

COURBET HERITAGE

Société anonyme au capital de 9 861 997,20 euros

Siège social : 58, avenue d'Iéna – 75016 Paris

552 108 540 RCS Paris

**RAPPORT GENERAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 27 MARS 2026**

TABLE DES MATIERES

I - AVIS DE CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR	3
II - EXPOSE DETAILLE DES PROJETS DE RESOLUTIONS PRESENTEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	4
III - TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS PRESENTEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	6
IV - EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE.....	8
V - INFORMATIONS RELATIVES AU VOTE ET A LA PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.....	10
ANNEXE DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS	12

I - AVIS DE CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

Chers Actionnaires,

Les actionnaires de la société COURBET HERITAGE (ci-après la « **Société** ») sont convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire le vendredi 27 mars 2026 à 14h00, au siège de la Société, situé au 58, avenue d'Iéna – 75016 Paris, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour et les projets de résolutions suivants :

ORDRE DU JOUR

A TITRE ORDINAIRE

1. Nomination du cabinet KAUFMANN & ASSOCIES en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la Société ; *(Première résolution)*
2. Nomination du cabinet A.M.O. FINANCE en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la Société ; *(Deuxième résolution)*
3. Pouvoirs pour formalités ; *(Troisième résolution)*

A TITRE EXTRAORDINAIRE

4. Changement de la dénomination sociale ; modification corrélative des statuts ; *(Quatrième résolution)*
5. Pouvoirs pour formalités ; *(Cinquième résolution)*

II - EXPOSE DETAILLE DES PROJETS DE RESOLUTIONS PRESENTEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

A TITRE ORDINAIRE

Nomination du cabinet KAUFMANN & ASSOCIES en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la Société ; (Première résolution)

Nous vous rappelons que le mandat du précédent commissaire aux comptes titulaire de la Société a pris fin à l'issue de l'assemblée générale du 30 juin 2025 ayant délibéré sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 821-40 du code de commerce, la Société est tenue de lui désigner un remplaçant.

Nous vous proposons donc de nommer le cabinet KAUFMANN & ASSOCIES, société de commissariat aux comptes, dont le siège social est situé au 8, avenue Bertie Albrecht – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro RCS 478 316 557, et représenté par M. Emmanuel Kaufmann, en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la Société pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui se tiendra en 2031 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Nomination du cabinet A.M.O. FINANCE en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la Société ; (Deuxième résolution)

Nous vous rappelons que le mandat du précédent commissaire aux comptes suppléant de la Société a pris fin à l'issue de l'assemblée générale du 30 juin 2025 ayant délibéré sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 821-40 du code de commerce, la Société est tenue de lui désigner un remplaçant.

Nous vous proposons donc de nommer le cabinet A.M.O. FINANCE, société de commissariat aux comptes, dont le siège social est situé au 107, boulevard Perier – 13008 Marseille, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro RCS 501 122 113, et représenté par M. Alain Amoyal, en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la Société pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui se tiendra en 2031 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Pouvoirs pour formalités ; (Troisième résolution)

L'assemblée générale donnerait tous pouvoirs au porteur des présentes, ou d'une copie des présentes, à l'effet de faire accomplir toutes formalités légales.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

Changement de la dénomination sociale ; modification corrélative des statuts ; (Quatrième résolution)

Nous vous proposons de modifier la dénomination sociale de la Société de

COURBET HERITAGE

à :

OTT HERITAGE HOSPITALITY

En conséquence, nous vous proposons de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

« ARTICLE 2 – DENOMINATION

La société de la société est :

OTT HERITAGE HOSPITALITY

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots écrits lisiblement « Société anonyme » ou des initiales « S.A. » et de l'indication du montant du capital social. »

Le reste des statuts reste inchangé.

Pouvoirs pour formalités ; (Cinquième résolution)

L'assemblée générale donnerait tous pouvoirs au porteur des présentes, ou d'une copie des présentes, à l'effet de faire accomplir toutes formalités légales.

**III - TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS PRESENTEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

A TITRE ORDINAIRE

Première résolution (*Nomination du cabinet KAUFMANN & ASSOCIES en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la Société*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration,

prend acte que le mandat du commissaire aux comptes titulaire précédemment en fonction est arrivé à expiration à l'issue de l'assemblée générale du 30 juin 2025 ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,

décide, conformément aux dispositions de l'article L. 821-40 du code de commerce, de nommer, avec effet immédiat, le cabinet KAUFMANN & ASSOCIES, société de commissariat aux comptes, dont le siège social est situé au 8, avenue Bertie Albrecht – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro RCS 478 316 557, et représenté par M. Emmanuel Kaufmann, en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la Société pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui se tiendra en 2031 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Le cabinet Kaufmann & Associés a déclaré par avance accepter les fonctions qui lui seraient confiées et satisfaire à toutes les déclarations requises par la loi.

Deuxième résolution (*Nomination du cabinet A.M.O. FINANCE en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la Société*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration,

prend acte que le mandat du commissaire aux comptes suppléant précédemment en fonction est arrivé à expiration à l'issue de l'assemblée générale du 30 juin 2025 ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,

décide, conformément aux dispositions de l'article L. 821-40 du code de commerce, de nommer, avec effet immédiat, le cabinet A.M.O. FINANCE, société de commissariat aux comptes, dont le siège social est situé au 107, boulevard Perier – 13008 Marseille, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro RCS 501 122 113, et représenté par M. Alain Amoyal, en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la Société pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui se tiendra en 2031 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Le cabinet A.M.O. FINANCE a déclaré par avance accepter les fonctions qui lui seraient confiées et satisfaire à toutes les déclarations requises par la loi.

Troisième résolution (*Pouvoirs pour formalités*)

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur des présentes, ou d'une copie des présentes, à l'effet de faire accomplir toutes formalités légales.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

Quatrième résolution (*Changement de la dénomination sociale ; modification corrélative des statuts*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

décide de modifier la dénomination sociale de :

COURBET HERITAGE

à :

OTT HERITAGE HOSPITALITY

décide, en conséquence de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

« ARTICLE 2 – DENOMINATION

La société de la société est :

OTT HERITAGE HOSPITALITY

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots écrits lisiblement « Société anonyme » ou des initiales « S.A. » et de l'indication du montant du capital social. »

Le reste des statuts reste inchangé.

Cinquième résolution (*Pouvoirs pour formalités*)

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur des présentes, ou d'une copie des présentes, à l'effet de faire accomplir toutes formalités légales.

IV - EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-81 du code de commerce, vous trouverez ci-dessous une description des principaux événements survenus au cours de l'exercice 2025 et du début de l'exercice 2026.

1. Principaux événements intervenus au cours de l'exercice 2025

Au cours de l'exercice 2025, la Société a poursuivi le développement de sa stratégie centrée sur l'acquisition, la transformation et la valorisation d'actifs immobiliers à forte identité patrimoniale, principalement dans le secteur de l'hospitalité et du tourisme.

Développement du portefeuille d'actifs et projets structurants

En janvier 2025, la Société a annoncé l'acquisition de l'Hôtel Victoria à Grasse, un établissement historique situé au cœur de la capitale mondiale du parfum. Ce projet vise la création du premier hôtel ultra-luxe de la ville, combinant patrimoine architectural, hospitalité haut de gamme et expériences culturelles liées à l'univers de la parfumerie.

En mars 2025, la Société a également conclu un accord avec Marriott International pour la transformation de l'hôtel Christ Roi à Lourdes en **Four Points Flex by Sheraton Lourdes Sanctuaire**, marquant l'introduction de cette nouvelle marque du groupe Marriott en France. L'établissement fera l'objet d'une rénovation et d'une extension afin d'offrir environ 180 chambres et un produit hôtelier midscale moderne destiné à une clientèle internationale.

La Société a par ailleurs poursuivi le développement de son projet de destination touristique autour du circuit automobile de **Nevers-Magny-Cours**, à la suite de la signature en mars 2025 d'un bail de longue durée avec le Conseil départemental de la Nièvre. Ce partenariat prévoit la création progressive d'un complexe hôtelier et de loisirs comprenant notamment un hôtel trois étoiles, un hôtel cinq étoiles avec spa ainsi que des infrastructures d'animation autour de l'univers du sport automobile.

Dans le prolongement de cette initiative, la Société a précisé en juillet 2025 sa vision visant à transformer le site de Magny-Cours en une destination internationale associant hospitalité, événements et expériences immersives autour du sport automobile.

Projets de développement et initiatives stratégiques

En octobre 2025, la Société a signé une lettre d'intention visant au développement d'un **campus international dédié à l'hospitalité et aux arts culinaires à Cannes**, sur un site historique acquis précédemment par le groupe. Ce projet a pour objectif de créer un pôle d'excellence combinant formation, gastronomie et hospitalité.

Au cours de l'exercice, la Société a également poursuivi l'optimisation de certains actifs stratégiques de son portefeuille. À ce titre, un refinancement de **24 millions d'euros** a été finalisé en octobre 2025 pour l'hôtel **The Mozart Prague**, permettant de consolider la structure financière de cet actif emblématique et de soutenir sa stratégie de valorisation à long terme.

Projet de rapprochement avec MyHotelMatch

Par ailleurs, la Société et la société MyHotelMatch ont annoncé en juillet 2025 poursuivre leurs travaux en vue d'un rapprochement potentiel visant notamment à permettre une cotation de l'ensemble sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

Ce projet avait pour objectif d'accroître la visibilité de la Société auprès des investisseurs institutionnels, d'améliorer la liquidité du titre et de faciliter l'accès aux financements nécessaires au développement de son portefeuille d'actifs.

Toutefois, après analyse des conditions de marché et de l'évolution de la situation respective des deux sociétés, ce projet de fusion n'a finalement pas été poursuivi. La Société en a informé le marché dans une communication ultérieure.

Décisions structurantes prises lors du Conseil d'administration du 15 décembre 2025

Lors de sa réunion du 15 décembre 2025, le Conseil d'administration a examiné plusieurs orientations stratégiques et décisions de structuration visant à accompagner la prochaine phase de développement de la Société.

Dans ce cadre, le Conseil a notamment approuvé le principe d'un **changement de dénomination sociale de la Société**, qui devrait adopter la dénomination « **Ott Heritage Hospitality** », afin d'accompagner l'évolution de son positionnement stratégique dans le secteur de l'hospitalité.

Le Conseil a également pris acte du projet de **transfert de la cotation de la Société du marché Euronext Access vers le marché Euronext Growth**, et a autorisé la mise en œuvre des démarches nécessaires à cette opération, incluant notamment la préparation d'informations financières renforcées et, le cas échéant, l'établissement de comptes consolidés pour les exercices concernés.

Dans le cadre de la rationalisation de la structure du groupe, le Conseil a par ailleurs examiné et approuvé plusieurs opérations de réorganisation portant notamment sur :

- la cession envisagée de la société **Société Cannoise d'Enseignement Professionnel (SCEP)** à la société Ott Ventures USA, dans le contexte de la procédure de redressement judiciaire ouverte à l'encontre de cette filiale ;
- l'abandon du projet d'acquisition de la société **Grandhotel Mozart A.S.**, la propriété de cet actif demeurant au sein d'Ott Héritage ;
- la cession de certaines participations minoritaires non stratégiques détenues par la Société, notamment dans **Anchorage Heritage SAS** et **La Pragoise SNC**, afin de simplifier le périmètre d'actifs et recentrer les ressources de la Société sur ses projets principaux.

Le Conseil a également examiné l'opportunité de mettre en place un **programme d'attribution gratuite d'actions** destiné à associer les équipes et les dirigeants au développement futur de la Société.

2. Événements intervenus depuis le début de l'exercice 2026

Depuis le début de l'exercice 2026, la Société a poursuivi ses travaux de structuration et de développement de ses projets immobiliers et hôteliers, notamment en ce qui concerne les projets situés à Lourdes, Magny-Cours et Cannes.

La Société continue par ailleurs à étudier différentes options de financement et de partenariats destinées à soutenir la mise en œuvre de ses projets et le développement de son portefeuille d'actifs.

**V - INFORMATIONS RELATIVES AU VOTE ET A LA PARTICIPATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Modalités de participation à l'assemblée générale

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut participer à cette assemblée.

Mode de participation à l'assemblée

L'actionnaire dispose de plusieurs possibilités pour participer à l'assemblée :

- soit y assister personnellement ;
- soit voter par correspondance ;
- soit donner pouvoir au président de l'assemblée ou se faire représenter par son conjoint, le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, un autre actionnaire ou encore par toute personne physique ou morale de son choix.

En vertu l'article de L. 22-10-40 du code de commerce, si l'actionnaire décide de se faire représenter par une personne autre que son conjoint ou le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, le mandataire choisi doit informer l'actionnaire de tout fait lui permettant de mesurer le risque de poursuite par le mandataire d'un intérêt autre que le sien. Cette information porte notamment sur le fait que le mandataire contrôle la Société, fait partie d'un organe de gestion, d'administration, de surveillance de la Société ou est employé par cette dernière.

Les actionnaires peuvent obtenir le formulaire unique de vote à distance ou par procuration ou de demande de carte d'admission sur simple demande adressée par lettre simple au siège de la Société situé au 58, avenue d'Iéna – 75116 Paris ou par mail à l'adresse contact@courbetsa.com. Cette demande ne pourra être satisfaite que si elle est reçue six (6) jours au moins avant la date de l'assemblée.

Les votes à distance ou par procuration ne pourront être pris en compte que si les formulaires dûment remplis et signés parviennent à la Société par lettre simple au siège de la Société situé au 58, avenue d'Iéna – 75116 Paris ou par mail à l'adresse contact@courbetsa.com trois (3) jours au moins avant la réunion de l'assemblée, soit le lundi 23 mars 2026 à minuit, heure de Paris.

L'actionnaire, lorsqu'il a déjà voté par correspondance, envoyé un pouvoir ou demandé une carte d'admission ne peut plus choisir un autre mode de participation mais peut céder tout ou partie de ses actions.

Si vos actions sont au nominatif, renvoyez le formulaire unique disponible sur le site internet de la Société dûment rempli par lettre simple au siège de la Société situé au 58, avenue d'Iéna – 75116 Paris ou par mail à l'adresse contact@courbetsa.com. Pour rappel, pour être pris en compte, le formulaire doit être reçu au plus tard le lundi 23 mars 2026 à minuit, heure de Paris.

Si vos actions sont au porteur, demandez le formulaire unique auprès de l'intermédiaire financier qui gère vos titres, à compter de la date de convocation de l'assemblée générale. Une fois complété, ce formulaire de vote sera à retourner à l'établissement teneur de compte qui l'accompagnera d'une attestation de participation et l'adressera à la Société par lettre simple au siège de la Société situé au

58, avenue d'Iéna – 75116 Paris ou par mail à l'adresse contact@courbetsa.com. Pour rappel, pour être pris en compte, le formulaire doit être reçu au plus tard le lundi 23 mars 2026 à minuit, heure de Paris.

Justification du droit de participer à l'assemblée

Conformément à l'article R. 22-10-28 du Code de commerce, seront admis à participer à l'assemblée les actionnaires qui justifieront de leur qualité par l'enregistrement comptable des titres à leur nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit régulièrement pour leur compte au cinquième jour ouvré précédant l'assemblée soit le vendredi 20 mars 2026 à minuit, heure de Paris, (ci-après « **J-5** ») soit dans les comptes de titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité.

Pour les actionnaires au nominatif, cet enregistrement comptable à J-5 dans les comptes de titres nominatifs est suffisant pour leur permettre de participer à l'assemblée.

Pour les actionnaires au porteur, ce sont les intermédiaires habilités qui tiennent les comptes de titres au porteur qui justifient directement de la qualité d'actionnaire de leurs clients auprès de l'établissement financier centralisateur de cette Assemblée générale par la production d'une attestation de participation qu'ils annexent au formulaire unique de vote à distance ou par procuration ou de demande de carte d'admission établie au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Toutefois, si un actionnaire au porteur souhaite participer physiquement à l'assemblée et n'a pas reçu sa carte d'admission à J-5, il devra demander à son intermédiaire financier de lui délivrer une attestation de participation qui lui permettra de justifier de sa qualité d'actionnaire à J-5 pour être admis à l'assemblée.

Questions écrites

Tout actionnaire peut poser des questions écrites à la Société.

Ces questions doivent être adressées au siège social de la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Droit de communication des actionnaires et seconde convocation

Tous les documents qui, d'après la loi, doivent être communiqués aux assemblées générales, seront tenus dans les délais légaux à la disposition des actionnaires au siège social.

En cas de seconde convocation des actionnaires à une assemblée générale ordinaire et/ou extraordinaire, les pouvoirs et votes par correspondance transmis dans les conditions prévues ci-dessus seront pris en compte.

ANNEXE

DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS

Concernant l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du vendredi 27 mars 2026, à 14h00 au siège de la Société, situé au 58, avenue d'Iéna – 75016 Paris

Je soussigné(e) :

NOM : _____

Prénom usuel : _____

Domicile : _____

Propriétaire de _____ actions nominatives

et de _____ actions au porteur,

de la société **COURBET HERITAGE**

reconnais avoir reçu les documents afférents à l'assemblée générale ordinaire précitée et visés à l'article R. 225-81 du code de commerce, et

demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du vendredi 27 mars 2026 tels qu'ils sont visés par l'article R. 225-83 du code de commerce (*).

Fait à _____, le _____

Signature :

() Conformément à l'article R. 225-88 du code de commerce, les actionnaires titulaires d'actions nominatives peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du code de commerce, à l'occasion de chacune des assemblées générales ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra être portée sur la présente demande.*