

Acquisition de la société Domaine du Manoir de Ban S.A. et conclusion d'un bail commercial

Les conventions s'inscrivent dans le cadre de la reprise par Compagnie Chargeurs Invest auprès de différents tiers (i) de l'exploitation, (ii) des droits immatériels et (iii) de l'infrastructure immobilière de Chaplin's World pour en assurer le développement à la fois sur son site historique et la réplique internationale, ainsi que le développement d'expositions liées à l'image de Charlie Chaplin conçues dans le respect du droit moral attachés à ses héritiers.

Le Groupe avait annoncé la reprise de la société d'exploitation, Chaplin's World le 1^{er} avril 2026. Les présentes conventions s'inscrivent dans le cadre de la finalisation de l'opération dans son ensemble qui distingue clairement les droits immatériels et d'exploitation de marques liées à Chaplin's World, exclusivement repris par Museum Studio, et l'infrastructure du Domaine de Manoir de Ban, site historique du musée Chaplin's World.

La reprise de cette dernière composante, comme annoncé dans le communiqué du 10 septembre 2025, est opérée dans l'intérêt du Groupe par la société Domaine Musée Chaplin, constituée de façon conjointe par Groupe Familial Fribourg 2 (51%) et Compagnie Chargeurs Invest (49%). Ce dispositif garantit un alignement d'intérêt qui n'existait pas dans l'architecture pré-reprise entre exploitation et murs.

Contrairement à l'exploitant précédant, la participation au capital de Compagnie Chargeurs Invest à l'infrastructure lui permet de conserver le bénéfice, à hauteur de sa quote-part, des amortissements futurs, et de prendre part aux choix déterminants pour l'avenir du site.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce, le Conseil d'Administration a autorisé, lors de sa séance du 18 mars 2026, la conclusion de deux conventions : l'une portant sur l'acquisition de 100 % du capital et des droits de vote de la société Domaine du Manoir de Ban S.A., propriétaire du terrain et de l'ensemble immobilier situés à Corsier-sur-Vevey (Suisse) où se trouve le musée Chaplin's World, et l'autre relative au bail commercial régissant cet ensemble immobilier entre les sociétés Domaine du Manoir de Ban S.A. (bailleur) et Chaplin's World S.A. (preneur), exploitant du musée.

Ces deux conventions ont été signées le 24 juillet 2026 et revêtent le caractère de convention réglementée:

Acquisition de la société Domaine du Manoir de Ban S.A. (« DMDB ») :

L'acquisition de la société DMDB, qui portait les droits immatériels et l'infrastructure, auprès du vendeur tiers CW Participations Sàrl, est réalisée par la société Domaine Musée Chaplin S.A.S. (« **DMC** »), détenue

conjointement à 51 % par Groupe Familial Fribourg 2 (« **GFF2** ») et à 49 % par Compagnie Chargeurs Invest (« **CCI** » ou la « **Société** »), deux entités qui partagent le même dirigeant et actionnaire de contrôle.

Le caractère réglementé de la convention découle du schéma d'exécution de l'opération : le contrat d'acquisition, sous conditions suspensives, avait été initialement conclu par Chargeurs Museum Studio S.A.S., filiale à 100% de CCI, avec une faculté de substitution de manière à permettre la séparation préalable entre les droits d'exploitation de propriété intellectuelle et infrastructure.

L'activation de cette clause de substitution au profit de DMC, conjointement détenue par GFF2 et CCI – entraînant le transfert des droits et obligations contractuels de CMS vers des entités contrôlées par un dirigeant commun – soumet la transaction au régime des conventions réglementées de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Bail commercial entre les sociétés Domaine du Manoir de Ban S.A. et Chaplin's World S.A. :

- Bailleur : DMDB, société intégralement détenue par DMC, qui partage avec CCI le même dirigeant et actionnaire de contrôle.
- Preneur : Chaplin's World S.A., filiale indirecte à 100% de CCI.

Une procédure rigoureuse a été suivie par le Conseil d'Administration : après des échanges préalables concernant la pertinence et l'économie générale de ces conventions, hors intervention de toute personne liée, les projets de conventions ont été examinés sur la base des informations communiquées aux administrateurs, puis soumis à une approbation préalable. Seuls les administrateurs indépendants ont participé aux délibérations et ont approuvé à l'unanimité les conventions concernées.

Sur la base des éléments qui lui ont été soumis, le Conseil d'Administration a constaté que les projets de convention étaient conformes à l'intérêt social et stratégique de la Société.

Concernant le bail commercial, le prix annuel du loyer s'établit à 1 200 000 CHF (soit significativement moins que le loyer initial, lequel s'établissait entre les parties tierces à 1 800 000 CHF, puis à 1 500 000 CHF).

La durée du bail est de 10 ans, tenant compte des spécificités de l'infrastructure, avec faculté de résiliation anticipée conformément aux dispositions légales et contractuelles applicables.

Conformément à la réglementation en vigueur, ces conventions seront communiquées aux Commissaires aux Comptes afin d'être intégrées dans leur rapport spécial. Ce rapport sera soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale des actionnaires, appelée à se réunir en 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

À PROPOS DE COMPAGNIE CHARGEURS INVEST

Compagnie Chargeurs Invest, sous la signature « Architect of Rarity », est une compagnie mixte qui agit à la fois comme opérateur et développeur de métiers positionnés sur le marché exclusif de l'intelligence émotionnelle, et comme investisseur engagé dans la gestion active d'un portefeuille d'actifs rares et de prestige, aux forts ancrages historiques. Soutenu par l'engagement de long terme du Groupe Familial Fribourg, son actionnaire de contrôle, le Groupe met en œuvre une stratégie de création de valeur fondée sur la détention, le développement et la valorisation de son portefeuille unique d'actifs différenciants. Au 31 décembre 2025, l'actif net réévalué de Compagnie Chargeurs Invest est de 585 millions d'euros.

L'action est cotée sur Euronext Paris et éligible au PEA-PME.

Code ISIN : FR0000130692, Code Bloomberg : CRI:FP, Code Reuters : CRIP.PA