

Conclusion d'un bail commercial relatif au nouveau siège social de Chargeurs

En application des dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration, réuni le mardi 10 novembre 2020, a autorisé la conclusion d'un nouveau bail commercial, aux conditions ordinaires de marché, entre la société Chargeurs (Locataire) et la société Compagnie Immobilière Transcontinentale (Bailleur), une société contrôlée par Monsieur Michaël Fribourg.

Cette convention, signée le vendredi 4 décembre 2020, porte sur la location, aux conditions ordinaires de marché, de bureaux situés 7 rue Kepler à Paris (16^{ème}), pendant une durée de neuf (9) années, le Locataire disposant de la faculté d'y mettre un terme, pour la première fois, à l'expiration de la deuxième période triennale.

La Société loue ces bureaux pour ses services centraux qui sont, à ce jour, situés dans un centre d'affaires au 112 avenue Kléber à Paris (16^{ème}), le bail commercial en cours prenant fin au 30 novembre 2021. Par ailleurs, la réunion d'équipes d'autres métiers dans les nouveaux bureaux permettra de mettre fin à des baux en cours dans d'autres sites parisiens.

L'expansion du Groupe au cours de ces dernières années et le développement des prestations réalisées par les services du siège au bénéfice des divisions du Groupe rendaient nécessaire un déménagement vers des locaux plus adaptés. De même, les nouveaux bureaux, de par leur surface et leur disposition, permettent de réunir, en un seul lieu dédié au Groupe, l'ensemble du personnel de la Société et certaines équipes dirigeantes des métiers qui, pour les besoins de leur activité, sont basés à Paris. Au surplus, ces locaux offrent aux collaborateurs davantage d'espaces individualisés conformes à l'environnement sanitaire actuel.

Compte tenu des contraintes techniques de remise en l'état des anciens locaux, du déménagement et du contexte sanitaire exceptionnel, un délai transitoire entre les deux baux s'avérait incontournable pour permettre l'aménagement des équipes en plusieurs vagues. Pendant la période transitoire, les anciens locaux de Chargeurs pourront être utilisés en partie pour les besoins des métiers et sous-loués à ces derniers.

La nature de cette transaction relevant le caractère de convention réglementée, une procédure rigoureuse et encadrée a été mise en œuvre :

1. Échanges préalables au sein du Comité d'Audit, sans intervention de personne liée, sur la pertinence et l'économie d'ensemble du projet de convention, étant précisé que cette revue par le Comité d'audit va au-delà du cadre du dispositif légal de contrôle des conventions réglementées et qu'il s'agit donc d'une procédure spécifiquement suivie pour cette convention ;
2. Présentation par la Présidente du Comité d'Audit au Conseil d'Administration du projet, analyse et évaluation par ce dernier de la convention réglementée envisagée sur la base de l'ensemble des éléments d'information communiqués aux membres du Conseil d'Administration, et notamment d'une

évaluation étayée réalisée par Cushman & Wakefield, un cabinet d'expertise en immobilier indépendant et de renommée internationale ;

3. Approbation préalable par le Conseil d'Administration du projet de convention, seuls les Administrateurs indépendants ayant pris part aux délibérations et au vote ; et

4. Analyse du projet de convention par les Commissaires aux Comptes pour l'émission de leur rapport spécial sur les conventions réglementées, lequel sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires du 8 avril 2021.

Sur la base des éléments qui lui ont été remis, le Conseil d'Administration a constaté que le projet de convention était conforme à l'intérêt social de la Société et justifié par le prix du loyer, correspondant au prix retenu par le cabinet d'expertise Cushman & Wakefield sur la base des conditions de marché actuelles, telles qu'évaluées par ce même cabinet.

Les conditions financières de la convention sont précisées ci-dessous :

- Prix du loyer annuel : 621 618 € HT, ce montant incluant une prestation accessoire et complémentaire correspondant à la mise à disposition de biens meubles et technologies permettant de meubler et d'équiper l'essentiel du bâtiment.

Il est rappelé que le bénéfice consolidé de Chargeurs en 2019 était de 15,1 millions d'euros.