

## ARGAN

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 51.533.878 euros  
Siège social : 21 rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine  
393 430 608 R.C.S. Nanterre  
(la « **Société** »)

### **RAPPORT DU DIRECTOIRE SUR LES RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE**

#### **SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 20 NOVEMBRE 2026**

Mesdames, Messieurs,

En votre qualité d'actionnaires de la Société, vous avez été convoqués en assemblée générale mixte qui se tiendra le 20 novembre 2026 (l'« **Assemblée Générale** ») afin de vous consulter notamment sur le projet de fusion-absorption de la Société par la société de droit belge Warehouses De Pauw NV (« **WDP** ») par voie de fusion transfrontalière (la « **Fusion** »).

L'Assemblée Générale est appelée à se prononcer sur les quatre résolutions figurant à l'ordre du jour et dont l'objet est précisé et commenté ci-après :

(i) de la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

1. Fixation du montant de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance,
2. Distribution de 11 euros par action par distribution de primes liées au capital,

(ii) de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

3. Examen et approbation d'un projet de traité de fusion transfrontalière et approbation du principe et des conditions de la fusion-absorption qui en est l'objet, de la société Argan par la société Warehouses De Pauw NV, une société de droit belge, conformément aux termes du traité de fusion transfrontalière, sous réserve de la réalisation ou de la renonciation à certaines conditions suspensives et délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de mettre en œuvre ladite fusion transfrontalière,
4. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Le projet de texte des résolutions qui seront présentées à l'Assemblée Générale est annexé au présent rapport en **Annexe 1**.

## **RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

### **RESOLUTION 1 – Fixation du montant de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2026**

Le montant global de la rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, tel qu'approuvé par l'assemblée générale de la Société du 26 mars 2026, a été fixé à un montant de 223.850 euros.

L'augmentation du nombre de réunions du Conseil de Surveillance, en lien avec l'examen et le suivi du projet de Fusion, rend nécessaire l'augmentation de ce plafond. Ainsi, il est proposé à l'Assemblée Générale d'augmenter de 33.550 euros le montant global de la rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, pour le porter de 223.850 euros à 257.400 euros, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition de ce montant entre ses membres.

### **RESOLUTION 2 – Distribution exceptionnelle d'un montant de 11 euros par action, par distribution de primes liées au capital**

Aux termes de la deuxième résolution, il est proposé aux actionnaires de se prononcer sur une distribution exceptionnelle en numéraire d'un montant de 11 euros par action (la « **Distribution Exceptionnelle** ») et qui s'inscrit dans le contexte du projet de Fusion, objet de la troisième résolution décrite ci-après.

La Distribution Exceptionnelle porterait sur un montant total de 283.436.329 euros, sur la base de 25.766.939 actions composant le capital social au 30 septembre 2026 (ce montant pouvant varier en fonction du nombre d'actions ouvrant droit à distribution à la date de détachement) et serait prélevée en cas de distribution à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027 (i) en priorité sur le compte « Autres réserves » jusqu'à épuisement (soit un montant de 58.287,75 euros) et sur le compte « Primes d'apport », jusqu'à épuisement (soit un montant de 20.510.627 euros) et (ii) pour le solde, sur le compte « Primes d'émission », soit un montant de 262.867.414,25 euros et, en cas de distribution d'ici le 31 décembre 2026, par prélèvement (i) en priorité sur le compte « Primes d'apport », jusqu'à épuisement (soit un montant de 20.510.627 euros) et (ii) pour le solde, sur le compte « Primes d'émission » (soit un montant de 262.925.702 euros).

Le détachement et la mise en paiement de la Distribution Exceptionnelle interviendraient à une date à déterminer par le Directoire, après la satisfaction de l'ensemble des conditions suspensives à la Fusion et, en tout état de cause, avant la date de réalisation de la Fusion.

Il est précisé qu'à l'issue de cette distribution, les capitaux propres de la Société resteront supérieurs au montant du capital social augmenté de la réserve légale (article L.232-11 du Code de commerce).

Conformément au projet de deuxième résolution, la Distribution Exceptionnelle serait constitutive, en cas de mise en paiement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027 (et uniquement dans ce cas), d'un revenu distribué à hauteur d'une part, des sommes créditées en « Autres réserves » et correspondant au dividende non distribué en 2026 en considération des actions auto-détenues et d'autre part, du résultat de l'exercice 2026 (non connu à la date de l'Assemblée Générale) et, pour le solde, ou pour la totalité en cas de mise en paiement d'ici le 31 décembre 2026, d'un remboursement d'apport au sens de l'article 112, 1<sup>o</sup> du

Code général des impôts. Concernant les actionnaires personnes physiques résidents de France, cette partie de distribution ne sera pas imposée à l'impôt sur le revenu en tant que revenu distribué mais viendra minorer le prix de revient fiscal de leurs titres. Compte tenu du régime SIIC de la Société, les actionnaires, en particulier les actionnaires non-résidents ou les actionnaires détenant leurs actions inscrites dans un plan d'épargne en actions (PEA), sont invités à se rapprocher de leur conseil habituel.

A toutes fins utiles, il est précisé que le montant global de la Distribution Exceptionnelle serait réduit pour tenir compte du nombre d'actions détenues par la Société à la date de mise en paiement, dans la mesure où elles n'ouvrent pas droit à distribution, de sorte que le montant correspondant à ces actions resterait affecté au compte « Primes d'émission ».

## **RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

### **RESOLUTION 3 – Examen et approbation du projet de Fusion**

Le projet de traité commun de fusion transfrontalière établi par acte sous seing privé le 23 juillet 2026 (y inclus ses annexes, le « **Traité de Fusion** ») entre la Société et WDP, ainsi que le rapport du commissaire à la fusion ayant notamment pour mission (i) de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et que le Rapport d'Échange (tel que ce terme est défini ci-dessous) proposé dans le cadre de la Fusion est équitable et (ii) d'examiner la ou les méthodes utilisées, conformément à l'article R.236-26 du Code de commerce, pour déterminer le montant du Prix de Sortie (tel que ce terme est défini ci-dessous) envisagé au titre de l'article L.236-40 du Code de commerce, seront mis à la disposition des actionnaires de la Société dans les conditions prévues par la loi.

#### **1. PRESENTATION DES SOCIETES CONCERNEES PAR L'OPERATION ENVISAGEE**

##### **1.1. Présentation de la Société, société absorbée**

Argan est une société foncière française cotée, spécialisée dans le développement et la location d'entrepôts logistiques premium en France, dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris (code ISIN FR0010481960) et ayant opté pour le régime français des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Au 30 juin 2026, le patrimoine de la Société est constitué de près de 110 entrepôts implantés en France métropolitaine exclusivement, pour une superficie totale de 3,9 millions de mètres carrés et valorisé 4,3 milliards d'euros (hors droits), pour un revenu locatif annuel de l'ordre de 224 millions d'euros (revenus locatifs annualisés du patrimoine livré au 30 juin 2026).

Pour une description plus détaillée de la situation financière de la Société, il est renvoyé aux comptes semestriels et aux résultats du premier semestre 2026, publiés et disponibles sur son site internet.

La Société est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance. Son capital social s'élève à 51.533.878 euros, divisé en 25.766.939 actions ordinaires de même catégorie, d'une valeur nominale de 2 euros chacune, entièrement libérées, auxquelles sont attachés 25.766.939 droits de vote.

##### **1.2. Présentation de WDP, société absorbante**

WDP est une société immobilière réglementée publique de droit belge, sous la forme d'une société anonyme, dont le siège social est sis Blakebergen 15, 1861 Meise (Belgique), et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles, division néerlandophone).

Les actions WDP sont admises aux négociations sur les marchés réglementés d'Euronext Bruxelles et d'Euronext Amsterdam. WDP a sollicité par ailleurs l'admission de ses titres aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris, laquelle admission devrait être effective préalablement à la date de l'Assemblée Générale. WDP est l'une des principales sociétés

d'investissement en immobilier logistique en Europe, exploitant une plateforme intégrée présente en Belgique, aux Pays-Bas, au Luxembourg, en France, en Roumanie et en Allemagne.

À la date du présent rapport, le capital social de WDP s'élève à 300.826.420,47 euros et est représenté par 262.567.638 actions sans valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital social. Il est précisé que WDP a réalisé les augmentations de capital suivantes, dans le cadre des opérations autorisées aux termes du Traité de Fusion :

- l'apport en nature d'un bien immobilier situé à Menin (Belgique), intervenu le 5 août 2026. Le prix d'émission total des 294.117 actions nouvelles sans valeur nominale émises dans ce cadre s'est élevé à 6.449.985,81 euros, dont (i) 336.972,85 euros ont été affectés au compte capital et (ii) 6.113.012,96 euros ont été comptabilisés en primes d'émission ;
- l'apport en nature d'un bien immobilier situé à Zwijndrecht (Belgique), intervenu le 2 septembre 2026. Le prix d'émission total des 1.111.141 actions nouvelles sans valeur nominale émises dans ce cadre s'est élevé à 23.545.077,79 euros, dont (i) 1.273.045,57 euros ont été affectés au compte capital et (ii) 22.272.032,22 euros ont été comptabilisés en primes d'émission ; et
- l'augmentation de capital en numéraire décidée par le conseil d'administration le 29 septembre 2026 dans le cadre du capital autorisé, telle que constatée par acte notarié du 2 octobre 2026. Le prix d'émission total des 20.618.556 actions nouvelles sans valeur nominale émises dans ce cadre s'est élevé à 399.999.986,40 euros, dont (i) 23.622.889,87 euros ont été affectés au capital et (ii) 376.377.096,53 euros ont été comptabilisés en primes d'émission.

Pour une description plus détaillée de la situation financière de WDP, il est renvoyé à son rapport intermédiaire 2026 (chiffres au 30 juin 2026), publié et disponible sur son site internet.

### **1.3. Liens entre la société absorbée et la société absorbante**

À la date du présent rapport, il n'existe aucun lien en capital entre Argan et WDP, WDP ne détient aucune action de la Société et la Société ne détient aucune action de WDP.

## **2. PRESENTATION ET INTERET DE L'OPERATION ENVISAGEE**

### **2.1. Présentation de l'opération de Fusion**

Le projet de Fusion envisagé s'articule principalement autour de deux étapes distinctes.

#### **2.1.1. L'apport du patrimoine d'Argan à une filiale nouvellement constituée**

Préalablement à la réalisation de la Fusion et sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives à la Fusion décrites en section 6 du présent rapport (autres que la condition tenant à la réalisation de l'Apport, tel que ce terme est défini ci-après), il est envisagé qu'Argan apporte, sous le bénéfice du régime de neutralité fiscale applicable en matière d'impôt sur les sociétés, de TVA et de droits d'enregistrement, l'ensemble de ses actifs et passifs (sauf exceptions) (l'« **Apport** ») à une filiale nouvellement constituée et intégralement détenue par elle, la société New Argan SAS (« **New Argan** ») prenant la forme d'une société par actions simplifiée qui optera pour le régime des SIIC en application de l'article 208 C, II du Code général des impôts.

L'Apport, plus amplement décrit dans le traité d'apport partiel d'actif qui sera mis à disposition des actionnaires de la Société préalablement à l'Assemblée Générale (le « **Traité d'Apport** »),

serait soumis, par option, au régime des scissions par application des dispositions du premier alinéa de l'article L.236-27 du Code de commerce, et placé sous le régime simplifié de l'article L.236-28 du Code de commerce dans la mesure où il serait réalisé au bénéfice d'une entité dont le capital serait détenu en intégralité par la Société jusqu'à la réalisation de l'Apport. Par conséquent, la réalisation de l'Apport ne nécessite pas la désignation d'un commissaire à la scission, l'établissement du rapport du directoire mentionné à l'article L.236-9 du Code de commerce ou l'approbation des actionnaires de la Société.

En conséquence de la réalisation de l'Apport, laquelle interviendrait immédiatement avant la réalisation de la Fusion, la Société deviendrait une société holding dont le principal actif serait constitué des titres de New Argan, l'ensemble des actifs et passifs antérieurement détenus par la Société étant à cette date détenus, sauf exceptions qui seront énumérées dans le Traité d'Apport, par New Argan.

New Argan deviendrait elle-même une filiale intégralement détenue par WDP à compter de la réalisation de la Fusion.

#### 2.1.2. La fusion transfrontalière entre Argan et WDP

En second lieu, la Fusion serait réalisée sous la forme d'une fusion transfrontalière par absorption de la Société par WDP, aux termes de laquelle :

- la Société serait dissoute de plein droit et WDP recevrait l'intégralité du patrimoine de la Société dans l'état où il se trouverait à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-après en section 4.6), par voie de transmission universelle de patrimoine ; et
- les actionnaires de la Société (dans la mesure où ils n'auraient pas cédé leurs actions dans le cadre du Droit de Sortie défini ci-dessous) recevraient des actions nouvelles émises par WDP en conséquence de la Fusion (les « **Actions Nouvelles** »), lesquelles seraient admises aux négociations sur les marchés réglementés d'Euronext Bruxelles et d'Euronext Amsterdam et, ainsi que cela est attendu, d'Euronext Paris, sur la même ligne de cotation que les actions ordinaires préalablement émises par WDP.

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives et conformément aux termes du Traité de Fusion, à la Date de Réalisation :

- l'ensemble des actifs et passifs de la Société (sans limitation) serait transféré à WDP par voie de transmission universelle de patrimoine et WDP sera subrogée de plein droit dans l'ensemble des droits et obligations de la Société résultant de tout contrat ou engagement, de quelque nature que ce soit ;
- la Société sera dissoute sans liquidation ;
- l'ensemble des instances en cours par ou contre la Société sera poursuivi avec substitution de WDP, ou le cas échéant de sa filiale alors intégralement détenue New Argan, à la Société.

### 2.2. **Intérêt de la Fusion**

- 2.2.1. La Fusion vise à rapprocher deux plateformes d'immobilier logistique hautement complémentaires afin de créer un portefeuille européen d'immobilier logistique de premier plan, représentant plus de 13 milliards d'euros de valeur brute des actifs, plus de 700 millions d'euros de revenus locatifs annualisés, environ 13 millions de m<sup>2</sup> d'espaces logistiques de grande qualité, et bénéficiant d'un pipeline déjà engagé d'environ 1 milliard d'euros.

- 2.2.2. La Fusion constitue l'étape logique de la stratégie de croissance européenne de long terme de WDP, dans le cadre de son plan pluriannuel #BLEND&EXTEND2030, et répond à la demande croissante des clients pour des solutions intégrées de chaîne d'approvisionnement. La France, trait d'union géographique entre l'Europe du Nord et l'Europe du Sud, constitue le pivot de la prochaine phase de croissance du groupe et une base attractive pour une expansion ultérieure vers l'Italie et l'Espagne. La Fusion vise à intégrer les opérations françaises existantes de WDP au sein d'un champion national de la logistique d'environ cinq milliards d'euros.
- 2.2.3. La Fusion repose sur la continuité et sur un ADN entrepreneurial partagé. Fondées et développées respectivement par les familles Le Lan et Jos De Pauw, les deux sociétés partagent une vision de long terme, une culture centrée sur le client et une approche disciplinée de la croissance rentable et de l'allocation du capital. L'équipe expérimentée d'environ 30 spécialistes d'Argan, aux côtés de l'équipe française de WDP composée de 6 personnes, continuera de piloter la plateforme française après la réalisation de la Fusion, avec un siège en région parisienne. La marque « ARGAN », reconnue pour son positionnement premium et son concept Aut0nom®, sera maintenue pour les activités commerciales du groupe combiné en France.
- 2.2.4. Par l'effet de l'Apport préalable, l'ensemble des actifs et des passifs attachés à l'activité immobilière de la Société serait détenu par New Argan, société qui optera pour le régime SIIC. Sous réserve de l'obtention du rescrit fiscal visé aux Conditions Suspensives, la structuration retenue permet d'assurer la pérennité du régime SIIC de New Argan à l'issue de la Fusion, dès lors que WDP a opté, par l'intermédiaire de son établissement stable en France, pour le régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts (tel que cela est plus amplement décrit à la section 11 du présent rapport).

### **3. AUTORISATIONS SOCIALES, INSTANCES REPRESENTATIVES DU PERSONNEL ET COMMISSAIRE A LA FUSION**

#### **3.1. Autorisations sociales**

Le 20 juillet 2026, le Conseil de Surveillance de la Société a autorisé le Directoire à conclure la Fusion dans les conditions prévues par les statuts de la Société.

Le 22 juillet 2026, le Directoire de la Société a arrêté les termes d'une convention de fusion (la « **Convention de Fusion** ») et du Traité de Fusion aux fins de la réalisation de la Fusion, autorisé leur signature et donné tous pouvoirs à Monsieur Ronan Le Lan, Président du Directoire, à l'effet de procéder, au nom et pour le compte de la Société, à la signature de la Convention de Fusion et du Traité de Fusion et de tous autres accords ou documents y afférents.

Le conseil d'administration de WDP a arrêté les termes de la Convention de Fusion et du Traité de Fusion le 22 juillet 2026, ces deux contrats ayant été signés par les deux sociétés le 23 juillet 2026.

La décision de mettre en œuvre la Fusion prise par l'Assemblée Générale de la Société n'est subordonnée à aucune autre approbation émanant d'un autre organe social de la Société.

#### **3.2. Instances représentatives du personnel**

La Fusion, ainsi que l'Apport, ne donne pas lieu à la consultation des salariés de la Société.

### **3.3. Commissaire à la fusion**

Monsieur Olivier Péronnet, du cabinet Finexsi — Expert & Conseil Financier, a été désigné en qualité de commissaire à la fusion par ordonnance de Madame la Présidente du tribunal des activités économiques de Nanterre en date du 28 juillet 2026, conformément aux articles L.236-10 et L.236-37 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions des articles L.236-10, L.236-37, R.236-9 et R.22-10-7 du Code de commerce, le commissaire à la fusion établira un rapport sur les modalités de la Fusion, et notamment sur la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à la Fusion, sur le caractère équitable du Rapport d'Échange, ainsi que sur la ou les méthodes utilisées pour déterminer le Prix de Sortie.

Ce rapport sera déposé au greffe du tribunal des activités économiques de Nanterre et mis à la disposition des actionnaires de la Société.

Il est par ailleurs précisé que le commissaire aux comptes de WDP, KPMG Bedrijfsrevisoren BV, a établi un rapport sur le Traité de Fusion conformément à l'article 12:114 du Code des sociétés et des associations belge (le « CSA »).

### **3.4. Droits spéciaux et avantages particuliers**

Conformément à l'article R.236-21, 7° du Code de commerce, le Traité de Fusion précise qu'aucun avantage particulier n'est consenti aux membres des organes d'administration, de direction, de surveillance ou de contrôle de la Société ou de WDP. Aucun avantage ne sera non plus accordé aux experts examinant le Traité de Fusion, étant précisé que les honoraires du commissaire à la fusion sont déterminés postérieurement à sa désignation.

Sans que cela ne constitue un avantage particulier, il est précisé que WDP a accepté de faire en sorte que New Argan accorde à Kerlan, société holding détenue par la famille Le Lan (dont MM. Jean-Claude Le Lan et Ronan Le Lan, membres des organes sociaux de la Société, sont associés), une option d'achat portant sur l'immeuble sis 21, rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine, selon un prix déterminé à dire d'expert indépendant. En cas d'exercice de cette option, New Argan et Kerlan concluraient un bail portant sur l'immeuble à des conditions commerciales de marché et le siège des activités françaises du groupe combiné serait maintenu dans cet immeuble pendant la durée du bail.

## **4. PRINCIPALES MODALITES DE LA FUSION**

### **4.1. Régime juridique de la Fusion**

La Fusion serait réalisée sous la forme d'une fusion transfrontalière régie à la fois par le droit français et par le droit belge, conformément (i) aux dispositions de la Directive (UE) 2019/2121 du 27 novembre 2019 modifiant la Directive (UE) 2017/1132 du 14 juin 2017 relative à certains aspects du droit des sociétés, (ii) aux articles L.236-1 et suivants et R.236-1 et suivants du Code de commerce et en particulier aux articles L.236-31 à L.236-45 et R.236-20 à R.236-34 du Code de commerce relatifs aux fusions transfrontalières et (iii) aux articles 12:111 et suivants du CSA.

La Fusion sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés participantes :

- l'assemblée générale extraordinaire de WDP sera appelée à approuver la Fusion à la majorité de 75% des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés ; et

- l'Assemblée Générale de la Société sera appelée à approuver la Fusion à la majorité des deux tiers des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés.

L'assemblée générale extraordinaire de WDP se tiendra le 24 novembre 2026 (l'«**AGE WDP** »).

## 4.2. **Rapport d'Échange et droit de recours**

Le rapport d'échange fixé dans le Traité de Fusion pour les besoins de la Fusion est de 3 Actions Nouvelles pour 1 action de la Société n'ayant pas été cédée dans le cadre du Droit de Sortie (le « **Rapport d'Échange** »).

Le Rapport d'Échange tient compte du montant de la Distribution Exceptionnelle, d'un montant de 11 euros par action de la Société, et de sa mise en paiement devant intervenir préalablement à la Date de Réalisation.

Si et dans la mesure où la Distribution Exceptionnelle ne serait pas mise en paiement préalablement à la Date de Réalisation, la Distribution Exceptionnelle ne serait pas versée et le Rapport d'Échange serait ajusté afin de tenir compte, à l'euro l'euro, de l'effet de l'absence (totale ou partielle) de versement du montant brut de la Distribution Exceptionnelle sur la valeur des actions de la Société sous-tendant le Rapport d'Échange.

Le Rapport d'Échange ne fera par ailleurs l'objet d'aucun autre ajustement automatique.

Pour mémoire, il appartiendra au commissaire à la fusion de vérifier, notamment, que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à la Fusion sont pertinentes et que le Rapport d'Échange proposé dans le cadre de la Fusion est équitable. Le rapport du commissaire à la fusion sera mis à disposition des actionnaires au moins 30 jours avant la date de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article R.236-4 du Code de commerce.

Sous réserve qu'il n'ait pas eu ou qu'il n'ait pas exercé le Droit de Sortie (tel que ce terme est défini ci-dessous), si un actionnaire estime que le Rapport d'Échange est insuffisant, il peut le contester en demandant le versement d'une soulte en espèces, sans que cela fasse obstacle à la prise d'effet de la Fusion, conformément à l'article L.236-41 du Code de commerce. La réclamation devra être portée devant le tribunal des activités économiques de Nanterre, dans le délai de dix jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- soit l'expiration du délai pendant lequel l'Offre de Rachat (tel que ce terme est défini à la section 4.3 ci-dessous) est maintenue, pour les actionnaires n'ayant pas exercé leur Droit de Sortie ;
- soit la date de l'Assemblée Générale de la Société approuvant la Fusion, pour les actionnaires n'ayant pas eu de Droit de Sortie.

## 4.3. **Offre de rachat et Droit de Sortie**

### 4.3.1. *Principes*

Conformément aux articles L.236-40 et R.236-25 et suivants du Code de commerce, les actionnaires de la Société qui auraient voté contre la Fusion, et donc contre l'adoption de la troisième résolution de l'Assemblée Générale, ou dont les droits de vote auraient été temporairement suspendus lors de l'Assemblée Générale bénéficieraient du droit de se faire racheter leurs actions (le « **Droit de Sortie** »).

Le Droit de Sortie portera sur l'ensemble des actions détenues par l'actionnaire au jour de sa demande et avec lesquelles l'actionnaire concerné a voté contre la Fusion. Tout actionnaire souhaitant bénéficier du Droit de Sortie devra donc conserver lesdites actions, lesquelles devront impérativement être isolées sur la nature de compte 15 (en cas de détention au porteur) ou sur la nature de compte 17 (en cas de détention au nominatif) jusqu'à l'exercice effectif de ce droit. Il appartiendra à chaque actionnaire concerné d'instruire son intermédiaire financier à cet effet.

Toute demande de rachat (la « **Demande de Sortie** ») devra être formée dans un délai de dix jours à compter de l'Assemblée Générale de la Société. Cette demande devra être adressée à la Société, par voie électronique à l'adresse suivante : fusionwdpargan@argan.fr, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social de la Société. Afin de faciliter le traitement des demandes, les actionnaires souhaitant exercer leur Droit de Sortie sont invités à utiliser le formulaire type figurant en **Annexe 2**.

La Société devra adresser à chacun des actionnaires ayant formé une Demande de Sortie, dans un délai de dix jours suivant la réception de la demande, une offre de rachat portant sur l'ensemble des actions qu'il détient au jour de sa demande et avec lesquelles l'actionnaire concerné a voté contre la Fusion, par voie électronique ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (l'« **Offre de Rachat** »). L'Offre de Rachat comportera le prix offert par action (le « **Prix de Sortie** »), le mode de paiement proposé, ainsi que le délai pendant lequel elle est maintenue, qui ne peut être inférieur à dix jours à compter de la date de sa réception (le « **Délai de Validité** »).

Sous réserve :

- de la réalisation des Conditions Suspensives, et
- de la conservation des actions faisant l'objet de l'Offre de Rachat sur la nature de compte concernée en fonction de son mode de détention,

le prix de rachat devra être versé au plus tard dans un délai de deux mois après la Date de Réalisation. Il est précisé que la Date de Réalisation n'interviendra qu'après (i) la réalisation ou, si et dans la mesure permise par la législation applicable, la renonciation des Conditions Suspensives (tel que défini ci-dessous), y compris la délivrance par le greffe du tribunal des activités économiques de Nanterre du certificat de conformité en application de l'article L.236-42 du Code de commerce et (ii) l'établissement par le notaire belge de l'acte authentique constatant la réalisation de la Fusion.

Conformément à l'article R.236-30 du Code de commerce, le contrôle de légalité et de conformité des actes et des formalités préalables à la Fusion est réalisé par le greffe du tribunal des activités économiques dans un délai de trois mois à compter de la réception de la copie des procès-verbaux des assemblées générales de la Société et de WDP. Lorsque le greffier estime nécessaire de mener des enquêtes supplémentaires ou d'obtenir des informations complémentaires pour accomplir sa mission de contrôle, il peut proroger ce délai pour une durée n'excédant pas trois mois. Lorsqu'en raison de la complexité de l'opération le contrôle ne peut être achevé dans ce délai, il peut à nouveau le proroger pour une durée d'un mois renouvelable.

Il est actuellement envisagé que la Date de Réalisation intervienne au cours du premier trimestre 2027.

Le Prix de Sortie a été établi à partir d'une approche multicritères conformément à l'article R.236-26 du Code de commerce et au II de l'article L.433-4 du Code monétaire et financier, et fera

l'objet d'un examen par le commissaire à la fusion conformément à l'article L.236-37 du Code de commerce (se référer à la section 4.5 du présent rapport).

Toute contestation portant sur le Prix de Sortie figurant dans l'Offre de Rachat devra être portée devant le tribunal des activités économiques de Nanterre avant l'expiration du Délai de Validité, sans que cela fasse obstacle à la prise d'effet de la Fusion.

#### 4.3.2. *Montant du Prix de Sortie*

Le Prix de Sortie proposé, au titre de l'exercice du Droit de Sortie, est égal à 71,10 euros par action de la Société.

Ce montant sera (i) réduit du montant brut de la Distribution Exceptionnelle (dans la mesure où celle-ci serait versée préalablement à la Date de Réalisation) et de toute autre distribution consentie aux actionnaires de la Société (qu'elle prenne la forme d'un dividende annuel, d'un acompte sur dividende, ou de toute autre forme, en numéraire ou en nature) dont le droit naîtrait avant la Date de Réalisation, et (ii) versé net de toute retenue à la source ou de tout autre prélèvement devant être déduit ou retenu en application de la loi applicable.

En tenant compte du montant de la Distribution Exceptionnelle dont la mise en paiement précéderait la réalisation de la Fusion, et à l'exclusion de toute autre distribution, le Prix de Sortie effectivement perçu par les actionnaires concernés serait donc de 60,10 euros par action de la Société.

#### 4.4. **Méthodes utilisées pour déterminer le Rapport d'Échange**

Le Rapport d'Échange a été déterminé sur la base d'une évaluation multicritères fondée sur des méthodes d'évaluation généralement admises pour les sociétés foncières cotées, chaque société ayant d'abord été évaluée sur une base autonome (*standalone*) et un rapport d'échange implicite ayant été dérivé pour chaque méthode. Sauf indication contraire, les évaluations et références de marché ont été arrêtées au 23 juillet 2026, dernier jour de bourse précédant l'annonce de la Fusion.

Les méthodes retenues sont les suivantes :

- l'actif net réévalué (EPRA NTA au 30 juin 2026) ;
- les références de marché (cours de bourse au comptant, cours moyens pondérés par les volumes à 1, 3 et 6 mois, plus haut cours sur un an, objectif de cours moyen des analystes) ;
- les références opérationnelles (parité de FFO<sup>1</sup> et parité de dividende 2026 et 2027) ;
- les transactions comparables dans le secteur immobilier européen ; et
- l'actualisation des flux de trésorerie prévisionnels (DCF).

Ces méthodes et leur application sont plus amplement décrites en **Annexe 3** du présent rapport. La synthèse des rapports d'échange implicites qui en résultent figure ci-après :

| Méthode d'évaluation                         | Rapport d'échange implicite (excluant la Distribution Exceptionnelle) |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Actif net réévalué — EPRA NTA (30 juin 2026) | 3,9x                                                                  |
| Cours au comptant (23 juillet 2026)          | 2,4x                                                                  |
| CMPV 1 mois                                  | 2,3x                                                                  |

---

<sup>1</sup> Funds From Operations.

| Méthode d'évaluation                       | Rapport d'échange implicite<br>(excluant la Distribution<br>Exceptionnelle) |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| CMPV 3 mois                                | 2,2x                                                                        |
| CMPV 6 mois                                | 2,2x                                                                        |
| Plus haut sur 52 semaines                  | 2,3x                                                                        |
| Objectif de cours moyen des analystes      | 2,5x                                                                        |
| Parité de FFO — 2026e                      | 3,2x                                                                        |
| Parité de FFO — 2027e                      | 3,1x                                                                        |
| Parité de dividende — 2026e                | 2,3x                                                                        |
| Parité de dividende — 2027e                | 2,2x                                                                        |
| Transactions précédentes                   | 3,2x                                                                        |
| Actualisation des flux de trésorerie (DCF) | 2,2x                                                                        |

Le Rapport d'Échange a été arrêté en tenant compte de la Distribution Exceptionnelle et du résultat des négociations entre les parties, en prenant en considération l'ensemble des méthodes décrites et en vue de préserver un équilibre adéquat entre (i) une répartition équitable des poids respectifs des actionnaires de WDP et de la Société dans le groupe combiné, (ii) une prime au cours de bourse de la Société, (iii) la relation du bénéfice par action (EPRA EPS) pour le groupe combiné et (iv) le maintien d'une structure financière solide pour le groupe combiné.

Sur la base du cours de bourse au 23 juillet 2026 de WDP, préalable à l'annonce de la Fusion, et en tenant compte de la Distribution Exceptionnelle, le Rapport d'Échange fait ressortir une valorisation implicite de 79,22 euros, représentant une prime de +21 % sur le cours de clôture au 23 juillet 2026 de la Société, préalable à l'annonce de la Fusion, de 65,40 euros, de +28 % sur le cours moyen pondéré par les volumes à 1 mois (61,82 euros) et de +30 % sur le cours moyen pondéré par les volumes à 3 mois (60,90 euros).

Aucune difficulté particulière n'a été rencontrée lors de l'évaluation des sociétés participant à la Fusion ni lors de la détermination du Rapport d'Échange.

#### 4.5. Méthodes utilisées pour déterminer le Prix de Sortie

Le Prix de Sortie a été déterminé par référence à la valeur autonome (*standalone*) de l'action de la Société, sur une base incluant la Distribution Exceptionnelle et conformément aux dispositions de l'article R.236-26 du Code de commerce et de l'article L.433-4 du Code monétaire et financier, sans tenir compte de l'effet de la Fusion, en ce compris les synergies attendues. Les références de valorisation retenues sont les suivantes :

- la décote par rapport à l'actif net réévalué (EPRA NTA au 30 juin 2026) observée au sein d'un échantillon de sociétés foncières logistiques européennes cotées comparables (AB Sagax, CTP, Montea, Segro, Tritax et VGP) ;
- le plus haut cours de bourse observé sur les 52 semaines précédant le 23 juillet 2026 ;
- le cours moyen pondéré par les volumes à 3 mois ;
- le rendement du dividende (2026 et 2027) observé au sein de l'échantillon de comparables cotés ; et
- l'actualisation des flux de trésorerie prévisionnels (DCF), sur la base d'un coût moyen pondéré du capital de 7,4 % et d'un taux de croissance à l'infini de 2,0 %.

Ces méthodes et leur application sont plus amplement décrites en **Annexe 3** du présent rapport.

Les valeurs résultant de chacune de ces références (en euros par action de la Société, sur une base incluant la Distribution Exceptionnelle) sont détaillées ci-après :

| Référence de valorisation                  | Valeur (€/action) |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Décote sur EPRA NTA (30 juin 2026)         | 82,7              |
| Plus haut cours sur 52 semaines            | 71,1              |
| CMPV 3 mois                                | 60,9              |
| Rendement du dividende (2026e-2027e)       | 67,7              |
| Actualisation des flux de trésorerie (DCF) | 63,5              |
| <b>Moyenne</b>                             | <b>69,2</b>       |

Ces références de valorisation ont été appréciées dans leur ensemble et le Prix de Sortie a été fixé au niveau du plus haut cours sur 52 semaines, soit 71,10 euros, dépassant ainsi d'environ +2,8 % la moyenne des cinq références de valorisation (69,2 euros). Le Prix de Sortie représente une prime de +8,7 % sur le cours de clôture du 23 juillet 2026 de la Société (préalable à l'annonce de la Fusion), de +15,0 % sur le cours moyen pondéré par les volumes à 1 mois et de +13,5 % sur le cours moyen pondéré par les volumes à 6 mois. Le Prix de Sortie ayant été déterminé sur une base autonome, sans tenir compte de l'effet de la Fusion, il peut différer de la valeur implicite résultant du Rapport d'Échange, laquelle reflète la valeur de l'action de la Société en considération de la Fusion.

#### 4.6. Date de Réalisation et date d'effet comptable et fiscal de la Fusion

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives (ou, lorsque le Traité de Fusion et la législation le permettent, de la renonciation à celles-ci), la Fusion prendrait effet, d'un point de vue juridique, à la date et à l'heure auxquelles le notaire belge passera l'acte authentique constatant la réalisation de la Fusion conformément à l'article 12:118 du CSA (la « **Date de Réalisation** »), étant précisé qu'il est envisagé que la Date de Réalisation intervienne au cours du premier trimestre 2027 et, en tout état de cause, ne saurait intervenir avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027.

D'un point de vue comptable et fiscal, la Fusion prendrait effet rétroactivement, du point de vue de la France et sous réserve de l'obtention du rescrit fiscal visé aux Conditions Suspensives, au 1<sup>er</sup> janvier 2027 à 0h00, immédiatement après la prise d'effet de l'Apport d'un point de vue comptable et fiscal ; du point de vue de la Belgique, les opérations de la Société seront traitées comme celles de WDP à compter de la Date de Réalisation, sans effet rétroactif.

#### 4.7. Comptes utilisés pour les besoins de la Fusion

Les comptes utilisés pour les besoins de la Fusion sont les comptes consolidés annuels de la Société et de WDP arrêtés au 31 décembre 2025 (les « **Comptes de Référence** »), disponibles sur leur site internet respectif<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Les Comptes de Référence d'Argan sont disponibles à l'adresse suivante : [https://pix-cus-s3-argan-assets.s3.gra.io.cloud.ovh.net/uploads/2026/03/JypA4rB7ga/Argan-Documents-Enregistrement-Universel-2025\\_VF.pdf](https://pix-cus-s3-argan-assets.s3.gra.io.cloud.ovh.net/uploads/2026/03/JypA4rB7ga/Argan-Documents-Enregistrement-Universel-2025_VF.pdf)  
Les Comptes de Référence de WDP sont disponibles à l'adresse suivante : <https://wdp.eu/actions/site-module/asset-download/download?id=316281>

## **5. DESCRIPTION DES ACTIFS ET PASSIFS TRANSMIS A WDP**

### **5.1. Effet de l'Apport sur le patrimoine transmis**

Du fait de la réalisation de l'Apport, la Société serait, immédiatement avant la Date de Réalisation, une société holding dont le principal actif serait constitué des titres de New Argan, l'ensemble des autres actifs et passifs ayant été principalement apportés à New Argan, sauf exceptions qui seront énumérées dans le Traité d'Apport. En conséquence, le patrimoine transmis à WDP par voie de transmission universelle de patrimoine au titre de la Fusion serait principalement constitué des titres de New Argan ainsi que des actifs et passifs résiduels de la Société exclus du périmètre de l'Apport.

### **5.2. Méthode d'évaluation des actifs et passifs transmis**

Les actifs apportés et les passifs pris en charge par WDP au titre de la Fusion ont été évalués à la valeur telle qu'elle ressort des Comptes de Référence de la Société. WDP comptabilisera dans ses comptes les actifs identifiables acquis et les passifs repris à leur juste valeur à la Date de Réalisation ; toute différence entre la juste valeur de l'actif net acquis et la juste valeur de la contrepartie transférée sera comptabilisée en goodwill ou en gain résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses, selon le cas.

### **5.3. Description et valorisation des actifs et passifs transférés**

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives et dans les conditions stipulées au Traité de Fusion, la totalité des actifs et des passifs de la Société, tels qu'ils existeraient à la Date de Réalisation, serait transférée par voie de transmission universelle de patrimoine à WDP, sans restriction ni exception, en dehors de celles prévues par la loi applicable. Pour éviter toute ambiguïté, tout élément d'actif qui ne serait pas mentionné dans le Traité de Fusion ou ne serait pas comptabilisé dans les comptes de la Société, en raison d'une erreur, d'une omission ou pour tout autre motif, sera réputé propriété de WDP et transféré de plein droit par voie de transmission universelle de patrimoine à WDP à la Date de Réalisation, sans ajustement du Rapport d'Échange.

La valorisation de l'actif net transmis s'élève, sur la base des Comptes de Référence, à 2.449.508 milliers d'euros au 31 décembre 2025 (total de l'actif : 4.363.202 milliers d'euros et total du passif : 1.913.694 milliers d'euros) et, sur la base des comptes prévisionnels consolidés de la Société à une Date de Réalisation estimée au 1er janvier 2027 à 00h00 (heure belge), la valeur provisoire de l'actif net IFRS de la Société s'élève à 2.595.925 milliers d'euros. Les valeurs définitives seront déterminées sur la base des comptes définitifs de la Société à la Date de Réalisation et toute différence entre la valeur provisoire et la valeur définitive de l'actif net transmis n'entraînera aucun ajustement du Rapport d'Échange.

### **5.4. Prime de fusion, boni ou mali de fusion**

La Fusion ne devrait pas donner lieu à la constatation d'un goodwill mais à celle d'une prime de fusion au niveau de WDP. À titre purement indicatif, sur la base du cours de clôture de l'action WDP au 22 juillet 2026 (22,40 euros) et de l'émission de 77.296.971 Actions Nouvelles (base pleinement diluée), l'augmentation de capital de WDP s'élèverait à environ 88.560 milliers d'euros et la prime de fusion pro forma provisoire à environ 1.643 millions d'euros. Ces montants sont susceptibles d'évoluer.

## 6. CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de la Fusion est soumise à la réalisation ou, dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit applicable l'autorise, à la renonciation par les sociétés participantes concernées, au plus tard le 30 juin 2027 à 23h59 (heure belge) (la « **Date de Fin** »), des conditions suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** »), à l'exception de la Condition Fiscale, qui devra être réalisée ou faire l'objet d'une renonciation au plus tard le 28 mars 2027 à 23h59 (heure belge) (la « **Date de Fin du Rescrit Fiscal** ») :

- (i) l'approbation de la modification des statuts de WDP, résultant de la Fusion, par l'Autorité belge des services et marchés financiers (*Financial Services and Markets Authority*, « **FSMA** »). Cette approbation est intervenue le 22 septembre 2026 de sorte que cette condition suspensive est d'ores et déjà réalisée ;
- (ii) le cas échéant, (i) l'octroi par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») d'une décision de non-lieu au dépôt d'une offre publique de retrait obligatoire au titre de l'Apport (et, le cas échéant, de la Fusion) conformément à l'article 236-6 du règlement général de l'AMF, (x) qui n'a pas fait l'objet d'un recours dans le délai de dix jours calendaires visé à l'article R.621-44 du Code monétaire et financier ou (y) en cas de recours visé au point (x), qui a été confirmée par une décision définitive n'étant plus susceptible de recours, ou (ii) la confirmation par les services de l'AMF que l'Apport (et, le cas échéant, la Fusion) ne déclenche aucune obligation de déposer une offre publique de retrait obligatoire par le concert formé par la famille Le Lan ou l'un de ses membres ;
- (iii) la réception d'une décision de rescrit favorable délivrée par l'autorité fiscale compétente confirmant que la Fusion bénéficie du régime fiscal de faveur prévu aux articles 210 A et suivants, 208 C bis, 816 et 257 bis du Code général des impôts (le « **CGI** »), ainsi que la continuité du régime SIIC (la « **Condition Fiscale** ») ;
- (iv) le cas échéant, l'approbation de la Fusion, le cas échéant sous réserve de conditions raisonnablement acceptables pour chacune des sociétés participantes, par les autorités compétentes en matière de contrôle des investissements étrangers (IEF) ayant compétence pour examiner la Fusion, ou l'expiration du délai d'attente prévu par toute loi applicable ;
- (v) si et dans la mesure où une autorisation préalable de la Commission européenne est requise au titre du Règlement (UE) 2022/2560 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 relatif aux subventions étrangères, l'approbation de la Fusion par la Commission européenne, le cas échéant sous réserve de conditions raisonnablement acceptables pour chacune des sociétés participantes, ou l'expiration du délai d'attente prévu par la loi applicable ;
- (vi) l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire de WDP et l'approbation de la Fusion et de la Distribution Exceptionnelle par l'Assemblée Générale de la Société ;
- (vii) la délivrance par un notaire belge du certificat préalable à la Fusion en lien avec la Fusion conformément à l'article 12:117 du CSA ;
- (viii) la délivrance par le greffe du tribunal des activités économiques de Nanterre du certificat de conformité en lien avec la Fusion conformément aux articles L.236-42 et R.236-29 et suivants du Code de commerce ;
- (ix) la réalisation de l'Apport ;

- (x) que la négociation des actions de WDP n'ait pas été définitivement suspendue ou arrêtée par Euronext Bruxelles et Amsterdam ;
- (xi) l'absence de jugement, ordonnance, injonction ou décision d'une Autorité Gouvernementale<sup>3</sup> en vigueur et exécutoire qui interdirait définitivement ou temporairement (y compris par voie de suspension, si cette interdiction n'a pas été levée au plus tard à la Date de Fin), empêcherait, annulerait ou déclarerait illicite la Fusion, ou qui prononcerait la nullité de la Fusion ;
- (xii) qu'aucune des sociétés participant à la Fusion ne fasse l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde (y compris de sauvegarde accélérée), de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, ou de toute autre procédure similaire en droit belge ou français, y compris toute procédure ou mesure de prévention et de règlement amiable des difficultés des entreprises, et qu'aucune demande, requête ou déclaration d'ouverture de telles procédures n'ait été déposée ;
- (xiii) qu'aucune des sociétés participant à la Fusion ne soit soumise à des mesures telles que la désignation d'un administrateur provisoire ou d'un séquestre ou à des procédures similaires dans quelque juridiction que ce soit ; et qu'aucune des sociétés participant à la Fusion n'ait obtenu ou demandé un arrangement concernant la suspension temporaire ou définitive ou la remise de ses obligations de paiement ; et qu'il n'existe aucun fait ou circonstance susceptible d'y donner lieu ; et
- (xiv) l'absence de tout manquement par les sociétés participant à la Fusion à tout engagement, déclaration ou obligation prévus par la Convention de Fusion ayant un impact négatif significatif sur l'une des sociétés participant à la Fusion, la Fusion, le Rapport d'Échange ou la mise en œuvre de la Fusion.

À défaut de réalisation ou de renonciation à l'ensemble des Conditions Suspensives dans les délais susvisés, le Traité de Fusion serait résilié dans les conditions qu'il prévoit.

Toute Condition Suspensive susceptible de faire l'objet d'une renonciation (en tout ou en partie), si et dans la mesure permise par la législation applicable, ne peut être levée qu'avec l'accord des deux sociétés participant à la Fusion, à l'exception de :

- (i) la Condition Suspensive visée au (ix), qui est au bénéfice exclusif de WDP, laquelle peut y renoncer à sa discrétion par notification à Argan ; et
- (ii) la Condition Suspensive visée au (xiv), qui est au bénéfice exclusif de la société participant à la Fusion qui n'a pas commis le manquement concerné à tout engagement, déclaration ou obligation prévus par la Convention de Fusion ayant un impact négatif significatif sur l'une des sociétés participant à la Fusion, la Fusion, le Rapport d'Échange ou la mise en œuvre de la Fusion, laquelle peut y renoncer au titre de ce manquement à sa discrétion par notification à l'autre société participant à la fusion.

La Convention de Fusion – et donc l'obligation des sociétés participant à la Fusion de mettre en œuvre la Fusion – peut être résiliée :

---

<sup>3</sup> « **Autorité Gouvernementale** » désigne tout État, gouvernement, département gouvernemental, ministère, commission, tribunal, municipalité, district (y compris les comités administratifs des zones de développement industriel) ou toute autre autorité judiciaire, administrative, réglementaire, législative ou autre, y compris toute Autorité Gouvernementale nationale ou internationale compétente pour examiner et/ou approuver la Fusion en vertu de la loi applicable en matière de contrôle des investissements directs étrangers et/ou de protection des intérêts de sécurité nationale liés aux investissements dans des entreprises stratégiques.

- (i) par consentement écrit mutuel des sociétés participant à la Fusion ;
- (ii) par notification adressée par une société participant à la Fusion à l'autre société participant à la Fusion si (x) la Condition Fiscale n'a pas été réalisée et, si et dans la mesure permise par la législation applicable, les sociétés participant à la Fusion n'y ont pas renoncé au plus tard à la Date de Fin du Rescrit Fiscal ou si (y) toute autre Condition Suspensive n'a pas été réalisée et, si et dans la mesure permise par la législation applicable, les sociétés participant à la Fusion n'y ont pas renoncé au plus tard à la Date de Fin, ou s'il apparaît que cette autre Condition Suspensive ne peut être satisfaite et, si et dans la mesure permise par la législation applicable, que les sociétés participant à la Fusion n'y renonceront pas au plus tard à la Date de Fin, étant entendu que le droit visé au (ii) de résilier la Convention de Fusion n'est pas disponible pour la société participant à la Fusion dont le manquement à tout engagement, accord ou obligation au titre de la Convention de Fusion a été la cause principale ou a principalement entraîné le manquement de la Condition Suspensive concernée devant être réalisée au plus tard à la Date de Fin du Rescrit Fiscal ou, selon le cas, à la Date de Fin, ou le fait qu'il devienne apparent que cette autre Condition Suspensive ne peut être satisfaite au plus tard à la Date de Fin.

La Date de Réalisation ne pourra en tout état de cause intervenir avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027.

## **7. GOUVERNANCE**

WDP entend proposer à l'AGE WDP d'abaisser de 10 % à 7,5 % le seuil de détention, individuelle et directe, permettant à ses actionnaires de référence de bénéficier du droit de désigner un administrateur. Le projet de statuts de WDP à l'issue de la Fusion figure en annexe 2 du Traité de Fusion.

En conséquence de l'abaissement de ce seuil, la société Kerlan, détenue par les membres de la famille Le Lan, bénéficierait du droit de désigner un représentant de cette société au sein du conseil d'administration de WDP pour autant que sa participation au capital de la Société demeure inchangée.

Après la réalisation de la Fusion, WDP maintiendra la marque « ARGAN », reconnue pour sa qualité premium, pour l'ensemble des activités commerciales du groupe combiné en France. La dénomination sociale de New Argan sera « ARGAN ». Afin d'assurer la visibilité de la nouvelle entité combinée, une marque combinée « WDP-ARGAN » (incluant un logo et un site internet) sera utilisée à des fins de communication au niveau du groupe WDP, notamment pour les communications à destination des investisseurs. La plateforme française continuera d'être pilotée depuis un siège en région parisienne.

## **8. CONSEQUENCES DE LA FUSION POUR LES ACTIONNAIRES**

### **8.1. Droits et intérêts des actionnaires de la Société**

En contrepartie de leurs actions de la Société, les actionnaires de la Société (à l'exception de ceux ayant exercé leur Droit de Sortie) recevraient des Actions Nouvelles admises aux négociations sur les marchés réglementés d'Euronext Bruxelles et d'Euronext Amsterdam et, tel que cela est anticipé, d'Euronext Paris. Ils échangeraient ainsi une exposition à une foncière logistique 100 % française contre une exposition à une foncière logistique européenne de premier plan, active sur huit marchés.

Les Actions Nouvelles seront de même nature que les actions WDP existantes. Elles seront dépourvues de valeur nominale et représenteront chacune la même fraction du capital social de WDP, assortie des mêmes droits que les actions WDP existantes. Sous réserve que la réalisation de la Fusion intervienne avant la décision de WDP relative à l'affectation du résultat de l'exercice 2026 et le détachement du coupon correspondant, les Actions Nouvelles seront émises avec le coupon n°9 (représentant le droit aux bénéfices de l'exercice 2026) et les coupons suivants attachés, de sorte qu'elles participeront, de la même manière que les actions existantes de WDP, aux bénéfices pour la période commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Pour les détenteurs d'actions de la Société inscrites au nominatif pur, les Actions Nouvelles seraient inscrites directement dans le registre d'actions nominatives tenu par WDP. Pour les détentions d'actions de la Société inscrites au nominatif administré, les Actions Nouvelles seraient nécessairement dématérialisées et inscrites auprès de leur intermédiaire financier. Il est enfin précisé que les détenteurs d'actions de la Société détenues au porteur recevraient des Actions Nouvelles dématérialisées. Les frais de conversion des Actions Nouvelles, au nominatif ou sous la forme dématérialisée, seraient à la charge des détenteurs concernés.

S'il apparaît que la réalisation de la Fusion ne peut pas intervenir avant le 29 mars 2027, la Société et WDP seront chacune en droit de procéder, après discussions avec l'autre partie, à une distribution de dividendes au titre de l'affectation des résultats de l'exercice 2026 d'un montant brut par action pouvant aller jusqu'à 3,87 euros pour la Société et 1,29 euros pour WDP (ces montants par action ayant été déterminés par référence au nombre d'actions de la Société et WDP à la date, selon le cas, de l'Assemblée Générale de la Société ou de l'AGE WDP), sous réserve de la disponibilité des montants distribuables et sans que cela entraîne d'ajustement du Rapport d'Échange.

Si l'une des sociétés participant à la Fusion exerce ce droit, (i) les deux sociétés participant à la Fusion convoqueront leurs assemblées générales d'actionnaires respectives en vue de statuer sur ces distributions de dividendes et le détachement du coupon correspondant dans les meilleurs délais, et (ii) la réalisation de la Fusion sera reportée à une date intervenant peu après la tenue des assemblées générales d'actionnaires et le détachement des coupons. Dans un tel cas, les Actions Nouvelles seraient émises avec le coupon n°10 (représentant le droit aux bénéfices de l'exercice 2027) et les coupons suivants attachés, de sorte qu'elles participeraient, de la même manière que les actions existantes de WDP, aux bénéfices de WDP pour la période commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2027 (y compris, à compter de la Date de Réalisation, les bénéfices de l'exercice 2027 de la Société).

## **8.2. Nombre d'Actions Nouvelles et augmentation de capital de WDP**

Le nombre d'Actions Nouvelles attribuées à chaque actionnaire de la Société sera déterminé, pour chaque mode de détention et chaque compte-titres, en multipliant le nombre total d'actions de la Société détenues par cet actionnaire par le Rapport d'Échange. Si ce calcul ne donne pas un nombre entier d'Actions Nouvelles, il sera arrondi au nombre entier inférieur et les droits formant rompus seront réglés en numéraire par un établissement centralisateur et/ou les intermédiaires concernés, dans les conditions prévues par le Traité de Fusion (application de la méthode dite *top-down*). Sur la base du Rapport d'Échange de 3 pour 1, le nombre d'Actions Nouvelles revenant à chaque actionnaire serait un nombre entier : des rompus ne pourraient apparaître qu'en cas d'ajustement du Rapport d'Échange. Les actionnaires détenant leurs actions sous plusieurs modes de détention ou sur plusieurs comptes-titres ne peuvent pas les agréger pour la détermination du nombre d'Actions Nouvelles.

Sur la base des hypothèses retenues dans le Traité de Fusion, il serait émis environ 77.296.971 Actions Nouvelles, augmentant le capital social de WDP à hauteur d'un montant d'environ 88.560.000 euros, la prime de fusion provisoire s'élevant à environ 1.643 millions d'euros sur la base du cours de clôture de l'action WDP au 22 juillet 2026 (22,40 euros).

Ces éléments, purement indicatifs, reposent sur le cours de clôture de l'action WDP au 22 juillet 2026 (22,40 euros) et sur les 25.766.939 actions existantes de la Société, augmentées de 15.435 actions gratuites en période d'acquisition et diminuées de 16.717 actions auto-détenues, (soit 25.765.657 actions, multipliées par trois).

### **8.3. Porteurs d'actions gratuites**

Dans le cadre de la Fusion, le sort des bénéficiaires d'actions gratuites de la Société sera traité conformément aux dispositions applicables. Conformément à l'article L.225-197-1, III du Code de commerce, les périodes d'acquisition et de conservation resteraient applicables, le cas échéant, aux actions reçues ou à recevoir en échange des actions de la Société. WDP s'est par ailleurs engagée, dans les conditions décrites à la section 9, à préserver l'objectif économique et l'effet incitatif des attributions gratuites d'actions au titre des exercices 2027 et 2028, par un mécanisme approprié. À la date du présent rapport, 15.435 actions gratuites attribuées en 2026 au titre du plan 2025 (période d'acquisition d'un an) sont en cours d'acquisition et jusqu'à 25.000 actions gratuites pourraient être attribuées en 2027 au titre du plan 2026. La Société pourra faire acquérir, avant la Date de Réalisation, un nombre suffisant d'actions pour servir les plans 2025 et 2026 et, si cela est permis par la loi applicable, les apporter à New Argan. À défaut, WDP, avec sa filiale New Argan, se substituerait de plein droit, à compter de la Date de Réalisation, aux obligations de la Société à l'égard des bénéficiaires d'actions gratuites encore en période d'acquisition (article L.225-197-1, III du Code de commerce), les plans n'étant pas maintenus dans leur forme actuelle. Les droits à actions gratuites en période d'acquisition seraient convertis en droits à des actions WDP sur la base du Rapport d'Échange (nombre d'actions WDP égal au nombre d'actions de la Société multiplié par trois), sans paiement en numéraire, avec arrondi à l'entier inférieur en cas d'ajustement du Rapport d'Échange, toutes autres conditions des plans demeurant inchangées dans la mesure permise par le droit belge. Les Actions Nouvelles remises en échange d'actions gratuites acquises mais soumises à une période de conservation demeureraient soumises à la période de conservation résiduelle applicable à chaque tranche.

## **9. CONSEQUENCES DE LA FUSION POUR LES SALAIRES ET EFFET PROBABLE SUR L'EMPLOI**

La totalité des salariés de la Société seraient automatiquement transférés à New Argan dans le cadre de l'Apport, en application des dispositions de l'article L.1224-1 du Code du travail, et les contrats de travail transférés à New Argan continueraient d'être régis par le droit du travail français. Des conventions tripartites de transfert pourraient, le cas échéant, être proposées aux salariés n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L.1224-1 du Code du travail. Quelle que soit la modalité de transfert (automatique ou conventionnelle), la réalisation de l'Apport puis de la Fusion n'aurait aucune incidence sur les droits des salariés, qui conserveraient l'ensemble des avantages résultant de leur contrat de travail ainsi que des usages et engagements unilatéraux de la Société (notamment ancienneté, classification contractuelle, lieu de travail, rémunération fixe et variable, congés payés et jours de réduction du temps de travail acquis et non pris).

À cet égard, la même convention collective de branche, les mêmes accords de branche, dans les mêmes conditions et limites, ainsi que les accords collectifs, usages et engagements unilatéraux

en vigueur qui ne seraient pas dénoncés en application de l'article L.2261-14 du Code du travail, continueraient de s'appliquer au sein de New Argan après l'Apport et la Fusion.

En outre, WDP s'est engagée à maintenir pendant une durée de deux ans à compter de la réalisation de la Fusion, conformément aux pratiques passées, les dispositifs collectifs existants, en particulier la participation, l'intéressement et les primes commerciales collectives, en ce compris le plan d'épargne entreprise (PEE) et le plan d'épargne retraite collectif (PERCO) de la Société, en ajustant le cas échéant les critères de performance afin de refléter les objectifs de l'activité de New Argan et ceux du groupe combiné.

WDP s'est également engagée à préserver l'objectif économique et l'effet incitatif des attributions gratuites d'actions par un mécanisme approprié, pouvant notamment prendre la forme d'une rémunération complémentaire en numéraire ou de tout autre mécanisme équivalent, au titre des exercices 2027 et 2028. WDP veillerait ainsi à ce que chaque salarié de la Société perçoive, dans des conditions déterminées conformément aux pratiques passées, un avantage économique global substantiellement équivalent à celui associé aux attributions gratuites d'actions. En considération de ce qui précède, la Société ne mettrait pas en place de nouveau plan d'attribution gratuite d'actions au titre de l'exercice 2027.

Par ailleurs, WDP mettrait en œuvre ses meilleurs efforts pour que les dispositifs de couverture santé, de prévoyance et/ou de retraite supplémentaire comportent une contribution employeur au moins équivalente à celle en vigueur, conformément aux pratiques passées, avant le transfert des contrats de travail.

Les titres de New Argan seraient automatiquement transférés à WDP dans le cadre de la Fusion, de sorte que les salariés de New Argan deviendraient salariés d'une filiale française intégralement détenue par WDP, l'activité de la Société étant poursuivie par New Argan. Les salariés de la Société conserveraient les mêmes fonctions, sous réserve d'ajustements liés (i) à l'intégration des activités françaises et (ii) à la dissolution de la Société, étant entendu que, dans ce contexte, une réévaluation limitée de l'organigramme fonctionnel et, le cas échéant, de certaines fonctions de salariés serait susceptible d'intervenir pour tenir compte des synergies et des recouvrements d'activités, ce qui aurait potentiellement un impact minimal sur l'emploi.

Il est précisé que la société WDP France SARL (432 930 527 R.C.S. Châteauroux), filiale française intégralement détenue par WDP, aurait vocation à être ultérieurement fusionnée dans New Argan. Les salariés de WDP France deviendraient alors salariés de New Argan et l'activité de WDP France serait poursuivie par New Argan, sans que cette opération n'ait d'incidence sur les droits des salariés concernés.

S'agissant de l'implication des salariés dans la définition de leurs droits de participation au sein de la société issue de la Fusion, il est précisé que ni la Société (au regard de l'article L.2351-6 du Code du travail) ni WDP (au regard de la convention collective de travail n° 94 du 29 avril 2008, modifiée par la convention collective de travail n° 94/1 du 20 décembre 2022) ne disposent d'un système de participation des salariés et que les sociétés participantes ne sont pas tenues, à un autre titre, d'en organiser un au sein de WDP ; le Traité de Fusion ne contient en conséquence aucune information sur les procédures de définition de tels droits.

## **10. CONSEQUENCES DE L'APPORT ET DE LA FUSION POUR LES CREANCIERS**

### **10.1. Traitement des créanciers dans le cadre de l'Apport**

Dans le cadre de l'Apport, la Société et New Argan entendent maintenir l'application des dispositions de l'article L.236-29 du Code de commerce prévoyant que l'apporteur et le bénéficiaire demeureraient débiteurs solidaires des créanciers obligataires et non obligataires de l'apporteur. Par conséquent et conformément aux dispositions des articles L.236-29 et L.236-30 du Code de commerce, les créanciers non obligataires de la Société et de New Argan ne disposeront pas du droit de former opposition à l'Apport.

### **10.2. Traitement des créanciers non obligataires dans le cadre de la Fusion**

10.2.1. Conformément à l'article L.236-15 du Code de commerce, à compter de la Date de Réalisation, WDP deviendrait débitrice des créanciers non obligataires de la Société en lieu et place d'Argan, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

10.2.2. Les créanciers non obligataires de la Société dont la créance serait antérieure à la publicité du Traité de Fusion peuvent former opposition à la Fusion dans un délai de trois mois à compter de la dernière insertion ou de la mise à disposition du public du Traité de Fusion, conformément aux articles L.236-15 et R.236-34 du Code de commerce.

10.2.3. L'éventuelle opposition d'un ou plusieurs créanciers ne pourrait avoir pour effet ni d'empêcher ni de retarder la réalisation de la Fusion. En cas d'opposition, le tribunal des activités économiques pourrait soit (i) rejeter l'opposition, (ii) ordonner la constitution de garanties, ou (iii) ordonner le remboursement anticipé des créances concernées.

10.2.4. Les créanciers de WDP disposent d'un droit d'opposition équivalent conformément à la réglementation belge applicable. Comme en droit français, l'exercice de ce droit d'opposition n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite de la Fusion.

### **10.3. Traitement des créanciers obligataires dans le cadre de la Fusion**

Il n'est pas requis de convoquer une assemblée générale des porteurs d'obligations dans le cadre de la Fusion, compte tenu (i) du remboursement intégral, préalablement à la Date de Réalisation, des obligations émises le 17 novembre 2021 et arrivant à échéance le 17 novembre 2026 et (ii) des termes et conditions des obligations émises le 30 avril 2026 et arrivant à échéance le 30 octobre 2029. Pour ces dernières, les porteurs concernés pourraient, à compter de la Date de Réalisation, solliciter leur remboursement au titre du changement de contrôle résultant de la Fusion.

## **11. REGIME FISCAL DE LA FUSION**

### **11.1. Rescrit fiscal**

Le régime fiscal applicable à la Fusion fait l'objet d'une demande de rescrit auprès de l'administration fiscale, notamment afin de confirmer la continuité du régime SIIC et l'applicabilité à la Fusion, (i) en matière d'impôt sur les sociétés, du régime de faveur des fusions de l'article 210 A et suivants du CGI applicable au SIIC conformément à l'article 208 C bis du même Code, (ii) en matière de TVA, du régime de l'article 257 bis du CGI et (iii) en matière de droits d'enregistrement, du régime spécial de l'article 816 du CGI. Sous réserve de l'obtention dudit rescrit, la Fusion sera placée sous ces régimes comme développé ci-après.

L'obtention d'un rescrit favorable constitue une Condition Suspensive à la réalisation de la Fusion (voir section 6).

## **11.2. Impôt sur les sociétés**

### *11.2.1. Régime de faveur*

La Fusion serait placée sous le régime de faveur prévu par les articles 210 A et suivants du CGI, applicable aux SIIC, conformément aux dispositions de l'article 208 C bis du CGI. Le Traité de Fusion comporte à cet effet les engagements prévus à l'article 210 A du CGI ainsi que les engagements spécifiques prévus à l'article 208 C bis du CGI.

WDP, par l'intermédiaire de son établissement stable en France, s'engagerait notamment à :

- (i) inscrire au passif de son bilan les provisions dont l'imposition a été différée chez la Société et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la Fusion ainsi que la réserve spéciale de plus-values à long terme,
- (ii) se substituer à la Société pour la réintégration des résultats dont l'imposition aurait été différée pour l'imposition de cette dernière,
- (iii) calculer les plus-values ultérieures résultant de la cession des immobilisations non amortissables apportées ou des biens qui leur sont assimilés en application des dispositions du 6 de l'article 210 A du CGI d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société à la date d'effet fiscal de la Fusion,
- (iv) réintégrer, dans les conditions de l'article 210 A, 3 d du CGI, les plus-values afférentes aux immobilisations amortissables (sur cinq ans pour les biens autres que les constructions et quinze ans pour les constructions, ou le cas échéant, une moyenne pondérée),
- (v) inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur que ces éléments avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société ou, à défaut, de rattacher au résultat de l'exercice de la Fusion, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société,
- (vi) conformément aux dispositions de la doctrine administrative (BOI-IS-FUS-30-20-20200415, n°10), reprendre dans les états financiers annuels de son établissement stable les écritures comptables de la Société en faisant ressortir l'éclatement des valeurs nettes comptables entre la valeur d'origine des éléments de l'actif immobilisé et les amortissements et provisions pour dépréciation constatés. WDP continuera, en outre, à calculer les dotations aux amortissements pour la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de la Société,
- (vii) se substituer à la Société dans ses obligations de distribution, et
- (viii) distribuer, le cas échéant, 70 % de la plus-value visée à l'article 210 A, I, alinéa 2 du CGI (boni de fusion) avant la fin du deuxième exercice suivant celui de la réalisation de la Fusion.

### 11.2.2. *Continuité du régime SIIC*

La structuration retenue vise à assurer la continuité du régime SIIC : à l'issue de l'Apport, l'ensemble des actifs et passifs attachés à l'activité immobilière de la Société seraient logés dans New Argan, société qui optera pour le régime SIIC et qui deviendra, à la Date de Réalisation, une filiale française de WDP par l'intermédiaire de son établissement stable en France. Les obligations de distribution attachées au régime SIIC continueraient de s'appliquer aux activités françaises logées dans New Argan, dans les conditions prévues à l'article 208 C du CGI.

En vertu de l'article 208 C, II du CGI, les bénéfices de l'établissement stable français de WDP relevant du régime SIIC resteront soumis aux obligations de distribution de 95 % des revenus locatifs nets avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation, de 70 % des plus-values de cession d'immeubles, de parts de sociétés de personnes et d'actions de filiales SIIC avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation, et de 100 % des dividendes reçus des filiales SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur perception.

### 11.3. **Taxe sur la valeur ajoutée**

La Fusion serait neutre en matière de taxe sur la valeur ajoutée, conformément à l'article 257 *bis* du CGI.

### 11.4. **Droits d'enregistrement**

La Fusion constituerait une fusion au sens des articles 301 B et 301 F de l'annexe II au CGI, et entrerait donc dans le champ d'application de l'article 816 du CGI. En conséquence, la Fusion serait enregistrée gratuitement.

### 11.5. **Conséquences fiscales de la Fusion pour les actionnaires résidents fiscaux de France de la Société**

Pour les actionnaires résidents fiscaux de France de la Société, la Fusion entraînera un échange des titres détenus de la Société contre des titres WDP.

Cet échange entraînera les principales conséquences fiscales suivantes.

Nota : les développements qui suivent, de portée générale, ne remplacent en aucun cas l'analyse de la situation propre à chaque actionnaire, dont les particularités peuvent influencer sur le traitement fiscal applicable, notamment en considération d'opérations antérieures. Les actionnaires sont donc invités à se rapprocher de leur conseil habituel.

#### **(a) Pour les actionnaires personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (IS)**

En vertu de l'article 115, 1 du CGI, les actionnaires ne seront pas considérés comme réalisant un revenu mobilier.

Néanmoins et conformément à l'article 38 du CGI, les actionnaires constateront une plus-value égale à la différence entre la valeur réelle des titres WDP reçus et la valeur nette comptable des titres de la Société.

Les actionnaires pourront toutefois bénéficier, en cas d'obtention du rescrit visé au point 11.1 ci-avant, du régime du sursis d'imposition prévu à l'article 38, 7 bis du CGI, lequel permettra de différer la prise en compte du profit (ou de la perte) constatée jusqu'à la cession ultérieure des titres WDP reçus en échange. Dans ce cas, le profit (ou la perte) résultant de la cession ultérieure

de ces titres sera déterminé par rapport à la valeur que les titres remis à l'échange (i.e. les titres de la Société) avaient du point de vue fiscal.

À noter que ce sursis d'imposition présente un caractère facultatif et est soumis à des obligations déclaratives.

**(b) Pour les actionnaires personnes physiques**

En vertu de l'article 115, 1 du CGI, les actionnaires ne seront pas considérés comme réalisant un revenu mobilier.

Néanmoins et conformément à l'article 150-0 A du CGI, les actionnaires constateront une plus-value égale à la différence entre la valeur réelle des titres WDP reçus et la valeur d'acquisition des titres de la Société.

Les actionnaires bénéficieront toutefois, en cas d'obtention du rescrit visé au point 11.1 ci-avant, du régime du sursis d'imposition prévu à l'article 150-0 B du CGI, applicable automatiquement. En cas de cession ultérieure des titres WDP reçus à l'échange, le gain net sera calculé à partir de la valeur d'acquisition des titres remis à l'échange (i.e. des titres de la Société).

**11.6. Régime fiscal applicable aux actionnaires résidents fiscaux de France de la Société s'agissant des futurs dividendes distribués par WDP**

Le régime fiscal applicable aux dividendes futurs distribués par WDP aux actionnaires résidents fiscaux de France la Société est décrit en **Annexe 4** du présent rapport.

Nous soulignons que les développements mentionnés en Annexe 4, de portée générale, ne remplacent en aucun cas l'analyse de la situation propre à chaque actionnaire, dont les particularités peuvent influencer sur le traitement fiscal applicable. Les actionnaires sont donc invités à se rapprocher de leur conseil habituel.

**12. APPROBATION DE LA FUSION**

Conformément à l'article L.236-9 du Code de commerce, la Fusion est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale de la Société, statuant à titre extraordinaire à la majorité des deux tiers des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés, avec un quorum d'au moins le quart des actions ayant droit de vote sur première convocation et le cinquième sur deuxième convocation.

#### **RESOLUTION 4 – Pouvoirs en vue de l’accomplissement des formalités**

Il sera enfin demandé à l'Assemblée Générale de donner tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal de la présente Assemblée Générale pour accomplir toutes formalités de publicité et de dépôt, et généralement faire le nécessaire.

Si les propositions du Directoire vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions qui vous sont soumises.

**Le Directoire**

## ANNEXE 1

### PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 20 NOVEMBRE 2026

#### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

**1<sup>ère</sup> résolution** (*Fixation du montant de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, conformément aux articles L.22-10-27 et L.225-83 du Code de commerce et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide d'augmenter d'un montant de 33.550 euros le montant global de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance visée aux articles précités du Code de commerce, au titre de l'exercice ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, pour le porter de 223.850 euros à 257.400 euros.

**2<sup>ème</sup> résolution** (*Distribution de 11 euros par action par distribution de primes liées au capital*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire,

sous condition suspensive de la satisfaction de l'ensemble des conditions suspensives (ou, le cas échéant, de leur renonciation en tout ou partie) prévues à l'article 4 du projet de traité commun de fusion transfrontalière établi par acte sous seing privé en date du 23 juillet 2026 entre la Société et Warehouses De Pauw NV, une société immobilière réglementée publique sous la forme d'une société anonyme de droit belge, ayant son siège à Blakebergen 15, 1861 Meise (Belgique) et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles, division néerlandophone) (« **WDP** ») relatif à l'opération de fusion transfrontalière envisagée par voie d'absorption de la Société par WDP (la « **Fusion** »), à l'exception de la condition prévue à l'article 4(vi) relative à l'approbation visée à la troisième résolution de la présente Assemblée Générale ;

**prend acte** des montants inscrits sur le compte « Primes d'apport » et « Primes d'émission » ;

**décide** de distribuer à titre exceptionnel la somme de 11 euros pour chacune des actions composant le capital social de la Société (soit un montant total de 283.436.329 euros sur la base de 25.766.939 actions composant le capital social au 30 septembre 2026, étant précisé que ce montant global pourra varier en fonction du nombre d'actions ouvrant droit à distribution à la date de détachement), par prélèvement en cas de distribution à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027 (i) en priorité sur le compte « Autres réserves » jusqu'à épuisement, soit un montant de 58.287,75 euros et sur le compte « Primes d'apport », jusqu'à épuisement, soit un montant de 20.510.627 euros et (ii) pour le solde, sur le compte « Primes d'émission », soit un montant de 262.867.414,25 euros et, en cas de distribution d'ici le 31 décembre 2026, par prélèvement (i) en priorité sur le compte « Primes d'apport », jusqu'à épuisement, soit un montant de 20.510.627 euros et (ii) pour le solde, sur le compte « Primes d'émission », soit un montant de 262.925.702 euros (la « **Distribution Exceptionnelle** ») ;

**prend acte** que le montant global de la Distribution Exceptionnelle sera réduit pour tenir compte du nombre d'actions détenues par la Société à la date de mise en paiement, dans la mesure où elles n'ouvrent pas droit à distribution, le montant correspondant à ces actions restant affecté au compte « Primes d'émission » ;

A l'issue de la Distribution Exceptionnelle (sur la base d'un nombre théorique de 25.766.939 actions donnant droit à distribution), les capitaux propres de la Société resteront supérieurs au montant du capital social augmenté de la réserve légale.

La Distribution Exceptionnelle sera constitutive, en considération des dispositions de l'article 112, 1<sup>o</sup> du Code général des impôts :

- en cas de distribution à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027, et uniquement dans ce cas, d'un revenu distribué à hauteur d'une part, des sommes créditées en « Autres réserves » et correspondant au dividende non distribué en 2026 en considération des actions auto-détenues et d'autre part et le cas échéant, du résultat de l'exercice 2026 ; compte tenu de la date de la présente assemblée, le montant de l'éventuel résultat de l'exercice en cours n'est pas connu à cette date mais sera arrêté préalablement à la mise en paiement de la Distribution Exceptionnelle proposée.

Concernant les actionnaires personnes physiques résidents de France, la fraction qui sera réputée prélevée sur des résultats exonérés de la Société ne sera pas éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

Il est toutefois rappelé que, pour ces mêmes actionnaires et sauf situations particulières, cette fraction de la Distribution Exceptionnelle sera intégralement soumise au prélèvement forfaitaire unique au taux global de 31,4% - en l'état des règles applicables à la date des présentes et hors contribution exceptionnelle sur les hauts revenus ou contribution différentielle sur les hauts revenus - et ne sera assujettie au barème de l'impôt sur le revenu, sans application éventuelle de l'abattement de 40% précité, qu'en cas d'option formulée en ce sens par certains actionnaires au moment de la souscription de leur déclaration annuelle de revenus.

En revanche, la fraction qui sera, le cas échéant, réputée prélevée sur d'éventuels résultats taxables de la Société, sera, elle, éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts en cas d'option pour l'assujettissement au barème de l'impôt sur le revenu.

- Pour le différentiel (en cas de distribution à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027) ou pour l'intégralité du montant distribué (en cas de distribution d'ici le 31 décembre 2026), d'un remboursement d'apport au sens de l'article 112, 1° du Code général des impôts.

Concernant les actionnaires personnes physiques résidents de France, cette partie de distribution ne sera pas imposée à l'impôt sur le revenu en tant que revenu distribué mais viendra minorer le prix de revient fiscal de leurs titres.

En considération du régime fiscal de la Société (régime des SIIC prévu aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts) et de l'imputation de la distribution sur des postes de Primes d'Apport ou de Primes d'Emission, les actionnaires, et en particulier les actionnaires non-résidents ou les actionnaires détenant leurs actions inscrites dans un plan d'épargne en actions (PEA), sont invités à se rapprocher de leur conseil habituel pour déterminer le traitement fiscal applicable à la Distribution Exceptionnelle.

L'assemblée générale **donne tous pouvoirs** au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, à l'effet de :

- constater la réalisation de la condition suspensive de la Distribution Exceptionnelle visée par la présente résolution
- déterminer le montant définitif de la Distribution Exceptionnelle et l'imputer sur les comptes de primes visées ci-dessus ;
- fixer, après la réalisation de la condition suspensive visée par la présente résolution, la date de détachement de la Distribution Exceptionnelle et de sa mise en paiement, étant précisé que la Distribution Exceptionnelle sera en tout état de cause mise en paiement avant la date de réalisation de la Fusion ; et
- plus généralement, prendre toutes dispositions et accomplir toutes formalités nécessaires ou utiles à la mise en œuvre de la présente résolution.

## De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

**3<sup>ème</sup> résolution** (*Examen et approbation d'un projet de traité de fusion transfrontalière et approbation du principe et des conditions de la fusion-absorption qui en est l'objet, de la société Argan par la société Warehouses De Pauw NV, une société de droit belge, conformément aux termes du traité de fusion transfrontalière, sous réserve de la réalisation ou de la renonciation à certaines conditions suspensives et délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de mettre en œuvre ladite fusion transfrontalière*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires conformément aux dispositions du Code de commerce, en particulier les articles L. 236-31 à L. 236-45,

connaissance prise :

- du projet de traité d'apport partiel d'actif (y compris ses annexes) conclu entre la Société et New Argan SAS (le « **Traité d'Apport** ») ;
- du projet de traité de fusion transfrontalière, tel qu'établi par le Conseil de surveillance et le Directoire de la Société et le Conseil d'administration de WDP (le « **Traité de Fusion** ») ;
- du récépissé de dépôt du Traité de Fusion au greffe du tribunal des activités économiques de Nanterre en date du 27 juillet 2026 ;
- de la copie de l'avis relatif au projet de Traité de Fusion inséré au Bodacc en date du 6 août 2026 ;
- de la copie de l'insertion relative au projet de Traité de Fusion parue au journal d'annonces légales Le Figaro en date du 7 août 2026 ;
- de la copie de l'avis relatif au projet de Traité de Fusion inséré au BALO en date du 12 août 2026 ;
- du récépissé de dépôt au greffe du tribunal des activités économiques de Nanterre en date du 13 août 2026 de l'avis informant les associés, les créanciers et les délégués du personnel ou, à défaut, les salariés eux-mêmes qu'ils peuvent présenter à la Société, jusqu'à cinq jours ouvrables avant la date de la présente Assemblée Générale, des observations sur le projet de fusion transfrontalière ;
- du rapport sur la Fusion, établi par le Directoire de la Société conformément aux dispositions des articles L.236-36 et R.236-24 du Code de commerce (le « **Rapport sur la Fusion** ») ;
- du rapport relatif aux modalités de la Fusion établi par Monsieur Olivier Péronnet, exerçant au sein du cabinet Finexsi – Expert & Conseil Financier, désigné par ordonnance de Madame la Présidente du tribunal des activités économiques de Nanterre en date du 28 juillet 2026, en application des articles L.236-10, L.236-37, R.236-9 et R.22-10-7 du Code de commerce, pour agir en qualité de commissaire à la fusion dans le cadre de la Fusion ;
- des comptes annuels certifiés et approuvés de la Société et de WDP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, des comptes annuels de la Société et de WDP approuvés et certifiés relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023, ainsi que les rapports de gestion de la Société et de WDP des trois derniers exercices et les rapports financiers semestriels 2026 de la Société et de WDP ;

sous réserve de l'adoption de la deuxième résolution de la présente Assemblée Générale,

**approuve** le Traité de Fusion dans toutes ses dispositions et dont les principales stipulations sont les suivantes :

- la Fusion entraînera le transfert à WDP de l'ensemble des éléments d'actif et de passif, droits et obligations et autres rapports juridiques composant le patrimoine de la Société par voie de transmission universelle de patrimoine, sans aucune restriction ou exemption, selon les termes et conditions du Traité de Fusion, sous réserve en particulier de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 4 du Traité de Fusion (ou, dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit applicable l'autorise, de la renonciation à tout ou partie desdites conditions suspensives) ;

- les conditions suspensives stipulées à l'article 4 du Traité de Fusion devront être réalisées (sauf, dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit applicable l'autorise, renonciation à tout ou partie desdites conditions suspensives) au plus tard le 30 juin 2027, à l'exception de la condition suspensive stipulée à l'article 4 (iii) du Traité de Fusion, relative à l'obtention d'une décision de rescrit favorable délivrée par l'autorité fiscale compétente, laquelle devra être réalisée (ou faire l'objet d'une renonciation) au plus tard le 28 mars 2027 ;
- la date d'effet de la Fusion sera la date de l'acte notarié de constatation de la réalisation de la Fusion en Belgique (la « **Date de Réalisation** »), conformément aux stipulations du Traité de Fusion et étant précisé que la Fusion n'interviendra qu'après réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 4 du Traité de Fusion (ou, le cas échéant, de la renonciation à tout ou partie desdites conditions suspensives) ;
- la date d'effet comptable et fiscal belge de la Fusion, telle que convenue entre la Société et WDP, sera la Date de Réalisation et la date d'effet comptable et fiscal française de la Fusion, telle que convenue entre la Société et WDP, serait le 1<sup>er</sup> janvier 2027 à 00h00 (heure belge) dans les conditions prévues par le Traité de Fusion ;
- chaque action ordinaire de la Société n'ayant pas fait l'objet de l'exercice du Droit de Sortie (tel que défini ci-dessous) (à l'exception des actions auto-détenues par la Société le cas échéant), d'une valeur nominale de deux (2) euros, en circulation immédiatement avant la Date de Réalisation, sera échangée contre des actions ordinaires de WDP, sans valeur nominale, sur la base d'une (1) action ordinaire de la Société contre trois (3) actions ordinaires de WDP (le « **Rapport d'Echange** »), sous réserve, le cas échéant, de l'ajustement du Rapport d'Echange tel que prévu à l'article 6.3.2 du Traité de Fusion, et les actions auto-détenues par la Société seront annulées et cesseront d'exister sans qu'aucune rémunération ne soit versée ou exigible au titre de ces actions conformément aux dispositions de l'article L.236-3 II, 2° du Code de commerce ;

**approuve**, sans que cette approbation n'en constitue une condition de validité au regard des dispositions de l'article L.236-28 du Code de commerce, le Traité d'Apport dans toutes ses dispositions et aux termes duquel, préalablement à la Date de Réalisation, conformément aux stipulations de l'article 4 du Traité de Fusion et à titre de condition suspensive à la Fusion, la Société apportera, dans le cadre d'un apport partiel d'actif placé sous le régime simplifié prévu à l'article L.236-28 du Code de commerce, et soumis au régime des scissions prévu par les dispositions de la section 2 du chapitre VI du titre III du livre II du Code de commerce, conformément à la faculté prévue à l'article L.236-27 du Code de commerce, l'ensemble de ses actifs, passifs, droits et obligations, sauf exceptions énumérées dans le Traité d'Apport, à New Argan, filiale intégralement détenue par la Société, contre l'attribution à la Société d'actions nouvellement émises par New Argan, d'une valeur nominale unitaire de un (1) euro, selon les termes et conditions prévus au Traité d'Apport ;

**prend acte** que, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 4 du Traité de Fusion ou, dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit applicable l'autorise, de la renonciation à tout ou partie desdites conditions suspensives :

- conformément à l'article L.236-40 du Code de commerce, les actionnaires ayant voté contre le projet de Fusion ou dont les droits de vote ont été temporairement suspendus bénéficieront du droit de céder leurs actions à un prix de 71,10 euros par action qui sera réduit du montant brut de la Distribution Exceptionnelle objet de la seconde résolution, soit un prix de 60,10 euros hors Distribution Exceptionnelle, et de toute autre distribution versée aux actionnaires de la Société et versé net de tout impôt devant être déduit ou retenu conformément à la loi applicable (le « **Droit de Sortie** »). La demande d'exercice du Droit de Sortie, pour être recevable, devra être formée dans un délai de dix (10) jours à compter de la date d'approbation de la Fusion par la présente Assemblée Générale et adressée à la Société par voie électronique à l'adresse

indiquée dans le Rapport sur la Fusion ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le rachat des actions concernées par la procédure d'exercice du Droit de Sortie devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la Date de Réalisation ;

- l'évaluation prévisionnelle des éléments d'actif apportés et des éléments de passif pris en charge et la valeur de l'actif net transmis à leur valeur nette comptable prévisionnelle est d'un montant de 2.595.925.000, euros sur la base des états financiers consolidés prévisionnels de la Société à la date d'effet comptable et fiscal français, et que les valeurs nettes comptables définitives des actifs et passifs apportés par la Société et, par conséquent, de l'actif net apporté en résultant devront être déterminées sur la base des comptes définitifs de la Société à la date d'effet comptable et fiscal français de la Fusion, toute différence entre la valeur de l'actif net estimée et la valeur de l'actif net définitif n'entraînant aucun ajustement du Rapport d'Echange ;
- sur la base du Rapport d'Echange, WDP allouera, à la Date de Réalisation, pour chaque action ordinaire de la Société émise et en circulation et n'ayant pas fait l'objet de l'exercice du Droit de Sortie, des actions ordinaires de WDP, sur la base d'une (1) action ordinaire de la Société pour trois (3) actions ordinaires de WDP, étant précisé que WDP utilisera intégralement des actions nouvellement émises à cet effet au jour de la Date de Réalisation ;
- toute inscription en compte qui correspondait auparavant à une action de la Société enregistrée auprès d'Uptevia, en tant que teneur de compte conservateur, susceptible de désigner des actions de la Société détenues (i) au nominatif pur ou (ii) au nominatif administré immédiatement avant la Date de Réalisation, correspondra par la suite, sans qu'il soit besoin de l'échanger, à des actions WDP dont le propriétaire sera inscrit soit directement dans le registre d'actions nominatives tenu par WDP (pour les actions de la Société détenues au nominatif pur) soit auprès de son intermédiaire financier (pour les actions de la Société détenues au nominatif administré), étant précisé que les détenteurs d'actions de la Société au nominatif administré recevront des actions WDP dématérialisées. Il est précisé que les détenteurs d'actions de la Société détenues au porteur recevront des actions WDP dématérialisées ;
- il ne sera pas procédé à l'échange des actions de la Société auto-détenues par la Société qui seront annulées à la Date de Réalisation conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 II, 2° du Code de commerce ;
- les actions ordinaires WDP allouées dans le cadre de la Fusion seront de même nature que les actions existantes de WDP et représenteront la même fraction du capital social de WDP que les actions WDP existantes et conféreront les mêmes droits, étant précisé que dans la mesure où la Date de Réalisation interviendrait avant l'affectation des résultats de la Société et de WDP pour l'exercice 2026, et le détachement du coupon y afférent, les actions nouvelles WDP seront émises avec le coupon représentant le droit aux bénéfices de la Société et de WDP au titre de l'exercice 2026 et les coupons suivants attachés, sous réserve des stipulations de l'article 9 du Traité de Fusion ;
- les actions ordinaires de WDP allouées dans le cadre de la Fusion seront entièrement libérées et libres de tous droits de tiers et toute sûreté ; elles seront admises aux négociations sur les marchés réglementés d'Euronext Bruxelles, Euronext Amsterdam et Euronext Paris ;
- WDP sera subrogée, à la Date de Réalisation, dans tous les droits et obligations de la Société ; et
- sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion, à compter de la Date de Réalisation, la Société sera dissoute sans liquidation.

**décide** de donner, en conséquence de ce qui précède, tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, à l'effet de :

- constater, en tant que de besoin, la réalisation définitive de la Fusion, sa rémunération et la dissolution de la Société et, à cet effet, en particulier, constater la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 4 du Traité de Fusion ou, le cas échéant et dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit applicable l'autorise, renoncer à tout ou partie desdites conditions suspensives ;
- négocier, signer et modifier tout acte, déclaration ou contrat et effectuer tout ajustement nécessaire à la finalisation de la Fusion ;
- réaliser toutes formalités requises dans le cadre de la Fusion ou en vue de régulariser et/ou rendre opposable aux tiers la transmission des biens, droits et obligations ; et
- en tant que de besoin, réitérer les termes de la Fusion, établir tous actes réitératifs, confirmatifs, rectificatifs ou supplétifs au Traité de Fusion, procéder à toutes constatations, conclusions, communications et formalités, notamment les déclarations de conformité requises par les dispositions légales applicables, qui s'avéreraient nécessaires pour les besoins de la réalisation définitive de la Fusion.

**4<sup>ème</sup> résolution** (*Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités*). — En tant que de besoin, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal de la présente Assemblée Générale pour accomplir toutes formalités de publicité et de dépôt, et généralement faire le nécessaire.

## ANNEXE 2

### FORMULAIRE A ADRESSER A LA SOCIETE EN CAS D'EXERCICE DU DROIT DE SORTIE

Formulaire de demande d'exercice du Droit de Sortie à adresser à la Société dans un délai de dix jours à compter de l'assemblée générale mixte de la Société :

- par courrier électronique à l'adresse suivante : [fusionwdpargan@argan.fr](mailto:fusionwdpargan@argan.fr)
- ou par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

**Argan**  
21, rue Beffroy,  
92200 Neuilly-sur-Seine  
A l'attention du Secrétariat Général

\*

\*      \*

---

### Formulaire

#### Je soussigné(e) :

Nom, prénom ou raison sociale : .....

Adresse postale : .....

Code postal : .....

Ville : .....

Pays : .....

#### Propriétaire d'actions Argan tel que détaillé ci-dessous :

Nombre d'actions détenues : .....

Nombre de droits de vote détenus : .....

Modalités de détention : nominatif pur / nominatif administré / au porteur : .....

Si détention au nominatif administré ou au porteur :

- Libellé du compte-titres : .....
- Compte-titres n° : .....
- Nom de l'intermédiaire financier gestionnaire des titres : .....
- Nom, Code BIC et numéro d'affilié Euroclear France, du *custodian* ou *subcustodian* en Euroclear France de l'intermédiaire financier gestionnaire des titres Argan :  
.....

**Confirme avoir participé à l'assemblée générale mixte d'Argan réunie le 20 novembre 2026 et avoir voté contre** le projet de fusion transfrontalière de la Société avec la société de droit belge Warehouses De Pauw NV ;

[*alternativement*] **confirme** que les droits de vote attachés mes actions ont été temporairement suspendus lors de l'assemblée générale mixte d'Argan réunie le 20 novembre 2026 ;

**prend acte** que, afin de me permettre de percevoir le Prix de Sortie, mes actions **devront impérativement** être isolées sur la nature de compte 15 si mes actions sont détenues au porteur (ou sur la nature de compte 17 si mes actions sont détenues au nominatif, pur ou administré) ;

**m'engage** à instruire dans les meilleurs délais mon intermédiaire financier à cet effet ;

**souhaite par la présente exercer mon droit de sortie** conformément aux dispositions de l'article L.236-40 du Code de commerce.

*Par la présente, j'atteste que la présente demande porte sur l'intégralité des actions Argan que je détiens au jour des présentes et avec lesquelles j'ai exprimé un vote « contre » l'adoption de la troisième résolution, ou dont les droits de vote étaient temporairement suspendus, lors de l'assemblée générale mixte d'Argan du 20 novembre 2026.*

Fait à : .....

Le : .....

Signature :

## ANNEXE 3

### METHODES UTILISEES POUR DETERMINER LE RAPPORT D'ÉCHANGE ET LE PRIX DE SORTIE

#### 1. Approche générale

Le Rapport d'Échange et le Prix de Sortie ont été déterminés selon une approche multicritères fondée sur des méthodes d'évaluation généralement admises pour les sociétés foncières cotées. Chaque société participante a été évaluée sur une base autonome (*standalone*) et, pour chaque méthode, un rapport d'échange implicite a été calculé sur une base excluant la Distribution Exceptionnelle. Sauf indication contraire, l'ensemble des évaluations et références de marché ont été arrêtées au 23 juillet 2026, dernier jour de bourse précédant l'annonce de la Fusion et non affecté par celle-ci. Les évaluations reposent notamment (i) sur des projections financières relatives à la Société établies à partir du consensus FactSet au 23 juillet 2026 et (ii) sur le plan d'affaires autonome de WDP préparé par sa direction en juin 2026, complétés par des informations publiquement disponibles.

#### 2. Méthodes retenues pour déterminer le Rapport d'Échange

##### 2.1 Actif net réévalué (EPRA NTA)

L'ensemble des mesures d'actif net réévalué EPRA ajuste la valeur des capitaux propres IFRS afin de fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société d'investissement immobilier. L'EPRA NTA (Net Tangible Assets) fournit une mesure cohérente de l'actif net tangible sur la base de la continuité d'exploitation : il inclut les actifs immobiliers à leur valeur de marché mais exclut la valeur de marché des instruments financiers, l'impôt différé et les actifs incorporels. Sur la base de l'EPRA NTA de la Société et de WDP au 30 juin 2026 :

| Référence               | Argan (€/action, excluant la Distribution Exceptionnelle) | WDP (€/action) | Rapport d'échange implicite |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| EPRA NTA (30 juin 2026) | 82,8                                                      | 21,4           | 3,9x                        |

La Société est présentée sur une base excluant la Distribution Exceptionnelle (93,8 euros par action sur une base incluant la Distribution Exceptionnelle).

##### 2.2 Références de marché

Chaque société a été évaluée par référence à ses cours observés sur diverses périodes de référence. Les valeurs et les rapports d'échange implicites (calculés sur une base excluant la Distribution Exceptionnelle) sont les suivants :

| Référence                          | Argan incluant la Distribution Exceptionnelle (€/action) | Argan excluant la Distribution Exceptionnelle (€/action) | WDP (€/action) | Rapport d'échange implicite |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Cours de clôture (23 juillet 2026) | 65,4                                                     | 54,4                                                     | 22,7           | 2,4x                        |
| CMPV 1 mois                        | 61,8                                                     | 50,8                                                     | 22,1           | 2,3x                        |
| CMPV 3 mois                        | 60,9                                                     | 49,9                                                     | 22,2           | 2,2x                        |
| CMPV 6 mois                        | 62,7                                                     | 51,7                                                     | 23,1           | 2,2x                        |
| Plus haut sur 52 semaines          | 71,1                                                     | 60,1                                                     | 26,0           | 2,3x                        |

| Référence                             | Argan incluant la Distribution Exceptionnelle (€/action) | Argan excluant la Distribution Exceptionnelle (€/action) | WDP (€/action) | Rapport d'échange implicite |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Objectif de cours moyen des analystes | 75,7                                                     | 64,7                                                     | 26,1           | 2,5x                        |

Le détail des objectifs de cours des analystes pour la Société est le suivant :

| Analyste              | Date            | Objectif (€/ action) |
|-----------------------|-----------------|----------------------|
| Jefferies             | 23 juillet 2026 | 80,0                 |
| Bank Degroof Petercam | 22 juillet 2026 | 71,0                 |
| Kepler Cheuvreux      | 22 juillet 2026 | 66,0                 |
| Oddo BHF              | 21 juillet 2026 | 74,0                 |
| KBC Securities        | 21 juillet 2026 | 90,0                 |
| Kempen                | 21 juillet 2026 | 73,0                 |
| Berenberg             | 5 juin 2026     | 76,0                 |
| <b>Moyenne</b>        |                 | <b>75,7</b>          |

Le détail des objectifs de cours des analystes pour WDP est le suivant :

| Analyste                 | Date            | Objectif (€/ actions) |
|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| Jefferies                | 23 juillet 2026 | 23,0                  |
| AlphaValue/Baader Europe | 23 juillet 2026 | 19,0                  |
| Morgan Stanley           | 23 juillet 2026 | 27,0                  |
| Oddo BHF                 | 15 juillet 2026 | 26,0                  |
| Berenberg                | 8 juillet 2026  | 28,0                  |
| KBC Securities           | 7 juillet 2026  | 32,0                  |
| Kempen                   | 2 juillet 2026  | 26,0                  |
| ING Bank                 | 2 juillet 2026  | 29,0                  |
| Bernstein                | 1 juillet 2026  | 26,0                  |
| Deutsche Bank            | 25 juin 2026    | 25,0                  |
| Bank Degroof Petercam    | 19 juin 2026    | 27,0                  |
| Kepler Cheuvreux         | 5 juin 2026     | 25,0                  |
| Goldman Sachs            | 1er juin 2026   | 28,0                  |
| UBS                      | 30 avril 2026   | 27,5                  |
| Barclays                 | 24 avril 2026   | 25,0                  |
| JP Morgan                | 5 février 2026  | 24,0                  |
| <b>Moyenne</b>           |                 | <b>26,1</b>           |

### 2.3 Références opérationnelles (parité de FFO et de dividende)

Les agrégats opérationnels retenus sont l'EPRA FFO par action et le dividende par action de chaque société pour 2026 et 2027 (consensus FactSet au 23 juillet 2026 pour la Société ; plan d'affaires de la direction pour WDP). Pour chaque agrégat, une parité est déterminée comme étant le rapport de l'agrégat par action de la Société à celui de WDP. Le FFO et les dividendes n'étant pas réduits de la Distribution Exceptionnelle, la parité de ces agrégats implique un rapport d'échange sur une base

incluant la Distribution Exceptionnelle, le rapport excluant la Distribution Exceptionnelle étant recalculé en réduisant la valeur implicite par action de la Société du montant de la Distribution Exceptionnelle (11 euros) puis en divisant par le cours non affecté de WDP (22,74 euros).

| Référence      | Argan (€/action) | WDP (€/action) | Parité (incluant la Distribution Exceptionnelle) | Parité (excluant la Distribution Exceptionnelle) |
|----------------|------------------|----------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| FFO 2026       | 5,9              | 1,6            | 3,7x                                             | 3,2x                                             |
| FFO 2027       | 6,0              | 1,7            | 3,6x                                             | 3,1x                                             |
| Dividende 2026 | 3,6              | 1,3            | 2,8x                                             | 2,3x                                             |
| Dividende 2027 | 3,7              | 1,4            | 2,7x                                             | 2,2x                                             |

## 2.4 Transactions comparables

Les transactions comparables retenues reposent sur une sélection d'offres publiques récentes dans le secteur immobilier européen faisant ressortir une prime moyenne de +29 % par rapport au cours non affecté. Cette prime moyenne est appliquée au cours non affecté de la Société, puis réduite de la Distribution Exceptionnelle pour calculer la valeur implicite de la Société sur une base excluant la Distribution Exceptionnelle, laquelle est ensuite divisée par le cours non affecté de WDP.

| Référence                                         | Argan (€/action, incluant la Distribution Exceptionnelle) | Argan (€/action, excluant la Distribution Exceptionnelle) | WDP (€/action) | Rapport d'échange (excluant la Distribution Exceptionnelle) |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------|
| Transactions comparables (+29 % de prime moyenne) | 84,4                                                      | 73,4                                                      | 22,7           | 3,2x                                                        |

Les offres publiques d'achat retenues dans le secteur immobilier européen, qui justifient cette prime moyenne de +29 %, sont présentées dans le tableau ci-dessous :

| Année | Société cible         | Pays       | Initiateur            | Prime (par rapport au dernier cours non affecté par l'annonce de l'opération) |
|-------|-----------------------|------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 2026  | Segro                 | UK         | Prologis              | 39%                                                                           |
| 2025  | Warehouse REIT        | UK         | Blackstone            | 34%                                                                           |
| 2025  | Urban Logistics       | UK         | LondonMetric          | 22%                                                                           |
| 2024  | Tritax EuroBox        | UK         | Brookfield            | 28%                                                                           |
| 2024  | abrdn                 | UK         | GoldenTree            | 20%                                                                           |
| 2024  | BCPT REIT             | UK         | Starwood              | 22%                                                                           |
| 2024  | UKCM                  | UK         | Tritax Big Box REIT   | 11%                                                                           |
| 2024  | LXi Reit              | UK         | LondonMetric Property | 9%                                                                            |
| 2023  | CTPT                  | UK         | LondonMetric Property | 34%                                                                           |
| 2023  | Industrials REIT      | UK         | Blackstone            | 42%                                                                           |
| 2022  | Secure Income REIT    | UK         | LXi REIT              | 16%                                                                           |
| 2021  | Yew Grove REIT        | UK         | Slate Office REIT     | 2%                                                                            |
| 2021  | St Modwen             | UK         | Blackstone            | 21%                                                                           |
| 2021  | RDI Reit              | UK         | Starwood              | 33%                                                                           |
| 2026  | Grand City Properties | Luxembourg | Aroundtown            | 7%                                                                            |
| 2025  | Citycon               | Finlande   | G City                | 36%                                                                           |
| 2025  | PRS Reit plc          | UK         | Waypoint AM           | 7%                                                                            |

| Année          | Société cible              | Pays     | Initiateur             | Prime (par rapport au dernier cours non affecté par l'annonce de l'opération) |
|----------------|----------------------------|----------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 2025           | Dalata Hotel Group         | UK       | Pandox Ireland Tuck    | 36%                                                                           |
| 2025           | Aedas Homes                | Espagne  | Neinor Homes           | n.a.                                                                          |
| 2025           | Empiric Student Property   | UK       | Unite Students         | 10%                                                                           |
| 2025           | Assura                     | UK       | PHP                    | 47%                                                                           |
| 2025           | Cofinimmo                  | Belgique | Aedifica               | 28%                                                                           |
| 2025           | Care REIT                  | UK       | CareTrust              | 33%                                                                           |
| 2024           | Lock'nStore                | UK       | Shurgard               | 16%                                                                           |
| 2024           | Redrow                     | UK       | Barratt Developments   | 27%                                                                           |
| 2024           | MRM                        | France   | Scor                   | 143%                                                                          |
| 2024           | Galimmo                    | France   | Carmila                | 2%                                                                            |
| 2023           | Civitas                    | UK       | CK Asset Holdings      | 44%                                                                           |
| 2022           | Countryside                | UK       | Vistry Group           | 9%                                                                            |
| 2022           | Shaftesbury                | UK       | Capital and Counties   | (4%)                                                                          |
| 2022           | Hibernia Reit              | UK       | Brookfield             | 38%                                                                           |
| 2022           | McKay Securities           | UK       | Workspace              | 36%                                                                           |
| 2021           | U&I Group                  | UK       | Land Securities        | 73%                                                                           |
| 2021           | GCP Student Living         | UK       | Scape Living / iQSA    | 31%                                                                           |
| 2021           | Sigma Capital              | UK       | PineBridge Investments | 36%                                                                           |
| 2021           | Société Foncière Lyonnaise | France   | Colonial               | 44%                                                                           |
| 2021           | Sofibus Patrimoine         | France   | SEGRO France           | 67%                                                                           |
| 2021           | Selectirente               | France   | Sofidy                 | 10%                                                                           |
| 2020           | Urban&Civic                | UK       | Wellcome Trust         | 64%                                                                           |
| 2020           | McCarthy & Stone           | UK       | Lonestar               | 39%                                                                           |
| 2020           | Daejan                     | UK       | Freshwater Group       | 56%                                                                           |
| 2019           | Selectirente               | France   | Tikehau                | 27%                                                                           |
| 2017           | ANF Immobilier             | France   | Icade                  | 7%                                                                            |
| <b>Moyenne</b> |                            |          |                        | <b>29%</b>                                                                    |

## 2.5 Actualisation des flux de trésorerie (DCF)

La méthode d'actualisation des flux de trésorerie (DCF) calcule la valeur intrinsèque par action de chaque société en actualisant ses flux de trésorerie disponibles prévisionnels au coût moyen pondéré du capital (CMPC). L'analyse a été menée au 30 juin 2026 sur la période 2026-2031, sur la base des plans d'affaires respectifs (consensus FactSet pour la Société, plan d'affaires autonome de la direction pour WDP). Les principales hypothèses retenues sont : une valeur terminale selon l'approche de Gordon-Shapiro, un taux de croissance à l'infini de 2,0 %, un capex terminal normatif d'environ 0,85 % de la GAV (environ 10 euros par mètre carré) et un CMPC de 7,4 % pour la Société et de 6,8 % pour WDP.

| Référence                                  | Argan incluant la Distribution Exceptionnelle (€/action) | Argan excluant la Distribution Exceptionnelle (€/action) | WDP (€/action) | Rapport d'échange (excluant la Distribution Exceptionnelle) |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------|
| Actualisation des flux de trésorerie (DCF) | 63,5                                                     | 52,5                                                     | 23,7           | 2,2x                                                        |

## 2.6 Synthèse des méthodes retenues pour déterminer le Rapport d'Échange

Le rapport d'échange implicite résultant de chaque méthode retenue est résumé ci-après :

| Méthode                                           | Rapport d'échange implicite<br>(excluant la Distribution<br>Exceptionnelle) |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Actif net - EPRA NTA (30 juin 2026)               | 3,9x                                                                        |
| Cours de clôture (23 juillet 2026)                | 2,4x                                                                        |
| CMPV 1 mois                                       | 2,3x                                                                        |
| CMPV 3 mois                                       | 2,2x                                                                        |
| CMPV 6 mois                                       | 2,2x                                                                        |
| Plus haut sur 52 semaines                         | 2,3x                                                                        |
| Objectif de cours moyen des analystes             | 2,5x                                                                        |
| FFO 2026                                          | 3,2x                                                                        |
| FFO 2027                                          | 3,1x                                                                        |
| Dividende 2026                                    | 2,3x                                                                        |
| Dividende 2027                                    | 2,2x                                                                        |
| Transactions comparables (+29 % de prime moyenne) | 3,2x                                                                        |
| DCF                                               | 2,2x                                                                        |

## 3. Méthodes écartées pour déterminer le Rapport d'Échange

Les multiples boursiers (P/FFO), fondés sur un échantillon de sociétés comparables cotées (AB Sagax, CTP, Montea, Segro, Tritax et VGP), ont été examinés mais n'ont finalement pas été retenus pour la détermination du Rapport d'Échange. L'échantillon présente en effet des perspectives de croissance du FFO par action nettement supérieures à celles de la Société (environ +0,0 % par an pour la Société sur 2025-2027, contre une moyenne d'environ +8,7 % par an pour l'échantillon). Les multiples P/FFO observés étant fortement corrélés aux perspectives de croissance du FFO par action (coefficient de corrélation d'environ 90 à 95 %), leur pertinence comme référence de valorisation pour la Société est limitée compte tenu de son profil de croissance plus faible.

Les multiples boursiers (P/FFO) observés au sein de l'échantillon de sociétés comparables, ainsi que les perspectives de croissance du FFO par action qui les sous-tendent sont présentés ci-dessous. Ils illustrent la forte corrélation entre les multiples P/FFO et la croissance attendue du FFO par action (hors pairs UK), ainsi que le profil de croissance nettement inférieur de la Société par rapport à l'échantillon :

| Société                     | Croissance annuelle<br>du FFO par action<br>2025-2027 (estimé) | P/FFO 2026   | P/FFO 2027   |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Argan                       | +0,0%                                                          | 11,1x        | 10,8x        |
| WDP                         | +5,5%                                                          | 14,2x        | 13,4x        |
| Montea                      | +6,4%                                                          | 13,2x        | 12,3x        |
| AB Sagax                    | +3,6%                                                          | 13,8x        | 13,1x        |
| CTP                         | +13,8%                                                         | 16,3x        | 14,9x        |
| VGP                         | +21,5%                                                         | 19,3x        | 16,5x        |
| Tritax                      | +6,3%                                                          | 19,0x        | 18,0x        |
| Segro                       | +3,9%                                                          | 19,6x        | 18,8x        |
| Moyenne (pairs, hors Argan) | <b>+8,7%</b>                                                   | <b>16,5x</b> | <b>15,3x</b> |

## 4. Méthodes retenues pour déterminer le Prix de Sortie

### 4.1 Décote par rapport à l'actif net réévalué (EPRA NTA)

Cette méthode consiste à appliquer à l'EPRA NTA de la Société une décote fondée sur celles observées entre le cours de bourse et l'EPRA NTA d'un échantillon de sociétés comparables cotées, à l'actif net réévalué. Comme indiqué en section 2.1 ci-dessus, l'EPRA NTA fournit une mesure cohérente de l'actif net tangible sur la base de la continuité d'exploitation.

Les primes / (décotes) sur EPRA NTA observées au sein de l'échantillon sont les suivantes :

| Société        | EPRA NTA par action (€/action) <sup>4</sup> | Cours de bourse retenu (€/action) <sup>6</sup> | Prime / (décote) sur EPRA NTA (cours de bourse / EPRA NTA) -1 |
|----------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| WDP            | 21,4                                        | 22,7                                           | +6,3 %                                                        |
| AB Sagax       | 12,3                                        | 14,5                                           | +18,1 %                                                       |
| CTP            | 20,2                                        | 16,1                                           | (20,2) %                                                      |
| <b>Montea</b>  | <b>81,6</b>                                 | <b>68,9</b>                                    | <b>(15,6) %</b>                                               |
| Segro          | 10,7                                        | 8,6                                            | (19,8) %                                                      |
| Tritax         | 2,2                                         | 2,0                                            | (10,3) %                                                      |
| VGP            | 97,3                                        | 83,2                                           | (14,5) %                                                      |
| <b>Moyenne</b> | <b>n.m.</b>                                 | <b>n.m.</b>                                    | <b>(8,0) %</b>                                                |

La moyenne de l'échantillon extériorise une décote de (8,0) % sur l'EPRA NTA et Montea, considéré comme le pair le plus proche, présente une décote de (15,6) % sur l'EPRA NTA.

L'EPRA NTA de la Société au 30 juin 2026 s'élève à 93,8 euros par action sur une base incluant la Distribution Exceptionnelle (82,8 euros par action en l'excluant), pour un cours de clôture de 65,40 euros au 23 juillet 2026.

L'application à la Société consiste à appliquer à son EPRA NTA la décote moyenne observée au sein de l'échantillon ainsi que celle de Montea :

| Base de calcul                                | Décote appliquée | Valeur induite (€/action) |
|-----------------------------------------------|------------------|---------------------------|
| Borne basse (décote de Montea)                | (15,6) %         | 79,2                      |
| Borne haute (décote moyenne de l'échantillon) | (8,0) %          | 86,3                      |
| <b>Référence retenue (moyenne)</b>            | <b>-</b>         | <b>82,7</b>               |

- Borne basse : en appliquant à l'EPRA NTA de la Société au 30 juin 2026 (93,8 euros par action, incluant la Distribution Exceptionnelle) la décote observée chez Montea (15,6 %), la valorisation induite ressort à 79,2 euros par action ( $93,8 \times (1 - 15,6 \%)$ ).
- Borne haute : en appliquant la décote moyenne globale des pairs hors la Société (8,0 %), la valeur ressort à 86,3 euros par action ( $93,8 \times (1 - 8,0 \%)$ ).

Le point moyen retenu comme référence de valorisation ressort à 82,7 euros par action.

<sup>4</sup> Conversion en euros des montants exprimés en devises locales : AB Sagax, 1 SEK = 0,09 € au 23 juillet 2026 ; Segro, 1 GBP = 1,16 € au 23 juin 2026 ; Tritax, 1 GBP = 1,17 € au 23 juillet 2026.

## 4.2 Références de marché

Deux références de marché ont été retenues : le plus haut cours de bourse observé sur les 52 semaines précédant l'annonce de la Fusion et le cours moyen pondéré par les volumes (CMPV) à 3 mois.

### Plus haut cours de bourse sur 52 semaines

Cette référence correspond au plus haut cours de bourse observé sur les 52 semaines précédant le 23 juillet 2026, dernier jour de bourse précédant l'annonce de la Fusion. Elle représente ainsi le prix le plus élevé auquel un actionnaire aurait pu céder ses titres afin d'obtenir de la liquidité au cours de cette période. Elle ressort à 71,1 euros par action.

| Référence                                 | Valeur (€/action) |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Plus haut cours de bourse sur 52 semaines | 71,1              |

### Cours moyen pondéré par les volumes (CMPV) à 3 mois

Le CMPV sur trois mois est calculé en donnant à chaque séance de bourse un poids proportionnel au nombre d'actions échangées lors de cette séance. La moyenne des cours journaliers est ensuite calculée sur cette base proportionnelle.

Le CMPV à 3 mois constitue la seconde référence de marché retenue pour la détermination du Prix de Sortie. Arrêtée au 23 juillet 2026, cette référence ressort à 60,9 euros par action.

| Référence   | Valeur (€/action) |
|-------------|-------------------|
| CMPV 3 mois | 60,9              |

## 4.3 Rendement du dividende

La méthode du rendement du dividende consiste à diviser le dividende par action de la Société par un taux de rendement fondé sur les rendements de dividende (ratio entre le dividende et le cours de bourse de référence) observés au sein d'un échantillon de sociétés comparables cotées.

Les rendements du dividende observés au sein de l'échantillon sont les suivants :

| Société        | Cours de bourse (€/action) <sup>5</sup> | Dividende 2026e (€/action) <sup>7</sup> | Rendement 2026e | Dividende 2027e (€/action) <sup>7</sup> | Rendement 2027e |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------|
| WDP            | 22,7                                    | 1,3                                     | 5,7 %           | 1,4                                     | 6,0 %           |
| AB Sagax       | 14,5                                    | 0,3                                     | 2,4 %           | 0,4                                     | 2,5 %           |
| CTP            | 16,1                                    | 0,7                                     | 4,4 %           | 0,8                                     | 4,9 %           |
| <b>Montea</b>  | <b>68,9</b>                             | <b>4,1</b>                              | <b>6,0 %</b>    | <b>4,4</b>                              | <b>6,4 %</b>    |
| Segro          | 8,6                                     | 0,4                                     | 4,4 %           | 0,4                                     | 4,6 %           |
| Tritax         | 2,0                                     | 0,1                                     | 5,0 %           | 0,1                                     | 5,3 %           |
| VGP            | 83,2                                    | 3,5                                     | 4,2 %           | 3,6                                     | 4,4 %           |
| <b>Moyenne</b> | <b>n.m.</b>                             | <b>n.m.</b>                             | <b>4,6 %</b>    | <b>n.m.</b>                             | <b>4,9 %</b>    |

<sup>5</sup> Conversion en euros des montants exprimés en devises locales : AB Sagax, 1 SEK = 0,09 € au 23 juillet 2026 ; Segro, 1 GBP = 1,16 € au 23 juin 2026 ; Tritax, 1 GBP = 1,17 € au 23 juillet 2026.

A l'instar de la méthodologie retenue pour l'EPRA NTA, le rendement du dividende de Montea est retenu pour déterminer la borne basse de valorisation, tandis que le rendement de dividende moyen de l'échantillon est utilisé pour déterminer la borne haute de valorisation.

La moyenne de l'échantillon extériorise un rendement du dividende 2026e de 4,6% et un rendement du dividende 2027e de 4,9% ; Montea, considéré comme le pair le plus proche, présente un rendement du dividende 2026e de 6,0% et un rendement du dividende 2027e de 6,4%.

Le dividende par action de la Société estimé s'établit à 3,59 euros au titre de 2026 et à 3,67 euros au titre de 2027 (estimations basées sur le consensus FactSet).

L'application à la Société conduit aux valeurs induites suivantes :

| Référence                          | Borne basse<br>(€/action) | Point moyen<br>(€/action) | Borne haute<br>(€/action) |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Rendement du dividende 2026e       | 59,9                      | 69,1                      | 78,4                      |
| Rendement du dividende 2027e       | 57,4                      | 66,3                      | 75,3                      |
| <b>Référence retenue (moyenne)</b> | <b>58,6</b>               | <b>67,7</b>               | <b>76,8</b>               |

La moyenne des deux exercices (2026 et 2027) correspond à 67,7 euros par action.

#### **4.4 Actualisation des flux de trésorerie (DCF)**

La méthode d'actualisation des flux de trésorerie (DCF) retenue pour le Prix de Sortie est décrite en section 2.5 de la présente Annexe 3.

La valeur centrale retenue s'élève à 63,5 euros par action.

### **5. Méthodes écartées pour déterminer le Prix de Sortie**

#### **5.1 Rendements du FFO**

À l'instar de ce qui a été exposé en section 3 de la présente Annexe 3 sur les multiples boursiers (P/FFO), les rendements du FFO fondés sur l'échantillon de sociétés comparables cotées ont été examinés mais n'ont pas été retenus pour la détermination du Prix de Sortie, compte tenu de la différence de perspectives de croissance du FFO de la Société et de l'échantillon ainsi que de la forte corrélation entre les rendements du FFO et les perspectives de croissance du FFO.

Les rendements du FFO des sociétés comparables (FFO / Cours de bourse) observés au sein de l'échantillon, ainsi que les perspectives de croissance du FFO par action qui les sous-tendent, sont présentés ci-dessous. Ils illustrent la forte corrélation entre les rendements du FFO et la croissance attendue du FFO par action (hors pairs UK), ainsi que le profil de croissance nettement inférieur de la Société par rapport à l'échantillon :

| Société                            | Croissance annuelle<br>du FFO par action<br>2025-2027 (estimé) | Rendement<br>FFO 2026 | Rendement<br>FFO 2027 |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Argan                              | +0,0 %                                                         | 9,0%                  | 9,3%                  |
| WDP                                | +5,5 %                                                         | 7,0%                  | 7,5%                  |
| Montea                             | +6,4 %                                                         | 7,6%                  | 8,2%                  |
| AB Sagax                           | +3,6 %                                                         | 7,2%                  | 7,6%                  |
| CTP                                | +13,8 %                                                        | 6,1%                  | 6,7%                  |
| VGP                                | +21,5 %                                                        | 5,2%                  | 6,0%                  |
| Tritax                             | +6,3 %                                                         | 5,3%                  | 5,5%                  |
| Segro                              | +3,9 %                                                         | 5,1%                  | 5,3%                  |
| <b>Moyenne (pairs, hors Argan)</b> | <b>+8,7 %</b>                                                  | <b>6,2%</b>           | <b>6,7%</b>           |

### 5.2 Transactions comparables

La méthode des transactions comparables, décrite en section 2.4 de la présente Annexe 3, repose sur les primes observées dans une sélection d’offres publiques récentes dans le secteur immobilier européen. Ces opérations s’inscrivent dans une logique de fusion ou d’acquisition en vue d’une prise de contrôle. Les primes extériorisées par ces transactions reflètent ainsi, en partie, la valeur du contrôle recherché ainsi que des potentielles synergies opérationnelles anticipées par l’acquéreur.

Cette méthode n’a donc pas été retenue pour la détermination du Prix de Sortie, ce dernier ayant été déterminé par référence à la valeur autonome (*standalone*) de la Société.

## ANNEXE 4

### TRAITEMENT FISCAL DES DISTRIBUTIONS REALISEES PAR WDP AU PROFIT DES RESIDENTS FISCAUX DE FRANCE

**Nota 1** : le traitement fiscal développé ci-après correspond au traitement applicable en considération de la réglementation applicable au 1<sup>er</sup> octobre 2026 et en particulier des dispositions de la convention fiscale actuellement applicable conclue entre la France et la Belgique le 10 mars 1964 ; celui qui résulterait de la convention fiscale conclue entre la France et la Belgique le 9 novembre 2021, non encore ratifiée et en cours de renégociation, n'est en revanche pas abordé compte tenu des incertitudes sur son contenu final et sur la date de son entrée en vigueur.

**Nota 2** : il est par ailleurs précisé que seul le cas des associés résidents fiscaux de France est évoqué. Nous invitons les associés non-résidents fiscaux de France à se rapprocher de leur conseil habituel pour déterminer le traitement fiscal qui leur sera applicable au titre des distributions réalisées par WDP. Il en est de même, plus généralement, des associés résidents fiscaux de France susceptibles de se trouver dans des situations particulières.

#### 1. **Qualification fiscale**

Tant qu'il existera suffisamment de bénéfices distribuables au sens de l'article 120 du CGI (résultats, réserves et plus généralement, capacités de distribution excédant les apports d'associés), les sommes distribuées par WDP auront la nature de revenus distribués imposables en tant que dividendes.

#### 2. **Conséquences fiscales**

**Nota** : en principe, le précompte mobilier belge au taux de 30% s'applique aux distributions réalisées au profit d'associés résidents fiscaux de France pour la partie provenant d'activités belges. Ces distributions sont en revanche exonérées de précompte proportionnellement aux revenus de sources étrangères (profits d'activités exercées hors de Belgique). WDP procède à ce titre, chaque année, à une analyse visant à déterminer la fraction des dividendes susceptible de bénéficier de l'exonération de précompte mobilier.

##### 2.1 **Pour les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (IS)**

###### *(a) Pour la fraction réputée prélevée sur des résultats SIR assimilés SIIC (i.e. des résultats exonérés d'IS)*

En cas d'application du précompte mobilier belge conformément au droit interne belge, le taux de cette retenue à la source sera limité par la convention fiscale à 15% (si l'associé détient moins de 10% du capital de WDP) ou à 10% (si l'actionnaire détient au moins 10% du capital de WDP depuis une période de 365 jours incluant le jour du paiement des dividendes) sur la partie non-exonérée sur la base du droit interne belge.

L'associé bénéficiera d'un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Belgique imputable en totalité sur l'IS et la contribution sociale à l'IS dus en France.

Pour la fraction des dividendes qui ne supporterait pas de précompte, aucun crédit d'impôt ne sera corrélativement imputable sur l'IS dû en France.

Il en résultera une absence de double imposition nette et une imposition effective au taux de 25,825% (IS et contribution sociale à l'IS français hors contribution exceptionnelle des très grands groupes).

###### *(b) Pour la fraction réputée prélevée sur des résultats non SIR assimilés non SIIC (i.e. des résultats taxables à l'IS)*

###### *(i) Pour les dividendes non éligibles au régime des sociétés mères/filles en France*

En cas d'application du précompte mobilier belge conformément au droit interne belge, le taux de la retenue à la source sera limité par la convention fiscale à 15% (si l'actionnaire détient moins de 10% du capital de WDP) ou 10% (si l'actionnaire détient au moins 10% du capital de WDP depuis une période de 365 jours incluant le jour du paiement des dividendes) sur la partie non-exonérée sur la base du droit interne belge.

L'actionnaire bénéficiera d'un crédit d'impôt égal à l'impôt prélevé en Belgique imputable en totalité sur l'IS et la contribution sociale à l'IS dus en France.

Pour la fraction des dividendes qui ne supporterait pas de précompte, aucun crédit d'impôt ne sera corrélativement imputable sur l'IS dû en France.

Il en résultera une absence de double imposition nette et une imposition effective au taux de 25,825% (IS et contribution sociale à l'IS français hors contribution exceptionnelle des très grands groupes).

#### (ii) Pour les dividendes éligibles au régime des sociétés mères/filles en France

En cas d'application du précompte mobilier belge conformément au droit interne belge, le taux de la retenue à la source sera limité par la convention fiscale à 15% (si l'actionnaire détient moins de 10% du capital de WDP) ou à 10% (si l'actionnaire détient au moins 10% du capital de WDP depuis une période de 365 jours incluant le jour du paiement des dividendes) sur la partie non-exonérée sur la base du droit interne belge.

L'actionnaire bénéficiera d'un crédit d'impôt égal à l'impôt prélevé en Belgique imputable partiellement sur l'IS dû en France. Il en résultera un effet de frottement fiscal.

En effet, le crédit d'impôt belge ne pourra pas s'imputer en totalité en France, les dividendes éligibles au régime des sociétés mères/filles étant exonérés en France sous réserve de la réintégration d'une quote-part de frais et charges de 5% imposable au taux d'IS de droit commun.

Le crédit d'impôt belge sera alors potentiellement imputable dans la limite d'un plafond égal au produit du taux de l'impôt français et de la différence positive éventuellement constatée entre, d'une part, la quote-part forfaitaire de 5% et, d'autre part, le montant des frais réellement exposés et rattachables à la perception de ces dividendes.

Pour la fraction des dividendes qui ne supporterait pas de précompte, aucun crédit d'impôt ne sera corrélativement imputable sur l'IS dû en France. Aucun frottement fiscal défavorable ne sera alors constaté.

**Nota :** il convient d'avoir à l'esprit que la possibilité d'imputer le crédit d'impôt sur la contribution sociale à l'IS résulte actuellement de la doctrine administrative, sans que cela soit au surplus confirmé spécifiquement pour les dividendes d'une part et pour le cas particulier de la convention franco-belge d'autre part.

## **2.2 Pour les associés personnes physiques**

En cas d'application du précompte mobilier belge conformément au droit interne belge, le taux de la retenue à la source sera limité par la convention fiscale à 15% sur la partie non-exonérée sur la base du droit interne belge.

L'actionnaire bénéficiera d'un crédit d'impôt égal à l'impôt prélevé en Belgique, en principe imputable en totalité sur l'impôt sur le revenu (et, le cas échéant, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) et la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR)) et les prélèvements sociaux dus en France.

Sauf option pour l'imposition au barème progressif des revenus de capitaux mobiliers et plus-values concernés qui nécessite une analyse individuelle circonstanciée de chaque situation, il en résultera une absence de double imposition et une imposition effective maximale de 38,6% (12,8% d'impôt sur le revenu et 18,6% de prélèvements sociaux auxquels pourraient, le cas échéant, s'ajouter la CEHR (au taux marginal de 4%) et la CDHR (imposant une taxation minimale à 20%, hors prélèvements sociaux).

**Nota** : pour rappel, en cas d'option pour l'assujettissement des revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu, les dividendes ne seront éligibles à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du CGI que si ces derniers sont prélevés sur des résultats taxables à l'IS.

Cependant, les modalités de recouvrement de l'impôt français (acompte puis liquidation de l'impôt définitif) ne permettent pas d'assurer une imputation immédiate du crédit d'impôt précité.

**Nota** : il convient d'avoir à l'esprit (i) que la possibilité d'imputer le crédit d'impôt sur les prélèvements sociaux résulte actuellement de la doctrine administrative et de la jurisprudence, sans que cela soit au surplus confirmé spécifiquement pour les dividendes d'une part et pour le cas particulier de la convention franco-belge d'autre part et (ii) que le processus déclaratif n'est pas nécessairement adapté à l'imputation du crédit d'impôt sur les prélèvements sociaux ; dans certaines situations, l'imputation effective nécessite corrélativement de présenter une réclamation pour demander le remboursement de la fraction de la retenue à la source qui n'aurait pas été imputée sur l'impôt français correspondant aux prélèvements sociaux lors de la liquidation initiale de l'impôt français.

Pour la fraction des dividendes qui ne supporterait pas de précompte, aucun crédit d'impôt ne sera corrélativement imputable sur l'impôt dû en France. Aucun frottement fiscal défavorable ne sera alors constaté.