Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

TRAITE D'APPORT PARTIEL D'ACTIF SOUMIS AU REGIME DES SCISSIONS

Entre

ARGAN

(*en qualité d'Apporteur*)

Et

NEW ARGAN

(*en qualité de Bénéficiaire*)

En date du 21 octobre 2026

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

TABLE DES MATIÈRES

1. DÉFINITIONS - INTERPRÉTATION 6

2. CARACTERISTIQUES DE L'APPORT 10

3. CONSISTANCE DE L'APPORT 12

4. REMUNERATION DE L'APPORT 15

5. REALISATION DE L'APPORT 16

6. SOLIDARITE ET TRAITEMENT DES CREANCIERS 18

7. DECLARATIONS ET GARANTIES 18

8. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT 19

9. REGIME FISCAL DE L'APPORT 21

10. DIVERS 24

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

ENTRE :

(1) **ARGAN**, société anonyme de droit français à directoire et conseil de surveillance, ayant son siège au 21, rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine (France) et inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 393 430 608 (l'« **Apporteur** » ou « **Argan** »),

ET :

(2) **NEW ARGAN**, société par actions simplifiée, ayant son siège au 21, rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine (France) et inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 131 577 827 (le « **Bénéficiaire** » ou « **New Argan** »),

L'Apporteur et le Bénéficiaire sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et, collectivement, les « **Parties** ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

(A) Présentation de l'Apporteur

(a) Argan est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance, constituée le 11 décembre 1993 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 393 430 608.

(b) L'Apporteur est la société tête du groupe Argan, spécialisé dans le développement et la location d'entrepôts logistiques premium en France et a pour objet, en France ou à l'étranger :

- à titre principal, l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;

- à titre accessoire, les prestations de services en matière immobilière et notamment, la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'entretien des immeubles ou la gestion locative ;

- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

(c) Argan a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« **SIIC** ») prévu à l'article 208 C du Code général des impôts (« **CGI** ») depuis le 1er juillet 2007.

(d) Argan existe pour une durée expirant le 30 décembre 2092 (sauf dissolution anticipée ou prorogation). Son exercice social débute le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

(e) À la date des présentes, le capital d'Argan s'élève à 51 533 878 euros, divisé en 25.766.939 actions de 2 euros de valeur nominale chacune. Les actions d'Argan sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

(f) À la date des présentes, Argan emploie 28 salariés.

(B) Présentation du Bénéficiaire

(a) New Argan est une société par actions simplifiée unipersonnelle, constituée le 20 octobre 2026 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 131 577 827.

(b) New Argan est une société nouvellement constituée, qui a vocation à détenir à terme la Branche d'Activité Apportée (telle que définie ci-dessous) aujourd'hui détenue par Argan. New Argan a ainsi pour objet, en France ou à l'étranger :

- à titre principal, l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;

- à titre accessoire, les prestations de services en matière immobilière et notamment, la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'entretien des immeubles ou la gestion locative ;

- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;

- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

(c) New Argan optera, entre le 1er janvier 2027 et le 30 avril 2027, pour le régime SIIC conformément à l'article 208 C, II du CGI, à effet au 1er janvier 2027.

(d) New Argan existe pour une durée expirant le 20 octobre 2125 (sauf dissolution anticipée ou prorogation). Son exercice social débute le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année ; il est précisé que New Argan clôturera son premier exercice social le 31 décembre 2026.

(e) A la date des présentes, le capital social de New Argan s'élève à cent (100) euros, divisé en cent (100) actions d'un (1) euro de valeur nominale chacune.

(f) A la date des présentes, New Argan n'emploie pas de salarié.

(C) Liens entre les Parties

(a) L'Apporteur détient à la date des présentes, et s'engage à détenir jusqu'à la Date de Réalisation, l'intégralité des actions représentant l'intégralité du capital et des droits de vote du Bénéficiaire, condition nécessaire à l'application du régime simplifié de l'article L.236-28 du Code de commerce au présent Apport.

(b) L'Apporteur est Président du Bénéficiaire.

(D) Contexte de l'Apport

(a) Le 23 juillet 2026, une convention de fusion (la « **Convention de Fusion** ») et un traité de fusion (le « **Traité de Fusion** ») ont été conclus entre l'Apporteur et la société WAREHOUSES DE PAUW, 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** ») prévoyant principalement la fusion transfrontalière entre WDP et Argan par absorption de cette dernière, sous réserve de la satisfaction d'un certain nombre de conditions (la « **Fusion** »).

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

(b) Dans le cadre du projet de Fusion, Argan a pris l'engagement d'apporter préalablement à la réalisation de la Fusion, sauf exceptions énumérées par le présent Traité d'Apport, l'ensemble de ses actifs et de ses passifs et de transférer ses salariés à une nouvelle société intégralement détenue par l'Apporteur, cet apport constituant une condition suspensive à la réalisation de la Fusion (l'« **Apport** »).

(c) L'Apport, par l'Apporteur au Bénéficiaire, de son unique activité, relative au développement, à la détention, à la gestion et à la location d'entrepôts logistiques, porte sur une branche autonome et complète d'activité (la « **Branche d'Activité Apportée** »).

(d) L'Apport sera soumis au régime des scissions et réalisé sous le régime simplifié prévu par l'article L.236-28 du Code de commerce.

(e) Le Bénéficiaire a souhaité recevoir la Branche d'Activité Apportée, en rémunération de laquelle l'Apporteur recevra, dans les conditions prévues au présent Traité d'Apport, des actions nouvelles émises par le Bénéficiaire.

(f) C'est dans ce cadre que les Parties ont décidé d'arrêter les termes et modalités de l'Apport par la conclusion du présent projet de traité d'apport (le « **Traité d'Apport** »).

(E) Régime des scissions simplifié

Les Parties conviennent expressément de soumettre l'Apport au régime juridique 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 offerte par l'article L.236-27 du Code de commerce, et de bénéficier du régime simplifié prévu à l'article L.236-28 du Code de commerce, l'Apporteur détenant l'intégralité du capital et des droits de vote du Bénéficiaire en permanence à compter de la date des présentes jusqu'à la Date de Réalisation.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS - INTERPRETATION

1.1 Définitions

Pour les besoins du Traité d'Apport, les termes suivants commençant par une lettre majuscule auront le sens qui est indiqué ci-après, qui s'appliquera tant au singulier qu'au pluriel de ces termes :

Actions Nouvelles	**:**	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.1.
AGE Argan	**:**	désigne l'assemblée générale extraordinaire (ou mixte) convoquée par Argan afin de statuer sur

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

		la Distribution Exceptionnelle puis la Fusion au cours de la seconde quinzaine de novembre 2026. Si le quorum de présence requis n'est pas atteint, Argan convoquera une deuxième assemblée générale extraordinaire (ou mixte) dans les meilleurs délais.
AGE WDP	**:**	désigne l'assemblée générale extraordinaire convoquée par WDP afin de statuer sur la Fusion au cours de la seconde quinzaine de novembre 2026. Si le quorum de présence requis n'est pas atteint, WDP convoquera une deuxième assemblée générale extraordinaire dans les meilleurs délais.
AMF	**:**	désigne l'Autorité des marchés financiers française.
Apport	**:**	a la signification qui lui est donnée au paragraphe (D)(b) du Préambule.
Apporteur	**:**	a la signification qui lui est donnée aux Comparutions.
Argan	**:**	a la signification qui lui est donnée aux Comparutions.
Autorité FDI	**:**	signifie toute Autorité Gouvernementale compétente pour examiner et/ou autoriser la Fusion en vertu de la Législation applicable en matière de contrôle des investissements directs étrangers et/ou de protection des intérêts de sécurité nationale par les investissements dans des entreprises stratégiques.
Autorité Gouvernementale	**:**	signifie tout Etat, 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 les Autorités FDI.
Bénéficiaire	**:**	a la signification qui lui est donnée aux Comparutions.
Bilan d'Apport Définitif	**:**	a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.5.
Bilan d'Apport Provisoire	**:**	a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.5.
Branche d'Activité Apportée	**:**	a la signification qui lui est donnée au paragraphe (D)(c) du Préambule.
CGI	**:**	désigne le Code général des impôts français.

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

Comparutions	:	désigne les comparutions du présent Traité d'Apport.
Comptes de Référence de l'Apporteur	:	a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.5.
Conditions Suspensives	:	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.1.1.
Convention de Fusion	:	a la signification qui lui est donnée au paragraphe (D)(a) du Préambule.
CSA	:	désigne le Code belge des sociétés et des associations.
Date d'Effet	:	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.3.1.
Date de Réalisation	:	a la signification qui lui est donnée à l'Article 5.2.
Distribution Exceptionnelle	:	désigne la distribution d'un montant brut de onze (11) euros par action Argan, par voie de remboursement de prime d'émission ou prime d'apport, qui sera proposée au vote des actionnaires d'Argan lors de l'AGE Argan conformément aux stipulations de la Convention de Fusion et du Traité de Fusion.
FSMA	:	signifie l'Autorité des Services et Marchés Financiers belge.
Fusion	:	a la signification qui lui est donnée au paragraphe (D)(a) du Préambule.
Législation	:	signifie toutes lois, décrets, statuts, codes, règles, règlements, directives, ordonnances, réglementations, normes comptables généralement reconnues (GAAP), contraintes réglementaires, jugements, exigences ou autres décisions d'une Autorité Gouvernementale ainsi que les décisions arbitrales, de niveau supranational, européen, national, fédéral, régional, provincial, municipal ou local, et toutes les obligations en découlant.
New Argan	:	a la signification qui lui est donnée aux Comparutions.
Notaire Belge	:	désigne Tim Carnewal, notaire associé au sein de Berquin Notarissen BV, ayant son étude au Lloyd Georgelaan 11, 1000 Bruxelles et ayant pour adresse e-mail carnewal@berquin.be ou

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

		tout autre notaire de Berquin Notarissen BV désigné par WDP dans le cadre de la Fusion conformément aux dispositions du CSA.
Notification	:	a la signification qui lui est donnée à l'Article 10.1.1.
Obligations 2021	:	a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.2.5.
Obligations 2026	:	a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.2.6.
Partie	:	a la signification qui lui est donnée aux Comparutions.
Plan 2025	:	désigne le plan d'attribution gratuite de 15 435 actions de l'Apporteur attribuées en 2026 au titre de l'exercice 2025.
Plan 2026	:	désigne le plan d'attribution gratuite d'un maximum de 25 000 actions de l'Apporteur à attribuer en 2027 au titre de l'exercice 2026.
Prime d'Apport	:	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.2.1.
Préambule	:	désigne le préambule du présent Traité d'Apport.
Règlement Subventions Etrangères	:	signifie le Règlement (UE) 2022/2560 du Parlement Européen et du Conseil du 14 décembre 2022 relatif aux subventions étrangères faussant le marché intérieur, tel que modifié de temps à autre.
Rescrit	:	a la signification qui lui est donnée à l'Article 9.1.2.
Salariés	:	a la signification qui lui est donnée à l'Article 3.1.1(h).
SIIC	:	a la signification qui lui est donnée au paragraphe (A)(c) du Préambule.
Traité d'Apport	:	a la signification qui lui est donnée au paragraphe (D)(f) du Préambule.
Traité de Fusion	:	a la signification qui lui est donnée au paragraphe (D)(a) du Préambule.
Valeur d'Apport de Référence	:	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
Valeur d'Apport Définitive	:	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

WDP : a la signification qui lui est donnée au paragraphe (D)(a) du Préambule.

1.2 Interprétation

(a) Le préambule forme un tout indivisible et fait partie intégrante du Traité d'Apport.

(b) A moins que le contexte ne leur donne un sens différent, les références contenues dans les présentes aux « Articles » sont réputées faire référence aux articles du Traité d'Apport. Les intitulés des Articles et des paragraphes sont insérés à titre purement informatif, pour des raisons de commodité et n'ont aucune conséquence juridique.

(c) Lorsque les expressions « en ce inclus », « y compris » ou « notamment » sont utilisées dans le Traité d'Apport, elles sont réputées être suivies de l'expression « de manière non limitative ».

(d) Les délais visés aux présentes seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

2. CARACTERISTIQUES DE L'APPORT

2.1 Motifs et buts de l'Apport

2.1.1 L'Apport s'inscrit dans le contexte du projet de Fusion, annoncé par Argan et WDP dans leur communiqué de presse conjoint du 23 juillet 2026 et qui aboutirait à la création d'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 m² d'espaces logistiques de grande qualité, et d'un pipeline déjà engagé d'environ 1 milliard d'euros.

2.1.2 Dans ce cadre, l'Apport vise à isoler, au sein d'une filiale détenue intégralement par l'Apporteur, l'ensemble des actifs et des passifs d'Argan afférents à la Branche d'Activité Apportée préalablement à l'absorption d'Argan par WDP, de sorte que la Branche d'Activité Apportée soit détenue par le Bénéficiaire au sein du groupe WDP à l'issue de la Fusion.

2.2 Régime juridique de l'Apport

2.2.1 Les Parties sont expressément convenues de soumettre l'Apport 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. La réalisation de l'Apport n'entraînera pas la dissolution de l'Apporteur.

2.2.2 Conformément à l'article L.236-28 du Code de commerce, dans la mesure où l'Apporteur détient et détiendra en permanence, depuis la date des présentes jusqu'à la Date de Réalisation, la totalité des actions représentant la totalité du capital social et des droits de vote du Bénéficiaire, l'Apport est placé sous le régime simplifié. Dès lors : (i) il ne sera pas procédé à l'établissement du rapport des dirigeants ou organes de direction des Parties sur l'Apport, (ii) il n'y aura pas lieu de désigner un commissaire à la scission et (iii), sauf exercice par les

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

actionnaires de la faculté prévue à l'article L.236-28 du Code de commerce, il ne sera pas procédé à l'approbation de l'Apport par l'assemblée générale de l'Apporteur autrement que dans le cadre des autorisations qui seront sollicitées dans le cadre de la Fusion.

2.2.3 Conformément à l'article L.236-3 du Code de commerce, l'Apport emportera transmission universelle, au profit du Bénéficiaire, des éléments d'actif et de passif rattachés à la Branche d'Activité Apportée, avec effet à la Date de Réalisation, et le Bénéficiaire sera substitué dans tous les droits et obligations de l'Apporteur relatifs à la Branche d'Activité Apportée à compter de cette même date.

2.2.4 Les Parties sont convenues de maintenir la solidarité prévue entre elles par application des dispositions de l'article L.236-29 du Code de commerce, conformément aux stipulations de l'article 6 ci-après.

2.2.5 L'Apporteur a procédé le 17 novembre 2021 à une émission obligataire arrivant à échéance le 17 novembre 2026, ISIN FR0014006FB8 (les « **Obligations 2021** »). Dans la mesure où, préalablement à la Date de Réalisation, les Obligations 2021 auront été intégralement remboursées par Argan, l'Apport ne sera pas soumis à la consultation des porteurs des Obligations 2021.

2.2.6 Par ailleurs, l'Apporteur a procédé le 30 avril 2026 à une émission obligataire d'un montant de 500 millions d'euros arrivant à échéance le 30 octobre 2029, ISIN FR0014017JX1 (les « **Obligations 2026** »). Conformément aux stipulations de l'article 9 (g) des termes et conditions des Obligations 2026, les dispositions de l'article L.228-65, I, 3° du Code de commerce sont écartées dans le cas d'une opération de fusion ou de scission ou d'apport partiel d'actif au sein du groupe Argan. Par conséquent, les porteurs d'Obligations 2026 ne seront pas consultés du fait de l'Apport, et ne bénéficieront pas davantage de la faculté de former opposition.

2.3 Commissaire à la scission

2.3.1 Conformément à l'article L.236-28 du Code de commerce, les Parties ne procéderont pas à la désignation d'un commissaire à la scission.

2.3.2 Il est toutefois précisé que le cabinet Finexsi – Expert & Conseil Financier, représenté par Monsieur Olivier Peronnet, a été désigné dans le cadre de la Fusion le 28 juillet 2026 en qualité de commissaire à la fusion par ordonnance de Madame la Présidente du tribunal des activités économiques de Nanterre.

2.4 Autorisations sociales

2.4.1 Par décisions en date du 7 octobre 2026, le Conseil de surveillance et le Directoire de l'Apporteur ont arrêté et approuvé les termes du présent Traité d'Apport, et ont conféré tous pouvoirs au Président du Directoire aux fins de signer les présentes. Conformément à l'application des dispositions de l'article L.236-28 du Code de commerce, aucune autre autorisation sociale de l'Apporteur n'est requise, étant précisé que l'AGE Argan sera consultée sur le projet de Fusion dans son ensemble.

2.4.2 L'approbation de l'Apport, et de l'augmentation de capital en résultant, sera soumise à l'autorisation de l'associée unique du Bénéficiaire au plus tôt le 1er janvier 2027.

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

2.5 Comptes utilisés pour les besoins de l'Apport

Les conditions de l'Apport ont été établies sur la base des comptes sociaux projetés de l'Apporteur au 1er janvier 2027 (les « **Comptes de Référence de l'Apporteur** »). Les Comptes de Référence de l'Apporteur ont été établis selon une projection réalisée sur la base des comptes sociaux de l'Apporteur pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, audités et certifiés par les commissaires aux comptes de l'Apporteur et reflètent, à la date du présent Traité d'Apport, la meilleure estimation disponible.

Les éléments d'actif et de passif apportés en application des présentes ont été évalués sur la base d'une valorisation établie à partir des Comptes de Référence de l'Apporteur. Le bilan d'apport provisoire établi à partir des Comptes de Référence de l'Apporteur est détaillé à l'Article 3.3 ci-après (le « **Bilan d'Apport Provisoire** »).

Le bilan d'apport définitif à la Date d'Effet (le « **Bilan d'Apport Définitif** ») sera établi sur la base des comptes sociaux de l'Apporteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2026, selon les mêmes méthodes que le Bilan d'Apport Provisoire, et communiqué, le cas échéant postérieurement à la Date de Réalisation, par l'Apporteur ou WDP au Bénéficiaire.

2.6 Méthode d'évaluation de la Branche d'Activité Apportée

Conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014, tel que modifié par les règlements n°2017-01 du 5 mai 2017, n°2019-06 du 8 novembre 2019 et n°2023-08 du 22 novembre 2023, les éléments d'actifs et de passif apportés par l'Apporteur seront apportés à leur valeur nette comptable, à la Date d'Effet telle que ressortant du Bilan d'Apport Définitif.

3. CONSISTANCE DE L'APPORT

3.1 Désignation générale des éléments apportés

3.1.1 Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, l'Apporteur transmettra à la Date de Réalisation au Bénéficiaire, qui l'accepte, l'ensemble des éléments d'actifs, de passifs, droits, obligations et valeurs, sans exception ni réserve, afférents à la Branche d'Activité Apportée, lesquels constituent une branche complète et autonome d'activité au sens de l'article 210 B du CGI, tels que ces éléments existeront à la Date de Réalisation, et notamment :

(a) l'ensemble des biens immobiliers directement détenus par l'Apporteur ;

(b) l'ensemble des actions, obligations, parts sociales et autres valeurs mobilières détenues par l'Apporteur dans les sociétés suivantes :

(i) Cargan-Log, société civile immobilière, dont le siège social est situé 21, rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 894 352 780 ;

(ii) Nantour, société civile de construction vente dont le siège social est situé 36, rue Marbeuf, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 822 451 340 ;

(iii) Avilog, société civile immobilière dont le siège social est situé 21, rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 841 242 274 ;

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

(iv) Neptune, société civile immobilière dont le siège social est situé 21, rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 903 397 784 ;

(c) l'ensemble des contrats attachés à la Branche d'Activité Apportée, notamment tous baux (en ce compris tout bail à construction), tous bénéfices de contrats de crédit-bail, contrats de gestion, contrats de construction/promotion, contrats de financement, contrats d'assurance, etc. ;

(d) l'ensemble des autorisations administratives attachées à la Branche d'Activité Apportée dont il bénéficie, notamment les autorisations relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;

(e) les Obligations 2026 ;

(f) l'ensemble des engagements hors bilan attachés à la Branche d'Activité Apportée ;

(g) l'ensemble des marques se rapportant à la Branche d'Activité Apportée, en ce compris la marque Aut0nom ;

(h) les contrats de travail des membres du personnel liés ou rattachés à la Branche d'Activité Apportée transférés au Bénéficiaire par l'effet de l'article L.1224-1 du Code du travail dans le cadre de l'Apport ou, le cas échéant, en application d'une convention tripartite conclue par le(s) salarié(s) concerné(s) avec l'Apporteur et le Bénéficiaire (les « **Salariés** ») ;

(i) l'ensemble des dettes d'exploitation rattachées à la Branche d'Activité Apportée ;

(j) l'ensemble des créances rattachées à la Branche d'Activité Apportée ; et

(k) à l'exception des seuls éléments visés à l'Article 3.2, l'ensemble des disponibilités (en ce incluses la trésorerie et les valeurs mobilières de placement) de l'Apporteur, garantissant la poursuite de l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée.

3.1.2 Il est précisé que la liste ci-dessus est indicative et non limitative. L'Apport constituant de plein droit une transmission universelle des éléments composant la Branche d'Activité Apportée, tout élément non mentionné qui s'y rattacherait est compris dans l'Apport (en ce compris, le cas échéant, tout passif latent, conditionnel ou potentiel à la Date de Réalisation), sans qu'il puisse y avoir novation, nullité ou résolution de l'Apport, ni modification de sa rémunération.

3.1.3 Du seul fait de la réalisation de l'Apport et de la transmission universelle de patrimoine qui y est attachée, l'ensemble des éléments composant la Branche d'Activité Apportée sont apportés par l'Apporteur ainsi que les engagements hors bilan et sûretés qui y sont attachés (et donc compris dans la Branche d'Activité Apportée), nonobstant toute disposition ou stipulation contraire dans le présent Traité d'Apport, dans l'état où ils se trouvent à la Date de Réalisation.

3.2 Eléments expressément exclus de l'Apport

3.2.1 Les Parties conviennent d'exclure expressément de l'Apport les éléments suivants :

(a) les actions du Bénéficiaire détenues par l'Apporteur ;

(b) la dette de remise des actions à attribuer aux salariés en application du Plan 2025 ;

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

(c) l'engagement d'attribuer des actions au titre du Plan 2026 ;

(d) toute dette de dividende et/ou de distribution ainsi que le bénéfice distribuable y afférent, notamment la Distribution Exceptionnelle (dont le règlement interviendra préalablement à l'Apport), à l'égard des actionnaires de l'Apporteur et, corrélativement, le montant nécessaire de trésorerie ou de disponibilités y afférent ainsi que, le cas échéant et selon leur objet, toutes dettes financières tirées par l'Apporteur pour les besoins du règlement desdits dividendes et/ou distributions, en principal, intérêts, frais et accessoires.

3.3 Valeur de l'Apport

3.3.1 Evaluation des éléments d'actif et de passif

Sur la base des Comptes de Référence de l'Apporteur, la valeur des éléments d'actif et de passif de la Branche d'Activité Apportée à la Date d'Effet est estimée comme suit :

Valeur nette comptable estimée au 1er janvier 2027 (*en milliers d'euros*)	
ACTIF	
Immobilisations incorporelles	179
Immobilisations corporelles	1 913 135
Immobilisations financières	43 056
Total actif immobilisé	**1 956 370**
Avances et acomptes versés	135
Créances	280 500
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	35 000
Total actif circulant	**315 635**
Frais d'émission d'emprunt	4 382
TOTAL ACTIF	**2 276 387**
PASSIF	
Provisions	0
Emprunts obligataires	500 000
Emprunts et dettes bancaires	1 268 917
Autres dettes	32 240
Produits constatés d'avance	65 000
TOTAL PASSIF	**1 866 157**
ACTIF NET	**410 230**

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

3.3.2 Calcul de l'actif net apporté

Il résulte des éléments qui précèdent que la valeur nette comptable estimée de l'actif net apporté par l'Apporteur au Bénéficiaire dans le cadre de l'Apport s'élève à quatre cent dix millions deux cent trente mille euros (410 230 000 €).

4. REMUNERATION DE L'APPORT

4.1 Augmentation de capital du Bénéficiaire

4.1.1 En rémunération de l'Apport, le Bénéficiaire procédera, à la Date de Réalisation, à une augmentation de son capital social par l'émission d'actions ordinaires nouvelles, intégralement libérées, au profit de l'Apporteur (les « **Actions Nouvelles** »).

4.1.2 Sous réserve de l'obtention du Rescrit, le nombre d'Actions Nouvelles sera déterminé sur la base d'une parité d'échange calculée à partir de la valeur de l'actif net comptable de la Branche d'Activité Apportée et de la valeur de l'actif net comptable du Bénéficiaire avant l'Apport, conformément à la doctrine administrative BOI-IS-FUS-30-20, n° 40 et dans le respect des conditions qui y sont fixées.

4.1.3 En conséquence, le Bénéficiaire procédera à l'émission de 41 023 000 Actions Nouvelles d'un euro de valeur nominale chacune, intégralement libérées, attribuées à l'Apporteur, de sorte que le capital social du Bénéficiaire sera augmenté de 41 023 000 euros. L'Apporteur renonce expressément à ses droits formant rompus.

4.2 Prime d'Apport

4.2.1 La différence entre la valeur nette comptable estimée de l'actif net apporté par l'Apporteur au Bénéficiaire, soit 410 230 000 euros, et le montant nominal de l'augmentation de capital du Bénéficiaire, soit 41 023 000 euros, constitue une prime d'apport d'un montant provisoire de 369 207 000 euros qui sera inscrite, à la Date de Réalisation, au passif du bilan du Bénéficiaire sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux du Bénéficiaire (la « **Prime d'Apport** »).

4.2.2 Il est précisé que la Prime d'Apport pourra être réduite des frais, droits et honoraires occasionnés par l'Apport ainsi que de toute autre affectation décidée par l'associée unique, ou la collectivité des associés, du Bénéficiaire.

4.2.3 Le montant définitif de la Prime d'Apport sera déterminé conformément à l'Article 4.3.

4.3 Ajustement de la Prime d'Apport

Toute différence entre, d'une part, (i) la valeur nette comptable estimée de l'actif net apporté, telle que déterminée sur la base du Bilan d'Apport Provisoire (la « **Valeur d'Apport de Référence** ») et, d'autre part, (ii) la valeur nette comptable de l'actif net apporté, telle qu'elle sera déterminée sur la base du Bilan d'Apport Définitif (la « **Valeur d'Apport Définitive** ») sera ajustée de la manière suivante :

- si la Valeur d'Apport Définitive est supérieure à la Valeur d'Apport de Référence, l'excédent ainsi constaté viendra automatiquement et de plein droit s'ajouter à la Prime d'Apport, pour la totalité de son montant ;

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

- si la Valeur d'Apport Définitive est inférieure à la Valeur d'Apport de Référence, l'Apporteur s'engage à compléter l'Apport du montant correspondant en numéraire de telle sorte que la valeur nette comptable estimée de l'actif net apporté, telle que déterminée sur la base du Bilan d'Apport Provisoire, ne soit pas modifiée.

4.4 Propriété et jouissance des Actions Nouvelles

A compter de la Date de Réalisation, les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et seront entièrement assimilées aux actions du Bénéficiaire déjà existantes. Elles jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment en ce qui concerne le bénéfice, les exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales. Elles seront en outre soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales du Bénéficiaire. Les Actions Nouvelles seront également négociables dès la Date de Réalisation.

5. REALISATION DE L'APPORT

5.1 Conditions suspensives

5.1.1 La réalisation de l'Apport est subordonnée à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** ») :

(a) l'approbation de la modification des statuts de WDP résultant de la Fusion par la FSMA ;

(b) (i) l'octroi par l'AMF d'une décision de non-lieu à offre publique de retrait au titre de l'Apport (et, le cas échéant, la Fusion) sur le fondement de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF et (x) qui n'a pas fait l'objet d'un recours dans le délai de dix (10) jours calendaires visé à l'article R. 621-44 du code monétaire et financier français ou (y) en cas de recours visé au point (x), qui a été confirmée par une décision définitive purgée de toute voie de recours ou (ii) la confirmation par les services de l'AMF que l'Apport (et, le cas échéant, la Fusion) ne déclenche pas d'obligation de déposer une offre publique de retrait par le concert familial Le Lan ou l'un de ses membres ;

(c) la réception d'une décision de rescrit favorable délivré 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 CGI et la continuité du régime SIIC ;

(d) s'il y a lieu, l'approbation, le cas échéant soumise à des conditions raisonnablement acceptables pour chacune des parties à la Fusion, de la Fusion par les Autorités FDI ayant compétence pour examiner la Fusion, ou l'expiration du délai d'attente prévu par la Législation applicable ;

(e) dans la mesure où une autorisation préalable de la Commission européenne est requise en application du Règlement Subventions Etrangères, l'obtention de la décision de la Commission européenne autorisant la Fusion, le cas échéant soumise à des conditions raisonnablement acceptables pour chacune des parties à la Fusion, ou l'expiration du délai d'attente prévu par la Législation applicable ;

(f) l'approbation de la Fusion par l'AGE WDP et l'approbation de la Distribution Exceptionnelle et de la Fusion par l'AGE Argan ;

(g) la délivrance par le Notaire Belge du certificat préalable à la fusion en lien avec la Fusion conformément à l'article 12:117 du CSA ;

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

(h) la délivrance par le greffe du tribunal des activités économiques de Nanterre du certificat préalable à la fusion en lien avec la Fusion conformément aux articles L. 236-42 et R. 236-29 et suivants du Code de commerce français ;

(i) que la négociation des actions WDP n'ait pas été suspendue de manière durable ou terminée par Euronext Brussels et Euronext Amsterdam ;

(j) l'absence de jugement, ordonnance, injonction ou décision d'une Autorité Gouvernementale en vigueur et exécutoire qui interdirait, empêcherait définitivement ou à titre temporaire (y compris par voie de suspension, si cet empêchement n'est pas levé au plus tard le 30 juin 2027), annulerait ou déclarerait illicite la Fusion, ou qui prononcerait la nullité de la Fusion ;

(k) que ni l'Apporteur ni WDP 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 en droit français, y compris toute procédure ou mesure de prévention et règlement amiable des difficultés des entreprises, et qu'aucune demande, requête ou déclaration en vue de l'ouverture d'une telle procédure ne soit intervenue ;

(l) que ni l'Apporteur ni WDP ne soit soumis à des mesures telles que la nomination d'un administrateur provisoire ou d'un séquestre ou à des procédures similaires dans quelque juridiction que ce soit, et qu'aucune Partie n'ait obtenu ni demandé aucun arrangement concernant la suspension temporaire ou définitive ou la remise de ses obligations de paiement, et qu'il n'existe pas de faits ou circonstances pouvant y donner lieu ;

(m) l'absence de violation par l'Apporteur ou WDP de l'un quelconque de leurs engagements, déclarations ou obligations au titre de la Convention de Fusion ayant un impact significatif négatif sur l'une des parties à la Fusion, la Fusion, le rapport d'échange de la Fusion ou la réalisation de la Fusion ; et

(n) l'approbation en 2027 de l'Apport et de l'augmentation de capital en résultant par l'associée unique du Bénéficiaire.

5.1.2 Les Conditions Suspensives sont stipulées au bénéfice conjoint de l'Apporteur et du Bénéficiaire. Toute Condition Suspensive susceptible de faire l'objet d'une renonciation (en tout ou partie), dans la mesure autorisée par la Législation applicable, ne pourra l'être qu'avec l'accord de l'Apporteur et du Bénéficiaire.

5.1.3 Si les Conditions Suspensives ne sont pas réalisées au plus tard le 30 juin 2027, les stipulations du présent Traité d'Apport seront considérées comme nulles et non avenues et le Traité d'Apport sera considéré comme caduc, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire et sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des Parties, sauf prorogation de ce délai d'un commun accord entre les Parties.

5.2 Date de Réalisation

Sous réserve de l'accomplissement des Conditions Suspensives (ou de la renonciation valable à celles-ci), l'Apport sera réalisé à la date à laquelle l'associée unique du Bénéficiaire approuvera l'Apport et l'augmentation de capital en résultant (la « **Date de Réalisation** »).

5.3 Date d'effet comptable et fiscal

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

5.3.1 L'Apport prendra effet d'un point de vue comptable et fiscal avec effet rétroactif au 1er janvier 2027 à 00h00 (heure de Belgique) (la « **Date d'Effet** »), immédiatement avant la prise d'effet de la Fusion, prévue le même jour d'un point de vue comptable et fiscal français.

5.3.2 En conséquence, toutes les opérations réalisées par l'Apporteur depuis la Date d'Effet et se rattachant à la Branche d'Activité Apportée seront considérées comme l'ayant été, tant activement que passivement, pour le compte et au profit du Bénéficiaire.

6. SOLIDARITE ET TRAITEMENT DES CREANCIERS

6.1 Maintien de la solidarité entre les Parties

6.1.1 Conformément aux dispositions de l'article L.236-29 du Code de commerce, l'Apporteur et le Bénéficiaire seront débiteurs solidaires des créanciers obligataires et non obligataires de l'Apporteur.

6.1.2 Le montant maximal de la responsabilité solidaire du Bénéficiaire sera limité à la valeur, à la Date d'Effet, de l'actif net qui lui sera apporté dans le cadre de l'Apport.

6.2 Créanciers obligataires

6.2.1 Conformément aux termes et conditions des Obligations 2026, la réalisation de l'Apport ne donnera pas lieu à la consultation des porteurs d'Obligations 2026.

6.3 Créanciers non obligataires

6.3.1 Conformément aux dispositions des articles L.236-29 et L. 236-30 du Code de commerce, les créanciers non obligataires de l'Apporteur et du Bénéficiaire ne disposeront pas du droit de former opposition à l'Apport.

7. DECLARATIONS ET GARANTIES

7.1 Déclarations et garanties de l'Apporteur

7.1.1 L'Apporteur déclare et garantit au Bénéficiaire que :

(a) il est une société anonyme régulièrement constituée conformément au droit français ;

(b) il a la capacité et le pouvoir pour conclure le Traité d'Apport et le pouvoir pour accomplir les opérations qui y sont prévues et, plus généralement, pour satisfaire les obligations qui en découlent ;

(c) il n'est pas en état de cessation des paiements et ne fait l'objet d'aucune procédure de liquidation judiciaire, de redressement judiciaire ou de sauvegarde judiciaire et qu'aucun liquidateur judiciaire, administrateur judiciaire ou autre mandataire judiciaire ou *ad hoc* n'a été nommé.

7.1.2 L'Apporteur ne confère aucune autre garantie au Bénéficiaire que les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et celles mentionnées au présent article 7.1.

7.2 Déclarations et garanties du Bénéficiaire

7.2.1 Le Bénéficiaire déclare et garantit à l'Apporteur que :

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

(a) il est une société par actions simplifiée régulièrement constituée conformément au droit français ;

(b) il a la capacité et le pouvoir pour conclure le Traité d'Apport et le pouvoir pour accomplir les opérations qui y sont prévues et, plus généralement, pour satisfaire les obligations qui en découlent ;

(c) il n'est pas en état de cessation des paiements et ne fait l'objet d'aucune procédure de liquidation judiciaire, de redressement judiciaire ou de sauvegarde judiciaire et qu'aucun liquidateur judiciaire, administrateur judiciaire ou autre mandataire judiciaire ou *ad hoc* n'a été nommé.

8. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT

8.1 Transmission des éléments d'actif et de passif

Le Bénéficiaire prendra les éléments d'actif et de passif composant la Branche d'Activité Apportée dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.

8.2 Transmission des droits et obligations

8.2.1 Principe

Le Bénéficiaire sera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations de l'Apporteur relatifs à la Branche d'Activité Apportée, étant précisé que l'Apporteur ne confère aucune autre garantie que celles qu'il possède et celles prévues à l'article 7.1 ci-dessus, ce qui est expressément reconnu et accepté par le Bénéficiaire, et en particulier concernant la consistance de la Branche d'Activité Apportée.

Conformément aux stipulations de l'article 6.1, les Parties conviennent de faire application des dispositions de l'article L.236-29 du Code de commerce et maintenir la solidarité entre l'Apporteur et le Bénéficiaire.

8.2.2 Transfert des salariés

Les contrats de travail des Salariés seront, selon le cas et le cas échéant, transférés au Bénéficiaire soit (i) automatiquement et de plein droit à la Date de Réalisation conformément aux dispositions de l'article L.1224-1 du Code du travail, soit (ii) en application d'une convention tripartite conclue par le(s) salarié(s) concerné(s) avec l'Apporteur et le Bénéficiaire.

A compter de la Date de Réalisation, le Bénéficiaire se substituera à l'Apporteur en ce qui concerne les droits des Salariés tels qu'ils existent à la Date de Réalisation en vertu de leurs contrats de travail, et plus généralement en ce qui concerne les obligations de l'employeur à l'égard des Salariés (sans préjudice des stipulations de l'article 3.2.1(b) et 3.2.1(c)).

8.2.3 Transfert des immeubles

Les immeubles et terrains de la Branche d'Activité Apportée seront transmis en pleine propriété, tels qu'ils existent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve ainsi que, le cas échéant, les servitudes actives et passives et les garanties et hypothèques y afférentes.

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

Le présent Traité d'Apport, ou un extrait de cet acte et, éventuellement tous actes postérieurs qui s'y rapportent, feront l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire désigné par le Bénéficiaire, afin d'en assurer la conservation et pour qu'il en soit délivré tous extraits ou copies authentiques qu'il appartiendra.

Le notaire établira les actes de transfert de propriété consécutifs à l'apport et à cet effet établira les origines de propriété des immeubles transmis. Ces actes seront soumis aux formalités de publication dans chaque service de la publicité foncière et chaque service du livre foncier concerné.

Le Bénéficiaire aura, à compter de la Date de Réalisation, la propriété et la jouissance des immeubles et terrains transmis.

8.2.4 Transfert des droits de propriété intellectuelle

L'Apporteur transfère au Bénéficiaire l'ensemble des droits de propriété intellectuelle relatifs à la Branche d'Activité Apportée et qui lui appartiennent. Le Bénéficiaire sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des droits de propriété intellectuelle, de sorte qu'à compter de la Date de Réalisation, il en aura la propriété et la jouissance entières, et pourra en disposer ou les exploiter à son gré.

8.2.5 Accord des tiers

S'agissant des autorisations (y compris administratives), conventions, contrats, accords, biens, droits ou valeurs se rattachant à la Branche d'Activité Apportée, et dont la transmission serait subordonnée à une notification, un accord ou un agrément quelconque d'un cocontractant de l'Apporteur ou d'un tiers, et notamment d'une administration, l'Apporteur procèdera aux notifications requises et fera ses meilleurs efforts pour obtenir, avec le concours du Bénéficiaire le cas échéant, les accords ou agréments nécessaires avant la Date de Réalisation.

Dans l'hypothèse où le transfert de certains éléments d'actif ou de passif composant la Branche d'Activité Apportée (notamment certains contrats) s'avérerait impossible dans le cadre de l'Apport, notamment faute d'obtention d'un consentement ou d'une autorisation requise :

(a) la volonté des Parties étant de mettre l'Apporteur et le Bénéficiaire dans une situation économique équivalente à celle qui aurait existé si lesdits contrats ou conventions avaient été transférés, l'Apporteur et le Bénéficiaire concluront une convention dédiée organisant le transfert, dès la Date de Réalisation, de l'exposition économique sous-jacente à l'élément concerné au bénéfice du Bénéficiaire ; et

(b) les Parties coopéreront de bonne foi et feront leurs meilleurs efforts en vue de réaliser le transfert juridique de l'élément d'actif ou de passif concerné dès que possible après la Date de Réalisation.

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

8.2.6 Autres

Le Bénéficiaire sera tenu du passif de l'Apporteur apporté, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts, et plus généralement à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunt et de titres de créances compris dans l'Apport, comme l'Apporteur est tenu de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées s'il y a lieu, sans préjudice, entre l'Apporteur et le Bénéficiaire d'une part, et à l'égard des tiers d'autre part, de la solidarité prévue à l'article 6 ci-dessus. L'Apport opérant transmission universelle du patrimoine de la Branche d'Activité Apportée, ce passif et les engagements hors bilan qui y sont attachés seront supportés par le Bénéficiaire, lequel sera débiteur de ces dettes en lieu et place de l'Apporteur, sans que cette substitution entraîne novation à l'égard des créanciers.

L'ensemble des actifs et passifs se rapportant à la Branche d'Activité Apportée seront transférés de plein droit au Bénéficiaire par l'effet de l'Apport. En conséquence, au cas où l'Apporteur viendrait à encourir une charge ou un passif quelconque, ou à bénéficier d'un produit ou actif quelconque au titre de la Branche d'Activité Apportée postérieurement à la Date d'Effet, notamment au titre de tout contrat transféré dans le cadre de l'Apport, ces charges, passifs, produits ou actifs seront de plein droit supportés ou acquis par le Bénéficiaire. À cet égard, le Bénéficiaire s'engage à rembourser immédiatement à l'Apporteur le montant de tout paiement effectué par ce dernier au profit d'un tiers, correspondant à une charge du Bénéficiaire aux termes des présentes, et l'Apporteur s'engage à rembourser immédiatement au Bénéficiaire le montant de tout paiement reçu d'un tiers, correspondant à un produit revenant au Bénéficiaire aux termes des présentes.

Le Bénéficiaire sera subrogé dans le bénéfice de tous droits ainsi que dans le bénéfice et la charge de toutes conventions conclues par l'Apporteur relatives à la Branche d'Activité Apportée, avec tous tiers et toutes administrations, notamment tous baux, contrats de gestion et contrats de financement, ainsi que dans le bénéfice et la charge de toutes autorisations ou permissions administratives qui auraient été consenties à l'Apporteur relatives à la Branche d'Activité Apportée, et en particulier toute autorisation relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à charge pour le Bénéficiaire d'en assumer les charges et obligations correspondantes.

Le Bénéficiaire sera substitué à l'Apporteur en qualité de défendeur ou de demandeur dans les litiges et actions judiciaires, devant toutes juridictions, se rapportant à la Branche d'Activité Apportée. À ce titre, le Bénéficiaire aura, après la Date de Réalisation, tous pouvoirs pour intenter, poursuivre ou défendre toutes actions judiciaires ou arbitrales en cours ou nouvelles, donner tous acquiescements à toutes décisions et recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces actions, procédures et décisions.

L'Apporteur s'oblige à remettre et à livrer au Bénéficiaire, dès la Date de Réalisation, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant, et plus généralement à apporter toute assistance pour la reprise de la Branche d'Activité Apportée.

9. REGIME FISCAL DE L'APPORT

9.1 Déclarations générales

9.1.1 Les Parties déclarent qu'Argan a opté, et que New Argan optera, pour le régime prévu à l'article 208 C du CGI.

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

9.1.2 Les Parties déclarent que la Branche d'Activité Apportée constitue une branche d'activité complète et autonome d'activité au sens des articles 210-0 A et 210 B du CGI et 301 E de l'annexe II au même Code et que l'Apport sera rémunéré exclusivement en actions du Bénéficiaire. Les Parties déclarent en outre que l'Apport emportera la transmission d'une universalité de biens entre deux personnes assujetties à la TVA au sens de l'article 257 bis du CGI. Les Parties ont sollicité de la part de l'administration fiscale un rescrit afin, notamment, de confirmer l'applicabilité à l'Apport, (i) en matière d'impôt sur les sociétés, du régime de faveur des fusions de plein droit de l'article 210 A du CGI applicable aux SIIC conformément à l'article 208 C bis du même Code, (ii) en matière de droits d'enregistrement, du régime spécial des articles 816 et 817 du CGI et, (iii) en matière de TVA, du régime de l'article 257 bis du CGI (le « **Rescrit** »). Sous réserve de l'obtention du Rescrit, elles conviennent de placer l'Apport sous ces régimes comme développé ci-après.

9.2 Impôt sur les sociétés

9.2.1 L'Apport porte sur une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B-1 du CGI.

9.2.2 Argan et New Argan déclarent soumettre l'Apport au régime de faveur prévu aux articles 210 A et suivants du CGI, applicables aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), conformément à l'article 208 C bis du même code.

Il est à ce titre rappelé qu'Argan a opté, et que New Argan optera pour le régime prévu à l'article 208 C du CGI.

9.2.3 Conformément aux dispositions de l'article 210 B-2 du CGI, Argan calculera les plus-values futures de cession des titres reçus en contrepartie de l'Apport par référence à la valeur que la Branche d'Activité Apportée avait, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

9.2.4 New Argan s'engage par ailleurs à respecter l'ensemble des prescriptions visées aux articles 210 A et 208 C bis du CGI et notamment, le cas échéant, à :

a) reprendre à son passif d'une part, les provisions dont l'imposition est différée chez Argan, se rapportant à la Branche d'Activité Apportée et qui ne deviennent pas sans objet du fait de l'Apport, y compris les provisions réglementées et, d'autre part, la réserve spéciale où Argan a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés à l'un des taux réduits prévus par l'article 219, I, a du CGI, telle que cette réserve figure, le cas échéant, au bilan d'Argan, ainsi que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du CGI ;

b) se substituer à Argan pour la réintégration des résultats se rapportant à la Branche d'Activité Apportée dont l'imposition aurait été différée pour l'imposition de cette dernière ;

c) calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont 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 d'Argan à la Date d'Effet ;

d) réintégrer dans ses bénéfices imposables, selon les modalités prévues à l'article 210 A, 3 d du CGI, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables, sans omettre de rattacher au résultat de l'exercice même de cession la fraction non encore taxée des plus-values afférentes à ceux de ces biens qui auront été cédés avant l'expiration de la période de

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

réintégration. Cette réintégration est effectuée sur une période de cinq ans pour les biens autres que les constructions et sur une période de quinze ans (ou, le cas échéant, une moyenne pondérée) pour les constructions. Il est par ailleurs précisé que la réintégration afférente, le cas échéant, aux immeubles visés au I de l'article 208 C du CGI, constitue un élément du résultat soumis aux obligations de distribution mentionnées au deuxième alinéa du II de cet article. À compter de l'exercice au cours duquel le Bénéficiaire déduit de son résultat imposable, en application du troisième alinéa du 2° du 1 de l'article 39 du CGI, l'amortissement d'un fonds commercial pratiqué en comptabilité, ce fonds relève de l'article 210 A, 3 d du CGI. Lorsqu'il ne donne pas lieu à un amortissement déduit du résultat imposable, le fonds commercial reçu relève de l'article 210 A, 3 c du CGI ;

e) inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations, compris dans l'Apport pour la valeur que ces éléments avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures d'Argan ou, à défaut, de rattacher au résultat de l'exercice du présent Apport, 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 d'Argan ;

f) procéder, conformément aux dispositions de l'article 42 septies du CGI, à la réintégration échelonnée des subventions d'équipement afférentes à la Branche d'Activité Apportée qu'avait éventuellement obtenues Argan, à concurrence de la fraction desdites subventions demeurant à imposer à la Date d'Effet ;

g) conformément aux dispositions de la doctrine administrative (BOI-IS-FUS-30-20-20200415, n°10), reprendre dans ses comptes annuels les écritures comptables d'Argan 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. New Argan continuera, en outre, à calculer les dotations aux amortissements pour la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures d'Argan.

New Argan s'engage également à reprendre à son compte les éventuels engagements souscrits par Argan relatifs à la Branche d'Activité Apportée dans le cadre de précédentes opérations d'apport ou de fusion effectuées par Argan ou faites au profit d'Argan et placées sous le régime fiscal de faveur et, d'une manière générale, de se substituer à Argan pour tout engagement de nature fiscale qui aurait pu être souscrit par Argan.

Argan et New Argan s'engagent à joindre à leur déclaration de résultat un état de suivi, conforme au modèle fourni par l'administration, des plus-values en sursis d'imposition au titre de l'exercice de réalisation de l'Apport et des exercices suivants, faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, conformément aux dispositions de l'article 54 septies I du CGI et de l'article 38 quindecies de l'annexe III au CGI.

Argan et New Argan devront, en outre, conformément aux dispositions de l'article 54 septies II du CGI, tenir et présenter sur demande de l'administration fiscale, un registre des plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables dont l'imposition est reportée

9.3 Taxe sur la valeur ajoutée

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

9.3.1 L'Apport sera neutre en matière de taxe sur la valeur ajoutée, conformément à l'article 257 bis du CGI. New Argan entend continuer la personne d'Argan au titre de la Branche d'Activité Apportée.

9.3.2 Les Parties s'engagent en outre à mentionner la valeur totale de cet Apport (hors TVA) dans leurs déclarations de TVA respectives déposées au titre de la période au cours de laquelle l'Apport sera réalisé, sous l'intitulé « Autres opérations non-imposables ».

9.4 Enregistrement

9.4.1 L'Apport sera enregistré gratuitement conformément aux dispositions des article 816 et 817 du CGI.

9.4.2 Nonobstant ce qui précède, en tant que de besoin ou si le Rescrit devait ne pas être obtenu, les Parties indiquent qu'en application de la tolérance prévue par la doctrine administrative (BOI-ENR-AVS-20-60-20-06/07/2016, n° 90), le passif pris en charge par le Bénéficiaire serait imputé en priorité sur les éléments d'actif suivants :

- en premier lieu sur les éléments ne relevant pas des droits d'enregistrement (par exemple le numéraire ou les créances compris dans le périmètre de l'Apport) ;
- sur les éléments entrant dans le champ d'application de la TVA ; puis
- s'agissant du solde, sur les autres éléments d'actif apportés, en commençant par ceux supportant les droits d'enregistrement au taux le plus faible.

9.5 Autres impositions et taxes

9.5.1 De manière générale, le Bénéficiaire sera substitué à l'Apporteur pour toutes les charges et obligations, notamment en ce qui concerne tous les impôts ou obligations fiscales qui lui incombent en rapport avec l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée, et sera subrogée dans les droits de l'Apporteur pour ce qui concerne le bénéfice de tous surplus ou crédits d'impôts éventuels.

10. DIVERS

10.1 Notifications

10.1.1 Sauf stipulation contraire du présent Traité d'Apport, toute notification, demande, accord ou autre communication effectuée au titre du Traité d'Apport ou visée au Traité d'Apport (une « **Notification** ») ne sera valablement effectuée qu'à condition d'avoir été adressée conformément aux stipulations du présent article 10.1.

10.1.2 Toute Notification devra être faite par écrit, rédigée en français et pourra être transmise par courriel (confirmé par courrier recommandé avec demande d'avis de réception), par lettre recommandée avec accusé de réception (ou équivalent pour tout envoi à l'étranger), par service de transporteur exprès ou par lettre remise en mains propres à la Partie destinataire.

10.2 Autonomie

10.2.1 Si l'une des stipulations du Traité d'Apport devait être déclarée nulle ou illicite, en tout ou en partie, la validité des autres stipulations du Traité d'Apport ne serait pas pour autant affectée. Dans une telle hypothèse, les Parties devront, dans la mesure du possible, substituer à la

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

stipulation nulle ou illicite une stipulation licite et applicable correspondant à l'intention des Parties et à l'objet de ladite stipulation.

10.3 Formalités

Le Bénéficiaire effectuera dans les délais légaux toutes les formalités légales de publicité relatives à l'Apport notamment requises en vue de rendre opposable aux tiers la transmission de la Branche d'Activité Apportée.

10.4 Pouvoirs

10.4.1 Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie ou d'un extrait du présent Traité d'Apport pour remplir toutes les formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications, notifications et autres prescrits par la loi ou qui pourraient être nécessaires.

10.4.2 En particulier, tous pouvoirs sont consentis à tout représentant de la société Bénéficiaire à l'effet d'établir et régulariser tout acte de transfert de propriété des biens et droits immobiliers, faire toutes déclarations et plus généralement faire le nécessaire à cet effet.

10.5 Frais

10.5.1 Tous les frais, droits et honoraires y compris les droits d'enregistrement auxquels donneront lieu le Traité d'Apport (le cas échéant), ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence directe ou indirecte, seront supportés par le Bénéficiaire.

10.6 Absence de droits en faveur de tiers

10.6.1 Le présent Traité d'Apport ne confère aucun droit ou recours à des personnes autres que les Parties et leurs successeurs respectifs éventuels.

10.7 Imprévision

10.7.1 Chacune des Parties convient que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du présent Traité d'Apport est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à s'en prévaloir.

10.8 Droit applicable – Règlement des différends

10.8.1 Le présent Traité d'Apport est régi par le droit français et doit être interprété conformément à celui-ci.

10.8.2 Tous les litiges relatifs au présent Traité d'Apport, notamment à sa signature, sa validité, son exécution, son interprétation et sa résiliation, seront de la compétence exclusive du tribunal des activités économiques de Nanterre.

[SIGNATURES A LA PAGE SUIVANTE]

Docusign Envelope ID: 20BDF48C-D21B-881F-8163-1BFFFC212BC9

L'Apporteur
ARGAN
Représentée par : Monsieur Ronan Le Lan
En qualité de : Président du Directoire

DocuSigned by:
Ronan LE LAN
C35B3E5DA2DD4E0...

Le Bénéficiaire
NEW ARGAN
Représentée par : ARGAN, en qualité de Président
Elle-même représentée par Monsieur Ronan Le Lan, en qualité de Président du Directoire

DocuSigned by:
Ronan LE LAN
C35B3E5DA2DD4E0...