
TRAITE D'APPORT

En date du 10 juillet 2019

Entre :

ARGAN

Et :

CRFP 8

Et :

PREDICA

Et :

PRIMONIAL CAPIMMO

R / LA NA

TABLE DES MATIERES

1. INTERPRETATION	5
2. APPORT	5
2.1. OBJET DE L'APPORT	5
2.2. VALEUR DE L'APPORT	6
3. REMUNERATION DE L'APPORT	7
3.1. AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL DU BENEFICIAIRE EN REMUNERATION DE L'APPORT	7
3.2. CREATION DES ACTIONS NOUVELLES EMISES EN REMUNERATION DE L'APPORT	8
3.3. SOULTE	9
4. REALISATION DE L'APPORT	9
5. REGIME JURIDIQUE ET FISCAL DE L'APPORT	10
5.1. REGIME JURIDIQUE	10
5.2. REGIME FISCAL	10
6. CONDITIONS SUSPENSIVES DE L'APPORT	10
7. DECLARATIONS ET GARANTIES DES APPORTEURS	11
7.1. EXISTENCE ET CONSTITUTION	12
7.2. CAPACITE – VALIDITE	12
7.3. ABSENCE DE CESSATION DES PAIEMENTS	12
7.4. ABSENCE DE VIOLATION	12
7.5. PROPRIETE ET LIBERATION DES PARTS SOCIETE APPORTEES	12
7.6. AUTRES ENGAGEMENTS DES APPORTEURS	13
8. DECLARATIONS ET GARANTIES DU BENEFICIAIRE	13
8.1. EXISTENCE ET CONSTITUTION – CAPITAL	13
8.2. CAPACITE – VALIDITE	13
8.3. ABSENCE DE CESSATION DES PAIEMENTS	13
8.4. ABSENCE DE VIOLATION	14
9. DISPOSITIONS DIVERSES	14
9.1. COOPERATION	14
9.2. NOTIFICATION ET CHANGEMENT D'ADRESSE	15
9.3. EXECUTION FORCEE	16
9.4. ABSENCE DE RENEGOCIATION	16
9.5. INTEGRALITE	16
9.6. INVALIDITE	16
9.7. MODIFICATIONS	17
9.8. RENONCIATION AU BENEFICE D'UN ARTICLE	17
9.9. COMMUNICATION	17
9.10. LOI APPLICABLE – REGLEMENT DES DIFFERENDS	17

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **ARGAN**, société anonyme au capital de 33.245.950 euros, 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 393 430 608 (ci-après dénommée « **ARGAN** » ou le « **Bénéficiaire** »),

DE PREMIERE PART,

ET

2. **CRFP 8**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé route de Paris – 14120 Mondeville, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen sous le numéro 439 916 784 (ci-après dénommée « **CRFP 8** »),
3. **PREDICA PREVOYANCE DIALOGUE DU CREDIT AGRICOLE**, société anonyme dont le siège social est situé 50-56, rue de la Procession – 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 334 028 123 (ci-après dénommée « **Predica** »),
4. **PRIMONIAL CAPIMMO**, société civile à capital variable dont le siège social est situé 36, rue de Naples – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 499 341 469 (ci-après dénommée « **Primonial** »),

CRFP 8, Predica et Primonial, agissant chacune individuellement et non solidairement, sont ci-après dénommées ensemble les « **Apporteurs** » et individuellement un « **Apporteur** »,

DE SECONDE PART,

Les Apporteurs et le Bénéficiaire sont ci-après dénommés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

EN PRESENCE DE :

5. **SCI CARGO PROPERTY ASSETS**, société civile immobilière dont le siège social est situé route de Paris – 14120 Mondeville, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen sous le numéro 814 233 896, représentée par la société par actions simplifiée Cargo Property Gérant, Gérant (ci-après dénommée la « **Société** »).

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- A. Argan est une société foncière spécialisée en développement et location d'entrepôts premium pour des entreprises de premier plan et dont l'objet social inclut notamment :
- (i) 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 et l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et
 - (ii) 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.
- B. Les actions d'Argan sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0010481960 et Argan bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).
- C. La Société, dont les associés sont identifiés en **Annexe C** (les « **Associés de la Société** »), est une société civile immobilière ayant pour principal objet la détention et l'exploitation par voie de location d'entrepôts logistiques loués à des entités du groupe Carrefour. La Société détient ainsi à la date des présentes, par l'intermédiaire de filiales constituées sous la forme de sociétés civiles immobilières (les « **Filiales** »), les entrepôts logistiques dont les principales caractéristiques figurent en **Annexe C2** (le « **Portefeuille Immobilier** »).
- D. Argan souhaite acquérir l'intégralité des 73.086.356 parts sociales de la Société existantes et composant le capital de la Société à la date des présentes (les « **Parts Société** »). Argan et les Associés de Société sont convenus de réaliser cette acquisition à la Date de Réalisation comme suit :
- (i) par voie d'apport en nature par CRFP 8, Predica et Primonial (les « **Apporteurs** ») à Argan d'un nombre total de 22.737.976 Parts Société (les « **Parts Société Apportées** »), et
 - (ii) par voie de cession en numéraire par les Entités Carrefour (telles que définies à l'**Annexe C**), Predica, Club Primalog Invest, SCI Cargimmo et les Entités Sofidy (telles que définies à l'**Annexe C**) à Argan d'un nombre total de 50.348.380 Parts Société (la « **Cession** »).
- E. Argan et les Apporteurs se sont ainsi entendus pour que ces derniers lui transfèrent, par voie d'apport en nature conformément à l'article L.225-147 du Code de commerce, la pleine et entière propriété des Parts Société Apportées selon les termes et dans les conditions prévus dans le présent Traité (ci-après l'« **Apport** » et, avec la Cession, l'« **Opération** »).

- F. La réalisation concomitante de l'Apport et de la Cession constitue une condition essentielle pour les Parties sans laquelle les Parties n'auraient pas conclu le présent traité d'apport (le « **Traité** »).
- G. Sur requête du Bénéficiaire du 19 juin 2019 et par ordonnance du 25 juin 2019, le Président du Tribunal de commerce de Nanterre a nommé, sur le fondement de l'article L.225-147 du Code de commerce, Monsieur Olivier PERONNET, commissaire aux comptes, Associé du cabinet Finexsi, 14 rue de Bassano, 76116 Paris et Madame Dominique Mahias, commissaire aux comptes, 13 avenue Sisley – 92150 Paris, en qualité de commissaires aux apports avec pour missions (i) d'apprécier la valeur de l'Apport, (ii) d'émettre un avis sur la rémunération par le Bénéficiaire de l'Apport afin d'apprécier l'équité du rapport d'échange et (iii) d'établir les rapports requis.
- H. L'Opération et la signature du Traité ont été autorisées par le Conseil de Surveillance d'Argan dans ses séances du 18 juin 2019 et du 9 juillet 2019 ainsi que par son Directoire dans ses séances du 21 juin 2019 et du 9 juillet 2019. Le Traité a pour objet de préciser les conditions et les modalités de l'Apport à Argan.

1. INTERPRETATION

- 1.1. Les annexes du Traité (une « **Annexe** ») en font partie intégrante et ont la même valeur contractuelle que si elles étaient expressément incluses dans le corps du Traité et toute référence à ce Traité s'entend du Traité et de ses Annexes.
- 1.2. Pour le calcul de tout délai pendant lequel, ou à compter duquel, un acte ou une mesure doit être pris, les règles prévues aux articles 640 à 642 du Code de procédure civile s'appliqueront.
- 1.3. À moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations prévues au Traité.
- 1.4. Les mots comportant le pluriel doivent inclure le singulier et vice versa.

2. APPORT

2.1. Objet de l'Apport

- 2.1.1. Selon les modalités prévues au Traité, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 6 et sous les garanties stipulées à l'Article 7, à la Date de Réalisation, les Apporteurs apporteront au Bénéficiaire, ce qui est accepté par ce dernier, la pleine et entière propriété des Parts Société Apportées, moyennant la rémunération stipulée à l'Article 3 ci-après, selon la répartition suivante :

- (i) s'agissant de CRFP 8, 4.703.869 Parts Société (l'« **Apport Carrefour** ») ;
- (ii) s'agissant de Predica, 15.155.029 Parts Société (l'« **Apport Predica** ») ; et
- (iii) s'agissant de Primonial, 2.879.078 Parts Société (l'« **Apport Primonial** »).

2.1.2. Les Parts Société Apportées sont et seront, à la Date de Réalisation, libres de toute Sûreté et seront apportés avec tous leurs droits attachés et donneront en conséquence droit à tous dividendes ou distributions décidés ou payés à compter de la Date de Réalisation.

2.1.3. Aux fins du présent Article, « **Sûreté** » s'entend de tout nantissement, gage, garantie, hypothèque (ou promesse d'hypothèque), servitude, privilège, charge, cautionnement, droit de compensation, transfert à titre de garantie, réserve de propriété, sûreté réelle ou personnelle de quelque nature que ce soit, droit de préemption ou de préférence, option, droit de rétention ou tout autre sûreté, garantie, droit de tiers ou restriction quelconque de nature à restreindre la libre jouissance, la pleine propriété ou la libre cessibilité d'un actif ou d'un droit (y compris toute promesse de vente, accord de préemption, accord d'inaliénabilité, droit de suite, droit de cession forcée, pacte de préférence, séquestre ou toute autre limitation pouvant s'appliquer aux droits attachés à des actions ou valeurs mobilières) ainsi que tout accord ou promesse visant à l'octroi de l'une quelconque des sûreté ou restriction susvisée.

2.2. Valeur de l'Apport

2.2.1. Les Parties sont convenues d'évaluer l'Apport à une valeur totale de 279.449.725,04 euros répartie de la façon suivante :

(i) 57.810.550,01 euros pour l'Apport Carrefour ;

(ii) 186.255.306,41 euros pour l'Apport Predica ; et

(iii) 35.383.868,62 euros pour l'Apport Primonial.

2.2.2. La valorisation de l'Apport a été déterminée conformément à la méthode précisée à l'**Annexe 2.2.2**. Cette valorisation (i) est fondée sur la base des Comptes de Référence (tels que définis à l'**Annexe 2.2.2**) et (ii) prend en compte les engagements détaillés à l'Article 2.2.3.

2.2.3. La Société et les Associés de la Société ont pris un certain nombre d'engagements envers le Bénéficiaire dans le cadre d'un protocole d'accord conclu le 10 juillet 2019 (le « **Protocole** ») et notamment :

(i) l'engagement de libérer intégralement toutes les Parts Société au plus tard le 30 septembre 2019 (la « **Libération Intégrale des Parts Société** »), étant précisé que la quote-part non libérée totale des Parts Société s'élève à la date des présentes à un montant de 28.743.162,32 euros ;

(ii) concernant l'actif sis Billy-Berclau (62138) – 337, rue de Prague (l'« **Actif Billy Berclau** ») du Portefeuille Immobilier, la Société et les Associés de la Société:

(a) se sont engagés à ce qu'au plus tard le 30 septembre 2019 (les « **Engagements Billy Berclau** ») :

- la Société détient l'intégralité des parts sociales de CPD Billy, société civile immobilière dont le siège social est situé route de Paris, zone industrielle, 14120 Mondeville, immatriculée au RCS de Caen sous le numéro 843 046 095 (« **CPD**

Billy ») et ait payé l'intégralité (x) du prix d'acquisition de ces parts sociales (i.e. pas d'ajustement de prix après la Date de Réalisation) et (y) de toutes sommes liées à cette acquisition ; et

- l'intégralité des comptes-courants au sein de CPD Billy soient intégralement remboursés.
- (b) feront leurs meilleurs efforts afin qu'au plus tard la veille de la Date de Réalisation :
 - l'Actif Billy Berclau soit achevé conformément aux termes et conditions du contrat de promotion immobilière conclu entre la société CPD Billy et la société Ingénierie Développement Environnement Construction en date du 7 août 2018 tel que modifié par un avenant en date du 5 novembre 2018 ; et
 - le bail commercial en l'état futur d'achèvement portant sur l'Actif Billy Berclau en date du 26 novembre 2018 entre CPD Billy et le preneur, société du groupe Carrefour, ait pris effet.

Dans l'hypothèse où les événements prévus au présent paragraphe (b) n'auraient pu être réalisés au plus tard à la veille de la Date de Réalisation, les Associés de la Société se sont engagés à payer au Bénéficiaire une indemnité forfaitaire journalière d'un montant de 4.772 euros, calculée pro rata temporis à compter du 15 octobre 2019 (inclus), payable à la fin de chaque mois calendaire à compter du 15 octobre 2019 et d'un montant total maximum égal à 873.276 euros.

- 2.2.4. Il est également précisé que, conformément au Protocole, les Filiales et la Société clôtureront par anticipation leur exercice social en cours au 30 septembre 2019 afin de permettre à la Société de procéder avant la Date de Réalisation de l'Apport à une distribution en numéraire au profit des Associés de la Société (la « **Distribution Préalable** ») sur la base (i) des comptes sociaux arrêtés au 30 septembre 2019 lesquels seront, pour la Société, la SCI Cargo Property Lunéville, la SCI Cargo Property Poupry Artenay, la SCI Cargo Property Laudun et la SCI Cargo Property Allonnes, certifiés par leurs commissaires aux comptes et (ii) des comptes consolidés de la Société arrêtés au 30 septembre 2019 et certifiés par ses commissaires aux comptes (ensemble les « **Comptes Finaux** »). Le montant maximum de la Distribution Préalable sera déterminé conformément à l'**Annexe 2.2.2**.

Dans ce cadre, la Société et les Associés de la SCI se sont engagés envers le Bénéficiaire dans le Protocole à limiter le montant de la Distribution Préalable de telle sorte que la valorisation de la Société sur la base des Comptes Finaux ne soit pas inférieure à celle retenue pour les besoins de l'Apport sur la base des Comptes de Référence (la « **Distribution Conforme** »).

3. REMUNERATION DE L'APPORT

3.1. Augmentation du capital social du Bénéficiaire en rémunération de l'Apport

- 3.1.1. Sur la base de la valeur de l'Apport visée à l'Article 2.2 ci-dessus, l'Apport est consenti et accepté moyennant l'émission par le Bénéficiaire en faveur des Apporteurs, à la Date de Réalisation, d'un nombre total de 5.588.994 actions ordinaires nouvelles Argan (les « **Actions Nouvelles** ») devant être réparties comme suit :
- (i) au profit de CRFP 8 : 1.156.211 Actions Nouvelles ;
 - (ii) au profit de Predica : 3.725.106 Actions Nouvelles ;
 - (iii) au profit de Primonial : 707.677 Actions Nouvelles.
- 3.1.2. Les Actions Nouvelles, d'une valeur nominale de 2,00 euros chacune, seront émises au prix unitaire de 50,00 euros et seront entièrement libérées, étant précisé que chacun des Apporteurs déclare renoncer irrévocablement aux quotes-parts d'actions formant rompus, d'un montant total de 25,04 euros, la valeur de ces rompus étant incorporée à la prime d'apport.
- 3.1.3. Le prix d'émission des Actions Nouvelles à émettre par le Bénéficiaire en rémunération de l'Apport a été déterminé d'un commun accord entre les Apporteurs et Argan sur la base, en particulier, de l'actif net réévalué (ANR) triple net EPRA (hors droits) par action Argan au 30 juin 2019, s'élevant à 48,35 euros par action Argan.
- 3.1.4. En conséquence, en rémunération de l'Apport, l'Opération donnera lieu à :
- (i) une augmentation de capital d'Argan d'un montant global de 11.177.988 euros par l'émission de 5.588.994 Actions Nouvelles d'une valeur nominale de deux (2) euros chacune ; et
 - (ii) une prime d'apport d'un montant de 268.271.737,04 euros, sur laquelle porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale des actionnaires du Bénéficiaire.

3.2. **Création des Actions Nouvelles émises en rémunération de l'Apport**

- 3.2.1. Dès la Date de Réalisation, les Actions Nouvelles seront émises par Argan et seront entièrement assimilées aux actions existantes. Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales du Bénéficiaire. Elles donneront droit à tout dividende dont la distribution serait décidée après leur création et seront libres de toutes sûretés, restrictions ou droits de tiers.
- 3.2.2. Ces Actions Nouvelles seront négociables dès la Date de Réalisation, conformément aux dispositions de l'article L.228-10 du Code de commerce et feront l'objet, dès leur émission, d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris sur la même ligne de cotation que les actions existantes du Bénéficiaire. L'admission aux négociations sur Euronext Paris fera l'objet de l'établissement par Argan d'un document d'information devant être approuvé par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux instructions, positions et recommandations de l'AMF (le « **Document E** »).

3.1.3 L'émission des Actions Nouvelles portera le capital social du Bénéficiaire de 33.245.950 euros à 44.423.938 euros qui sera alors divisé en un nombre total de 22.211.969 actions.

3.3. **Soulte**

3.1.4 Dans l'hypothèse où la Date de Réalisation interviendrait postérieurement au 15 octobre 2019, le Bénéficiaire paiera à chaque Apporteur une soulte en espèces (la « **Soulte** ») correspondant à la quote-part de cash flow de la Société pour la période courant du 16 octobre 2019 (inclus) à la Date de Réalisation (inclus) (la « **Période de Soulte** »). Les Parties conviennent de fixer le montant de la Soulte pour chaque Apporteur comme suit :

$$\text{Soulte par Apporteur} = \text{RNQ} \times \text{N}_{\text{PA}} \times \text{NJ}$$

Où :

- « **RNQ** » signifie la quote-part de cash flow de la Société par Part Société et par jour durant la Période de Soulte, soit un montant forfaitaire et définitif fixé conventionnellement par les Parties pour chaque Part Société à 0,001642829 euros ;
- « **N_{PA}** » signifie le nombre de Parts Société Apportées par l'Apporteur selon la répartition indiquée à l'Article 2.1.1 ;
- « **NJ** » signifie le nombre de jour calendaires durant la Période de Soulte.

Le paiement de la Soulte par le Bénéficiaire à chaque Apporteur devra intervenir à la Date de Réalisation.

3.1.5 Les Parties conviennent expressément que le paiement de la Soulte aux Apporteurs conformément au présent Article 3.3 pourra être effectué directement aux Apporteurs par la banque de financement du Bénéficiaire.

3.1.6 En cas de Soulte, les Parties conviennent qu'elles établiront tout acte complémentaire aux fins de fixer son montant et de procéder aux formalités d'enregistrement applicables ; lesdites formalités étant réalisées à la diligence du Bénéficiaire.

4. **REALISATION DE L'APPORT**

4.1. La date de réalisation de l'Apport (la « **Date de Réalisation** ») sera celle à laquelle l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du Bénéficiaire sera réunie pour constater la levée des Conditions Suspensives et approuver l'Apport et l'augmentation de capital en résultant (l'« **Assemblée Générale Extraordinaire** »).

4.2. Le Bénéficiaire s'engage à convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire de façon conforme aux dispositions légales et réglementaires applicables et fera ses meilleurs efforts pour convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire pour le 15 octobre 2019, étant précisé que l'Assemblée Générale Extraordinaire devra être convoquée dans tous les cas au plus tard le 30 novembre 2019.

4.3. Le transfert de propriété des Parts Société Apportées au profit du Bénéficiaire interviendra le jour de la Date de Réalisation.

5. REGIME JURIDIQUE ET FISCAL DE L'APPORT

5.1. Régime juridique

5.1.1. L'Apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature, tel que fixé par l'article L.225-147 du Code de commerce et les textes pris pour son application.

5.2. Régime fiscal

5.2.1. Droit d'enregistrement

L'Apport constitue un apport pur et simple, soumis au régime de droit commun des apports en nature prévu par l'Article L.225-147 du Code de commerce et sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, il sera enregistré gratuitement conformément à l'article 810-I du Code général des impôts.

Pour la partie éventuellement rémunérée par la Soulte, l'Apport constitue un apport à titre onéreux qui sera soumis au taux de 5 % prévu par l'article 726 I, 2° du Code général des impôts. Les droits d'enregistrement ainsi dus, le cas échéant, seront payés par le Bénéficiaire.

5.2.2. Impôt sur les sociétés

L'apport des Parts Société Apportées sera soumis au régime fiscal de droit commun et transcrit sur la base des valeurs réelles de ces titres.

Corrélativement, aucune plus-value latente susceptible de recéler une fiscalité différée ne sera attachée aux Parts Société Apportées lesquels n'appellent corrélativement aucune observation particulière quant à leur traitement fiscal.

En particulier et en cas de cession ultérieure, les plus ou moins-values de cession des Parts Société Apportées seront déterminées par référence à leur valeur d'apport éventuellement ajustée en fonction des opérations ou résultats constatés dans l'intervalle.

6. CONDITIONS SUSPENSIVES DE L'APPORT

6.1. L'Apport est effectué sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** ») :

- (i) la réception par Argan d'un état hypothécaire (hors formalités) portant sur chacun des entrepôts logistiques du Portefeuille Immobilier, de moins de 30 jours calendaires, à la Date de Réalisation et ne révélant aucun privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale ni aucune inscription ;
- (ii) les baux commerciaux relatifs à tous les actifs du Portefeuille Immobilier soient tous en vigueur ;
- (iii) la réalisation de la Libération Intégrale des Parts Société, des Engagements Billy Berclau et de la Distribution Conforme ;

- (iv) l'approbation du Document E par l'Autorité des marchés financiers au plus tard 22 jours calendaires précédant l'Assemblée Générale Extraordinaire qui devra inclure en annexe les rapports sans réserve des commissaires aux apports sur l'évaluation des Parts Société Apportées et sur le caractère équitable de la rémunération de l'Apport ;
 - (v) l'approbation de l'Apport, de son évaluation et de ses modalités de rémunération par l'Assemblée Générale Extraordinaire au vu des rapports établis par les commissaires aux apports.
- 6.2. Les Conditions Suspensives visées aux paragraphes 6.1.(i) à 6.1. (iii) sont stipulées au bénéfice exclusif d'Argan, qui sera ainsi en droit d'y renoncer à sa seule option. Les Conditions Suspensives visées aux paragraphes 6.1.(iv) à 6.1.(v) sont stipulées au bénéfice de toutes les Parties.
- 6.3. La réalisation des Conditions Suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque et pour chacune des Conditions Suspensives visées à l'Article 6.1, par :
- (i) l'envoi par CRFP 8 à Argan d'un état hypothécaire (hors formalités) portant sur chacun des entrepôts logistiques du Portefeuille Immobilier, de moins de 30 jours calendaires, à la Date de Réalisation et ne révélant aucun privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale ni aucune inscription ;
 - (ii) la remise à Argan d'une attestation du Gérant de la Société relative à la réalisation des conditions suspensives visées à l'article 6.1 (ii) et 6.1(iii) ;
 - (iii) la publication du Document E par l'AMF sur son site Internet ;
 - (iv) concernant la condition suspensive visée à l'article 6.1(v), la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire constatant la réalisation des Conditions Suspensives (ou le cas échéant, la renonciation à leur bénéfice par la Partie à qui elles bénéficient) et approuvant, en conséquence, l'Apport, son évaluation et ses modalités de rémunération.
- 6.4. Les Parties s'engagent à coopérer pleinement, et à faire leurs meilleurs efforts, dans la limite de leurs pouvoirs respectifs et chacune pour ce qui la concerne, afin que les Conditions Suspensives susvisées soient satisfaites.
- 6.5. Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, la réalisation des Conditions Suspensives susvisées n'aura pas d'effet rétroactif.
- 6.6. Sans préjudice des stipulations de l'Article 2.2.3, toutes les Conditions Suspensives devront être réalisées au plus tard à la Date de Réalisation. À défaut de réalisation des Conditions Suspensives à cette date, le Traité sera résilié de plein droit et tous les droits et obligations résultant du Traité seront considérés comme caducs et non avenus. Dans ce cas, chaque Partie conservera à sa charge les frais supportés par elle et aucune indemnité ne sera due de part ni d'autre (sous réserve toutefois de la responsabilité de chaque Partie en cas de violation de ses obligations respectives stipulées aux présentes).

7. DECLARATIONS ET GARANTIES DES APORTEURS

Chaque Apporteur, chacun pour ce qui le concerne, déclare et garantit par les présentes au Bénéficiaire, à la date des présentes et à la Date de Réalisation :

7.1. Existence et constitution

7.1.1. Chaque Apporteur est une société régulièrement constituée et immatriculée conformément à la réglementation en vigueur en France et a toute capacité pour détenir ses actifs et exercer ses activités telles qu'elles sont actuellement conduites.

7.2. Capacité – Validité

7.2.1. Chaque Apporteur dispose du pouvoir et de la capacité pour conclure et exécuter le Traité ainsi que pour réaliser les opérations qui y sont prévues.

7.2.2. La signature du présent Traité et son exécution par chaque Apporteur ont été dûment autorisées par ses organes sociaux compétents.

7.2.3. Aucune autorisation administrative ne doit être obtenue par un Apporteur avant la Date de Réalisation pour les besoins de la réalisation des opérations prévues par le Traité.

7.2.4. Le Traité a été dûment signé au nom de chaque Apporteur et constitue une obligation valable à la charge de l'Apporteur et exécutoire à son encontre.

7.3. Absence de cessation des paiements

7.3.1. Chaque Apporteur n'est pas en état de cessation de paiement.

7.3.2. Chaque Apporteur ne fait l'objet d'aucune procédure de redressement, ni de liquidation judiciaire ou de toute autre procédure similaire au titre d'une quelconque loi ou de la réglementation qui lui est applicable. Il n'a pas demandé l'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de conciliation ou la nomination d'un mandataire *ad hoc* ou de toute autre procédure similaire au titre d'une quelconque loi ou de la réglementation qui leur est applicable.

7.4. Absence de violation

La conclusion et l'exécution du Traité ne contreviennent pas (i) à une quelconque loi ou à la réglementation applicable l'Apporteur ou (ii) aux stipulations de tout contrat auquel chaque Apporteur est partie, dont les effets priveraient ledit Apporteur de sa capacité à exécuter ses obligations au titre du Traité ou (iii) à toute injonction, jugement, arrêté, décret, décision ou tout acte auquel chaque Apporteur est partie ou au titre duquel ledit Apporteur ou ses actifs sont liés, et dont l'effet priverait ledit Apporteur de sa capacité à exécuter ses obligations au titre du Traité.

7.4.1. A la connaissance de chaque Apporteur, il n'existe pas de procédure judiciaire ou administrative en cours à son encontre qui serait susceptible de retarder significativement la réalisation des opérations prévues par le Traité.

7.5. Propriété et Libération des Parts Société Apportées

Chaque Apporteur aura, à la Date de Réalisation, la pleine propriété des Parts Société Apportées qui seront à la Date de Réalisation, entièrement libérés et libres de toute

restriction ou Sûreté, option, droit de tiers, promesse ou engagement de quelque nature que ce soit, mesure de saisie, ou droit quelconque au profit de quiconque de nature à restreindre le droit de propriété.

7.6. Autres engagements des Apporteurs

7.6.1. À compter de la date des présentes et jusqu'à la Date de Réalisation, chaque Apporteur s'interdit de transférer tout ou partie des Parts Société Apportées qu'il détient à un tiers ou consentir tout type de Sûreté, option, promesse ou engagement de quelque nature que ce soit, ou autre droit quelconque au profit de quiconque de nature à restreindre le droit de propriété des Parts Société Apportées.

7.6.2. À compter de la date des présentes, chaque Apporteur fournira les concours, signatures, justifications, et accomplira les formalités nécessaires en vue de l'Apport et afin de rendre cet Apport opposable aux tiers et assurer vis-à-vis de quiconque la transmission de l'Apport et l'entier effet du présent Traité.

8. DECLARATIONS ET GARANTIES DU BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire déclare et garantit par les présentes aux Apporteurs, à la date des présentes et à la Date de Réalisation :

8.1. Existence et constitution – Capital

8.1.1. Le Bénéficiaire est une société régulièrement constituée et immatriculée conformément à la réglementation en vigueur en France et a toute capacité pour détenir ses actifs et exercer ses activités telles qu'elles sont actuellement conduites.

8.1.2. À l'issue de l'Assemblée Générale Extraordinaire, le capital social du Bénéficiaire s'élèvera à 44.423.938 euros, divisé en 22.211.969 actions ordinaires.

8.2. Capacité – Validité

8.2.1. Le Bénéficiaire dispose du pouvoir et de la capacité pour conclure et exécuter le Traité ainsi que pour réaliser les opérations qui y sont prévues.

8.2.2. La signature du présent Traité et son exécution par le Bénéficiaire ont été dûment autorisées par ses organes sociaux compétents.

8.2.3. À l'exception des Conditions Suspensives visées au Traité, aucune autorisation administrative ne doit être obtenue par le Bénéficiaire avant la Date de Réalisation pour les besoins de la réalisation des opérations prévues par le Traité.

8.2.4. Le Traité a été dûment signé au nom du Bénéficiaire et constitue une obligation valable à la charge du Bénéficiaire et exécutoire à son encontre.

8.3. Absence de cessation des paiements

8.3.1. Le Bénéficiaire n'est pas en état de cessation de paiement.

8.3.2. Le Bénéficiaire ne fait l'objet d'aucune procédure de redressement, ni de liquidation judiciaire ou de toute autre procédure similaire au titre d'une quelconque loi ou de la

règlementation qui lui est applicable. Il n'a pas demandé l'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de conciliation ou la nomination d'un mandataire *ad hoc* ou de toute autre procédure similaire au titre d'une quelconque loi ou de la réglementation qui lui est applicable.

8.4. **Absence de violation**

La conclusion et l'exécution du Traité ne contreviennent pas (i) à une quelconque loi ou à la réglementation applicable au Bénéficiaire ou (ii) aux stipulations de tout contrat auquel le Bénéficiaire est partie, dont les effets priveraient le Bénéficiaire de sa capacité à exécuter ses obligations au titre du Traité ou (iii) à toute injonction, jugement, arrêté, décret, décision ou tout acte auquel le Bénéficiaire est partie ou au titre duquel le Bénéficiaire ou ses actifs sont liés, et dont l'effet priverait le Bénéficiaire de sa capacité à exécuter ses obligations au titre du Traité.

- 8.4.1. A la connaissance du Bénéficiaire, il n'existe pas de procédure judiciaire ou administrative en cours à son encontre qui serait susceptible retarder significativement la réalisation des opérations prévues par le Traité.

9. **DISPOSITIONS DIVERSES**

9.1. **Coopération**

- (i) Les Parties s'engagent à coopérer ensemble à l'effet, notamment, de signer tous documents, de prendre toutes mesures et de fournir tous éléments d'information qui pourraient être nécessaires ou appropriés pour les besoins de la réalisation des opérations expressément prévues par le Traité et, plus généralement, à ne rien faire, directement ou indirectement, qui pourrait rendre l'exécution de celui-ci plus difficile ou impossible.
- (ii) En cas d'enquête ou de litiges affectant l'un des Apporteurs survenant postérieurement à la Date de Réalisation, en lien avec la Société ou les Filiales ou les opérations décrites dans les présentes, le Bénéficiaire s'engage à coopérer en vue de fournir à(aux) l'Apporteur(s) concerné(s), selon les cas, les informations dont il(s) pourrai(en)t raisonnablement avoir besoin pour préparer utilement sa(leur) défense.
- (iii) Le Bénéficiaire s'engage à conserver et à faire conserver par la Société et les Filiales l'ensemble des documents requis par la loi en matière d'impôts dont elles seront en possession à la Date de Réalisation (y compris, et de façon non limitative, sous forme dématérialisée dans le respect notamment des dispositions des articles L. 102 B et L. 102 C du livre des procédures fiscales et ce afin d'être en mesure de respecter notamment les dispositions applicables en matière de contrôle informatisé, en ce compris les articles L. 13 et L. 47 A du livre des procédures fiscales). Cette obligation subsistera tant que les délais prévus à l'article L. 169 du livre des procédures fiscales ne seront pas arrivés à leur terme concernant les impôts déclarés par la Société et les Filiales.

- (iv) S'il est nécessaire pour l'un des Apporteurs de prendre connaissance d'informations, de livres, comptes, registres ou archives de la Société ou des Filiales afin de (x) préparer des déclarations fiscales ou des états financiers ou (y) de faire face à d'éventuels contrôles en matière fiscale ou sociale et à tous litiges, le Bénéficiaire devra raisonnablement coopérer avec ledit Apporteur, lui donner accès à ces documents (y compris l'autoriser à en faire des copies à ses frais) et, le cas échéant, lui prêter assistance, durant les heures normales d'ouverture. Les stipulations du présent paragraphe s'appliqueront jusqu'à la plus tardive des dates suivantes : (x) l'expiration d'un délai de cinq (5) ans suivant la date des présentes ou (y) l'expiration du délai légal applicable durant lequel ces documents doivent être conservés.

9.2. Notification et changement d'adresse

9.2.1. Toute notification au titre du Traité est valablement effectuée :

- (i) soit par message électronique ;
- (ii) soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- (iii) soit par remise d'un pli par porteur avec accusé de réception ;
- (iv) soit par remise en main propre avec accusé de réception.

9.2.2. Toute notification effectuée au titre du présent Article par message électronique devra être doublée d'une notification envoyée au plus tard le Jour Ouvré suivant effectuée par l'un des moyens stipulés à l'Article 9.2.1(ii) à (iv) et prendra effet à la date de première présentation à l'adresse du destinataire en cas de lettre recommandée et à la date de l'accusé de réception en cas de remise d'un pli par porteur ou en main propre.

9.2.3. Les notifications au titre du Traité sont valablement adressées :

- (i) **Pour Argan :**
Argan
Ronan Le Lan
Francis Albertinelli
21, rue Beffroy
92200 Neuilly-sur-Seine
- (ii) **Pour Predica :**
Predica
16/18 boulevard de Vaugirard, 75274 Paris Cedex 15, France
A l'attention de M. Emmanuel Chabas, Mme Magali Chesse et Mme Najat Aasqui
Emmanuel.chabas@ca-assurances.fr ;
magali.chesse@ca-assurances.fr ;
najat.aasqui@ca-assurances.fr
- (iii) Pour **CRFP 8** :

CRFP 8

Route de Paris, Zone Industrielle, 14120 Mondeville, France

A l'attention du Président

Fabio_coppo@carrefour.com

Copie :

Carrefour – Directeur Juridique Groupe

93, avenue de Paris, 91300 Massy, France

(iv) Pour **Primonial** :

Primonial Capimmo

M. Grégory Frapet et M. Louis Molino

36, rue de Naples, 75008 Paris

Gregory.frapet@primonial.fr ;

louis.molino@primonial.fr

Tout changement d'adresse doit être notifié dans les formes précisées au présent Article.

9.3. Exécution forcée

9.3.1. Chacune des Parties reconnaît que l'inexécution de ses engagements au titre des présentes ne pourrait être suffisamment sanctionnée par des dommages et intérêts et convient que toute Partie pourra toujours poursuivre et obtenir l'exécution forcée en nature en cas de violation du Traité conformément à l'article 1221 du Code civil, sans préjudice, le cas échéant, de tous dommages et intérêts complémentaires. Chaque Partie reconnaît et convient qu'une telle exécution forcée ne résultera pas en, ni ne constituera, une « disproportion manifeste » au sens de l'article 1221 précité.

9.4. Absence de renégociation

9.4.1. Chacune des Parties convient par les présentes que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du Traité est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

9.5. Intégralité

9.5.1. Le Traité constitue, avec les autres documents de l'Opération, l'intégralité des accords et engagements conclus entre les Parties relativement aux opérations qui y sont visées.

9.5.2. Le Traité remplace toutes les correspondances, communications, accords et engagements antérieurs entre les Parties, ou entre certaines d'entre elles, relatifs à l'objet du Traité.

9.5.3. Les Parties s'engagent, pendant toute la durée du Traité, à ne conclure aucun accord, acte, contrat ou autre engagement contraire aux dispositions du Traité ou ayant pour objet ou effet de constituer une violation des dispositions du Traité ou de se soustraire à l'application du Traité.

9.6. Invalidité

9.6.1. Si l'une quelconque des dispositions du Traité devait être considérée comme nulle ou privée d'effet, totalement ou partiellement, au regard des dispositions légales ou réglementaires applicables et plus généralement au regard de toute disposition qui s'imposerait aux Parties

indépendamment de leur volonté, cette disposition sera dans cette mesure considérée comme ne faisant pas partie du Traité, sans pour autant en affecter les autres stipulations. Toutefois, dans un tel cas, les Parties négocieront de bonne foi afin de substituer à cette stipulation illicite une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de cette stipulation illicite.

9.7. Modifications

9.7.1. Aucune modification du Traité n'entrera en vigueur sans accord écrit et signé par ou pour le compte de chacune des Parties au Traité.

9.8. Renonciation au bénéfice d'un article

9.8.1. La renonciation à invoquer le bénéfice d'une disposition quelconque du Traité dans un cas particulier ne saurait être interprétée comme constituant une renonciation à invoquer cette disposition dans un autre cas ou à invoquer toute autre disposition.

9.9. Confidentialité et Communication

9.9.1. Les Parties conviennent de maintenir confidentielles les stipulations du Protocole, sous réserve de leurs obligations légales et réglementaires et de la divulgation desdites stipulations requises pour permettre la réalisation des opérations prévues par le Protocole ou la mise en œuvre de toute stipulation du Protocole, notamment aux banques et institutions de financement actuels et potentiels d'Argan et la Famille Le Lan (tel que ce terme est défini dans le Protocole).

9.9.2. Chacune des Parties s'engage à soumettre à l'autre Partie, pour accord préalable, tout projet de communiqué ou document mis à la disposition du public relativement à l'Apport, et ce au moins un jour ouvré avant leur diffusion effective.

9.10. Loi applicable – Règlement des différends

9.10.1. Le Traité est régi et interprété conformément à la loi française.

9.10.2. Tous différends relatifs à la validité, l'exécution ou l'interprétation du Traité qui ne seraient pas résolus de manière amiable entre les Parties concernées seront tranchés par la juridiction compétente du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Fait à Paris, le 10 juillet 2019

En cinq (5) exemplaires originaux

[la page de signature suit]



ARGAN

Représentée par M. Ronan Le Lan



CRFP 8

Représentée par M. Fabio Coppo



PREDICA

Représentée par Mme Najat Aasqui



PRIMONIAL CAPIMMO

Représentée par M. Grégory Frapet

ANNEXE C

Liste des Associés de la Société

ASSOCIES DE LA SOCIETE	NOMBRE DE PARTS SOCIETE DETENUES
CRFP 8	13.147.732
LOGIDIS	5.860.525
IMMOBILIERE PROXI	2.612.140
GUYENNE ET GASCOGNE	1.898.962
Total pour CRFP 8, Logidis, Immobilière Proxi et Guyenne et Gascogne (les « Entités Carrefour »)	23.519.359
PREDICA	20.432.152
CLUB PRIMALOG INVEST	13.583.386
SCI CARGIMMO	10.273.149
PRIMONIAL CAPIMMO	2.879.078
IMMORENTE	1.343.570
EFFIMO 1	671.862
SOFIDY PIERRE EUROPE	191.900
SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES	191.900
Total pour Immorente, Effimo 1, Sofidy Pierre Europe et Sofidy Convictions Immobilières (les « Entités Sofidy »)	2.399.232

ANNEXE C2

Principales caractéristiques des entrepôts du Portefeuille Immobilier

IMMEUBLE	FILIALE PROPRIETAIRE DE L'IMMEUBLE	ADRESSE DE L'IMMEUBLE	SUPERFICIE TOTALE (M ²)	SUPERFICIE CONSTRUITE (M ²)	BAUX EN COURS
Combs La Ville	SCI Cargo Property Combs la Ville 814 007 704 RCS Caen	Boulevard Maurice Fauré, ZA Parisud 4 - 77384 Combs-la-Ville	57.266	26.200	Bail 6/9 en cours
Bain de Bretagne	SCI Cargo Property Bain de Bretagne 814 007 753 RCS Caen	Parc d'activité Château Gaillard – 35470 Bain de Bretagne	176.823	11.991	
Plaisance du Touch	SCI Cargo Property Plaisance du Touch 814 127 056 RCS Caen	1 rue Docteur Charcot – 31380 Plaisance du Touch	91.357	33.346	
La Courneuve	SCI Cargo Property La Courneuve 823 975 552 RCS Caen	51-53 rue de Verdun – 93120 La Courneuve	54.155	22.104	
Avignon Laudun	SCI Cargo Property Laudun 820 301 471 RCS Caen	ZAC Antoine Lavoisier – 30290 Laudun l'Ardoise	186.624	85.545	
Epoux-Bézu	SCI Cargo Property Epoux Bézu 820 301 638 RCS Caen	ZID de l'Omois – 02400 Epoux-Bézu	133.530	55.632	
Vendin II	SCI Cargo Property Vendin 814 421 517 RCS Caen	ZA Bois Rigault – 62880 Vendin le Viel	239.251	55.132	
Brie Comte Robert	SCI Cargo Property Brie Comte Robert 820 301 901 RCS Caen	Lieu-dit Les Prés le Roy – 77170 Brie Comte Robert	79.196	21.365	
Lunéville	SCI Cargo Property Lunéville 818 037 798 RCS Caen	1 rue Charles Marchal – 54300 Lunéville	169.550	63.726	
Cholet	SCI Cargo Property Cholet 811 961 259 RCS Caen	Boulevard des Sorinières – ZAC du Cormier – 49300 Cholet	189.720	57.508	
Allonnes	SCI Cargo Property Allonnes 829 109 354 RCS Caen	ZAC du Monné – 72700 Allonnes	273.073	80.684	
Bourges	SCI Cargo Property Bourges 815 394 150 RCS Caen	La Grand Moutet – 18000 Bourges	198.815	68.527	
Mâcon Bagé-la- Ville	SCI Cargo Property Bâgé la Ville 814 007 746 RCS Caen	Lieu-dit Le Buchet RD 1079 – 01290 Saint Jean sur Veyle et Bâgé Dommartin (01380)	177.420	59.303	
Savigny sur Clairis	SCI Cargo Property Savigny Sur Clairis 811 962 182 RCS Caen	ZAC de Savigny sur Clairis – Lieu-dit Grands Champs – 89150 Savigny sur Clairis	185.972	61.698	
Artenay	SCI Cargo Property Poupry Artenay 814 007 233 RCS Caen	ZA d'Arthenay Poupry – 45410 Artenay	341.668	131.191	

Crépy	SCI Cargo Property Crépy 828 254 193 RCS Caen	12 rue Louis Armand – 60800 Crépy	201.190	51.019	
Labenne	SCI Cargo Property Labenne 840 719 157 RCS Caen	ZI Rn 10, 5127 route de Maremne - 40530 Labenne	123.746	35.432	
Ploufragan	SCI Cargo Property Ploufragan 829 109 362 RCS Caen	ZI des Châtelets – 22440 Ploufragan	116.424	24.804	
Saint Quentin Fallavier	SCI Cargo Property Saint Quentin Fallavier 840 998 900 RCS Caen	3 rue de la Haye – 38070 Saint Quentin Fallavier	61.408	25.693	
Cestas	SCI Cargo Property Cestas 828 278 606 RCS Caen	Lieu-dit Les Pins de Jarry – 33610 Cestas	107.807	19.803	
Aulnay-sous-Bois	SCI Cargo Property Aulnay 829 582 030 RCS Caen	Boulevard André Citroën – 93600 Aulnay-sous-Bois	161.827	62.444	
Billy Berclau	CPD Billy ¹ 843 046 095 RCS Caen	Avenue Sofia - ZI Artois Flandres – 62138 Billy Berclau	123.394	35.733	
TOTAL				1.088.880	

¹ CPD Billy est actuellement détenue à 95% par la société Cargo Property Development et à 5% par la Société, étant rappelé que les Associés de la Société et la Société se sont engagés à ce que la Société détienne l'intégralité des parts sociales constituant le capital social de CPD Billy au plus tard le 30 septembre 2019.

Annexe Erreur ! Source du renvoi introuvable.

Méthode de valorisation de l'Apport

1.1. Valeur des parts de chacune des Filiales

La valeur des parts sociales détenues par la Société au capital de chacune des Filiales est déterminée sur la base des Comptes de Référence de chacune des Filiales en application de la formule suivante :

$$V_F = V_{AF} - V_{CF} + SN_F - D_F$$

Où :

V_F désigne un montant en euros égal à la valeur de 100% des parts sociales de la Filiale concernée ;

V_{AF} désigne la valeur conventionnelle de l'Actif Immobilier détenu par la Filiale concernée, arrêtée de manière *ne varietur* entre les Parties, telle qu'elle figure en **Annexe 5.1** du Protocole pour chacune des Filiales ;

V_{CF} désigne la valeur comptable de l'Actif Immobilier détenu par la Filiale concernée, telle qu'elle figure dans ses Comptes de Référence ;

SN_F désigne la situation nette de la Filiale concernée telle que résultant de ses Comptes de Référence ;

D_F désigne le montant de la distribution de dividende de la Filiale décidée par la Société sur la base des Comptes Finaux de l'exercice clos au 30 septembre 2019 et versé avant la Date de Réalisation.

1.2. Valeur des parts de la Société

La valeur des Parts Société est déterminée sur la base des Comptes de Référence de la Société en application de la formule suivante :

$$V_{SCI} = \sum V_F - \sum V_{CPF} + SN_{SCI} - A + R + \sum D_F - DP$$

Où :

V_{SCI} désigne un montant en euros égal à la valeur de 100% des Parts Société ;

$\sum V_F$ désigne un montant en euros égal à la somme des valeurs de 100% des parts sociales de chaque Filiale, déterminée conformément à l'Article 1.1 ci-dessus ;

$\sum V_{CPF}$ désigne un montant en euros égal à la somme des valeurs comptables de 100% des parts sociales détenues par la Société dans chacune des Filiales, telle qu'elle figure dans les Comptes de Référence ;

SN_{SCI} désigne la situation nette de la Société telle que résultant de ses Comptes de Référence ;

A désigne un montant de 5.552.159 € forfaitairement arrêté entre les parties au Protocole et correspondant au partage entre les associés de la Société et Argan des coûts de la réorganisation future de la détention du Portefeuille Immobilier ;

R désigne un montant en euros correspondant au cash flow de la Société au cours de la période comprise entre le 1^{er} et le 15 octobre 2019 et forfaitairement arrêté entre les Parties à la somme de 1.732.292 € ;

$\sum D_F$ désigne le montant de l'ensemble des distributions réalisées par les Filiales au profit de la Société entre le 29 septembre 2019 et la Date de Réalisation (exclue) et non encore prises en compte dans le terme SN_{SCI} ;

DP désigne le montant en euros de la Distribution Préalable dont le montant sera déterminé conformément à l'Article 1.3.

Dès lors, sur la base des Comptes de Référence et d'une hypothèse de distribution DP d'un montant de 28.593.273 euros, V_{SCI} est égale à 898.231.315,24 €.

1.3. **Détermination du montant de la Distribution Préalable**

- 1.3.1. Les Parties conviennent de fixer conventionnellement la valeur globale des Parts Société (V_{SCI}) à la somme de 898.231.315,24 €. En conséquence, le montant de la Distribution Préalable sera arrêté par les Apporteurs sur la base des Comptes Finaux de l'exercice clos au 30 septembre 2019 et versé aux Apporteurs avant la Date de Réalisation de telle sorte que le montant V_{SCI} déterminé en application du présent Article 1.3 soit au moins égal à 898.231.315,24 €.
- 1.3.2. Les Apporteurs arrêteront les Comptes Finaux des Filiales et de la Société conformément à l'Article 4.3 du Protocole.
- 1.3.3. Sur la base des Comptes Finaux des Filiales, les Apporteurs procéderont au calcul de la valeur (V_F) de chacune des Filiales à la clôture de l'exercice clos le 30 septembre 2019 par application de la formule de calcul visée à l'Article 1.1 de la présente Annexe sur la base desdits Comptes Finaux en lieu et place des Comptes de Référence.
- 1.3.4. Sur la base des Comptes Finaux de la Société, les Apporteurs procéderont ensuite au calcul de la valeur (V_{SCI}) de la Société à la clôture de l'exercice clos le 30 septembre 2019, par application de la formule de calcul visée à l'Article 1.2 de la présente Annexe sur la base desdits Comptes Finaux en lieu et place des Comptes de Référence, et arrêteront le montant définitif de la Distribution Préalable de telle sorte que V_{SCI} soit au moins égal à 898.231.315,24 €.
- 1.3.5. En application de ce qui précède, les Apporteurs décideront la Distribution Préalable qui sera mise en paiement par la Société conformément à l'Article 4.3 du Protocole.

Pour les besoins de la présente Annexe :

« **Actif Immobilier** » désigne l'un des 22 entrepôts logistiques détenus par les Filiales et dont la désignation figure en **Annexe C2**, et

« **Comptes de Référence** » signifient l'arrêté comptable prévisionnel de la Société (sur une base sociale et consolidée) et de chacune des Filiales, projeté au 30 septembre 2019, établi par la Société, ses Filiales et leurs experts comptables de bonne foi, sur la base de projections raisonnables et en respectant les principes comptables applicables et ne comportant pas d'omission de nature à en altérer sur un aspect significatif la sincérité, la fidélité et la portée, pour les besoins de l'Opération.