Docusign Envelope ID: A33FB75F-CD04-854B-8126-8CD243B126DD

WAREHOUSES DE PAUW NV
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België)
Ondernemingsnummer: 0417.199.869
RPR (Brussel, Nederlandstalig)
(de "**Vennootschap**" of "**WDP**")

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 7:198 JO 7:179 JO 7:191 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN, ZOALS GEWIJZIGD ("WVV") EN ARTIKEL 26, §1, 3DE LID VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 BETREFFENDE DE GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN, ZOALS GEWIJZIGD ("GVV-WET") MET BETREKKING TOT EEN KAPITAALVERHOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTANE KAPITAAL MET OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT EN ZONDER TOEKENNING VAN EEN ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT

De raad van bestuur van de Vennootschap (de "**Raad**") legt hierbij, overeenkomstig artikel 7:198 *jo* 7:179 *jo* 7:191 WVV en artikel 26, §1, 3de lid GVV-Wet, zijn verslag voor met betrekking tot de in dit verslag beschreven beoogde kapitaalverhoging in geld door uitgifte van maximaal 22.108.700 nieuwe aandelen binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders (de "**Kapitaalverhoging**").

De Kapitaalverhoging zal plaatsvinden in het kader van:

I. een vrijgestelde private aanbieding van de nieuwe aandelen door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek ("*accelerated bookbuilding*") ("**ABB**") (de "**Aanbieding**"):

(A) buiten de Verenigde Staten van Amerika, in "offshore-transacties" zoals gedefinieerd in, en op basis van Regulation S onder de U.S. Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "**US Securities Act**"), in:

(i) de lidstaten van de Europese Economische Ruimte ("**EER**"), aan gekwalificeerde beleggers (zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd en met inbegrip van enige omzettingsmaatregelen in elke lidstaat (de "**Prospectusverordening**")), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4, a) van de Prospectusverordening;

(ii) het Verenigd Koninkrijk, aan "gekwalificeerde beleggers" (zoals gedefinieerd in bijlage 1, para. 15 van de Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024 (de "**POATRs**"), in overeenstemming met de

Docusign Envelope ID: A33FB75F-CD04-854B-8126-8CD243B126DD

prospectusvrijstelling voorzien in bijlage 1, para. 2 van de POATRs) die ook (i) personen zijn die professionele ervaring hebben in zaken die betrekking hebben op beleggingen die vallen onder de definitie van "beleggingsprofessionals" in artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd (de "**Order"**) of (ii) "high net worth companies, unincorporated associations, etc." zijn in de zin van artikel 49(2)(a) tot (d) van de Order of (iii) personen zijn aan wie een aanbod van nieuwe aandelen anderszins op wettige wijze kan worden meegedeeld en die op wettige wijze kunnen deelnemen aan de Aanbieding;

(iii) Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als "professionele cliënten" (zoals gedefinieerd in artikel 4 van de Zwitserse wet op financiële diensten ("*Finanzdienstleistungsgesetz*") van 15 juni 2018, zoals gewijzigd (de "**FinSA**")), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 van de FinSA; alsook

(iv) andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen; en

(B) in de Verenigde Staten van Amerika, aan gekwalificeerde institutionele kopers ("*qualified institutional buyers*") ("**QIBs**") zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act ("**Rule 144A**"), of een andere beschikbare vrijstelling van, of in een verrichting niet onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act; en

II. waarbij de toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam van de in dit kader uitgegeven nieuwe aandelen zal worden aangevraagd door de Vennootschap in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.5, a) van de Prospectusverordening.

De vrijgestelde versnelde private plaatsing zal plaatsvinden via Van Lanschot Kempen N.V., Belfius Bank NV/SA (in samenwerking met haar onderaannemer Kepler Cheuvreux SA en haar verbonden vennootschappen), J.P. Morgan SE, ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas Fortis NV/SA, Citigroup Global Markets Europe AG, ING Belgium NV/SA, KBC Securities NV en Morgan Stanley & Co International plc (samen de "**Managers**").

In dit verslag licht de Raad zijn voorstel toe om in het kader van de Kapitaalverhoging (i) het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen overeenkomstig artikel 7:191 WVV en (ii) geen onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders toe te kennen overeenkomstig artikel 26, §1, 3de lid GVV-Wet.

Dit verslag (i) verantwoordt tevens, overeenkomstig artikel 7:179 WVV, de Aanbieding en de uitgifteprijs, en (ii) beschrijft, overeenkomstig artikel 7:191 WVV, de redenen voor de opheffing van het voorkeurrecht en, overeenkomstig artikel 7:179 en 7:191 WVV, de gevolgen van de Kapitaalverhoging op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van bestaande aandeelhouders.

Dit verslag dient gelezen te worden in samenhang met het door de commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem en ingeschreven in het ondernemingsregister onder nummer 0419.122.548 (RPR Brussel (Nederlandstalig)), overeenkomstig artikel 7:179 *jo* 7:191 WVV opgestelde verslag waarin deze beoordeelt of de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van

Docusign Envelope ID: A33FB75F-CD04-854B-8126-8CD243B126DD

materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende om de Raad, optredend in het kader van het toegestane kapitaal, en *per ultimo* de aandeelhouders, voor te lichten.

1 Toegestane kapitaal

1.1 Beschrijving van het toegestane kapitaal

De Raad wenst in het kader van deze verrichting gebruik te maken van de machtiging met betrekking tot het toegestane kapitaal, zoals voorzien in artikel 8 van de statuten van de Vennootschap, en hierbij het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen.

De huidige tekst van het eerste lid van dit artikel 8 van de statuten van de Vennootschap luidt als volgt:

> "*De raad van bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:*
>
> *I. 134.700.912,51 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving (zoals gedefinieerd in artikel 1 van de statuten)) betreft; en*
>
> *II. 134.700.912,51 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en*
>
> *III. 26.940.182,50 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;*
>
> *met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt.*"

Deze machtiging, beslist door de buitengewone algemene vergadering van 29 april 2026, werd op 22 mei 2026 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, en werd toegekend voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering op 22 mei 2026 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De techniek van het toegestane kapitaal staat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid, vertrouwelijkheid, efficiëntie, kostenbeperking en/of snelheid van uitvoering toe.

Docusign Envelope ID: A33FB75F-CD04-854B-8126-8CD243B126DD

1.2 Beschikbaar bedrag onder het toegestaan kapitaal

De Raad heeft sinds 22 mei 2026 (d.i. de publicatiedatum van de machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad) reeds tweemaal[1], in totaal ten belope van EUR 1.610.018,42, gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen.

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal aldus:

I. EUR 134.700.912,51, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet) betreft;

II. EUR 134.700.912,51, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft;

III. EUR 25.330.164,08, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal gedurende de tweejarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan EUR 269.401.825,03.

Bijgevolg is momenteel nog EUR 267.791.806,61 beschikbaar onder het globale toegestane kapitaal, waarvan nog EUR 25.330.164,08 kan worden aangewend binnen de aan de Raad verleende machtiging onder punt III.

De Kapitaalverhoging kadert binnen de aan de Raad verleende machtiging onder punt III, (b) hierboven. De voorziene termijn van twee jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 8 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken.

Indien het maximale aantal aandelen van 22.108.700 zou worden uitgegeven, zou EUR 25.330.163,05 (exclusief uitgiftepremie) van het toegestane kapitaal worden gebruikt, met inachtneming van de huidige, exacte fractiewaarde per aandeel van (om redenen van leesbaarheid, hier afgerond) EUR 1,15 (waarbij het resultaat van deze berekening volgens de normale afrondingsregels wordt afgerond tot op 2 decimalen na de komma), zodat na de verrichting nog EUR 242.461.643,56 onder de globale machtiging van het toegestane kapitaal beschikbaar zou zijn, waarvan nog maximaal EUR 1,03 zou kunnen worden aangewend voor een kapitaalverhoging binnen de aan de Raad verleende machtiging onder punt III.

2 Beschikbare ruimte onder artikel 26, §1, 3de lid GVV-Wet

Overeenkomstig artikel 26, §1, 1ste en 2de lid GVV-Wet kan een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap het wettelijk voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel

[1] Zie de persberichten van de Vennootschap van 5 augustus 2026 (in het kader van de inbreng in natura van vastgoed; https://wdp.eu/nl-be/investor-hub/persberichten/wdp-legt-via-een-inbreng-in-natura-van-6-4-miljoen-euro-een-herontwikkelingsopportuniteit-langs-de-belgisch-franse-grens-vast) en 2 september 2026 (in het kader van de inbreng in natura van vastgoed; https://wdp.eu/nl-be/investor-hub/persberichten/wdp-verwerft-unieke-grondreserve-van-100.000-m%C2%B2-met-aanzienlijke-netcapaciteit).

Docusign Envelope ID: A33FB75F-CD04-854B-8126-8CD243B126DD

beperken of opheffen, indien aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht (dat voldoet aan de modaliteiten bepaald in artikel 26, §1, 2de lid GVV-Wet) wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Artikel 26, §1, 3de lid GVV-Wet voorziet echter in een uitzondering op deze verplichting tot toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders indien het wettelijk voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, indien:

- de desbetreffende kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal; en
- het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26, §1, 3de lid GVV-Wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Gedurende de periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van dit verslag werd geen gebruik gemaakt van deze uitzondering. Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap EUR 277.203.530,60. Aangezien (i) de Kapitaalverhoging plaatsvindt binnen het toegestane kapitaal en (ii) de Raad het maximale bedrag waarmee het kapitaal zal worden verhoogd (excl. uitgiftepremies) heeft bepaald op EUR 25.330.163,05 (*i.e.* niet meer dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging), wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 26, §1, 3de lid GVV-Wet, en kan de Kapitaalverhoging plaatsvinden zonder dat, naar aanleiding van de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders dient te worden toegekend.

3 Modaliteiten van de Aanbieding

3.1 Structuur van de Aanbieding

Het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven in de context van de Kapitaalverhoging is gelijk aan 22.108.700 nieuwe aandelen. Dit aantal werd berekend door het maximumbedrag van de Kapitaalverhoging (excl. uitgiftepremies) te delen door de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen (waarbij dit aantal nieuwe aandelen werd afgerond naar het lagere gehele getal).

De Aanbieding zal bij wijze van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek ("*accelerated bookbuilding*") plaatsvinden door de Managers:

(A) buiten de Verenigde Staten van Amerika, in "off-shore-transacties" zoals gedefinieerd in, en op basis van Regulation S onder de US Securities Act, in:

(i) de lidstaten van de EER, aan gekwalificeerde beleggers (zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4, a) van de Prospectusverordening;

(ii) het Verenigd Koninkrijk, aan "gekwalificeerde beleggers" (zoals gedefinieerd in bijlage 1, para. 15 van de Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024) die ook (i) personen zijn die professionele ervaring hebben in zaken die betrekking hebben op beleggingen die vallen onder de definitie van "beleggingsprofessionals" in artikel 19(5) van de Order of (ii) "high net worth companies, unincorporated associations, etc." zijn in de zin

Docusign Envelope ID: A33FB75F-CD04-854B-8126-8CD243B126DD

van artikel 49(2)(a) tot (d) van de Order of (iii) personen zijn aan wie een aanbod van nieuwe aandelen anderszins op wettige wijze kan worden meegedeeld en die op wettige wijze kunnen deelnemen aan de Aanbieding;

(iii) Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als "professionele cliënten" (zoals gedefinieerd in artikel 4 van de FinSA), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 van de FinSA; alsook

(iv) andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen; en

(B) in de Verenigde Staten van Amerika bij QIBs zoals gedefinieerd in Rule 144A, of een andere beschikbare vrijstelling van, of in een verrichting niet onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act.

Voormelde investeerders (samen de "**Gekwalificeerde Investeerders**") zullen, op basis van een op voorhand door de Managers met de Raad besproken en overeengekomen "*solicitation, allocation and pricing*" protocol, worden aangesproken om hun interesse in de nieuwe aandelen die de Vennootschap in het kader van de Aanbieding zal uitgeven te laten blijken, en hen de mogelijkheid te geven daarop in te schrijven.

De Raad wijst erop dat de uiteindelijke verwezenlijking van de Kapitaalverhoging afhankelijk zal zijn van de ontvangst, omvang en kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen voor de uit te geven nieuwe aandelen in het kader van de Aanbieding via de Managers.

Indien de ontvangen en, rekening houdend met (i) de finale uitgifteprijs, en/of (ii) andere redelijke, objectieve overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, een bedrag betreffen dat lager ligt dan het door de Raad bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de Raad het recht (maar niet de verplichting) om, overeenkomstig artikel 7:181 WVV, de Kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag (en tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de Raad bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

Zelfs indien de ontvangen en, rekening houdend met de finale uitgifteprijs, aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, betrekking hebben op een bedrag gelijk aan of hoger dan het door de Raad bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de Raad het recht om het aantal inschrijvingen, op basis van andere redelijke, objectieve overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), te beperken of de inschrijvingen te verminderen en de Kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag (en tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de Raad bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

De inschrijvingsperiode begint in principe op 29 september 2026 omstreeks een nog nader te bepalen uur en eindigt in principe op dezelfde dag. De Raad is bevoegd om de inschrijvingsperiode naar eigen goeddunken uit te stellen, te verlengen, te verkorten en/of vervroegd te beëindigen, zelfs indien er niet of slechts gedeeltelijk op de uit te geven nieuwe aandelen is ingeschreven. Daarenboven heeft de Raad de mogelijkheid om de Aanbieding, afhankelijk van de omstandigheden, uit te stellen of te annuleren.

Docusign Envelope ID: A33FB75F-CD04-854B-8126-8CD243B126DD

3.2 Uitgifteprijs – rechtvaardiging

De Gekwalificeerde Investeerders zullen hun inschrijvingsaanvragen in de Aanbieding op basis van een veelheid aan parameters (waaronder in principe tevens de waardering van de activa aangehouden door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen)) bepalen. De finale uitgifteprijs en het finale aantal uit te geven nieuwe aandelen zal, in overeenstemming met het "*solicitation, allocation and pricing*" protocol, worden vastgesteld door de Raad in overleg met de Managers, rekening houdend met diverse parameters, waaronder onder meer de resultaten van de hierboven vermelde Aanbieding en de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap. De Raad houdt daarbij, met toepassing van artikel 48, eerste lid GVV-Wet, tevens rekening met de waardering van de door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) aangehouden activa (in casu per 30 juni 2026).

De finale uitgifteprijs zal minstens gelijk zijn aan de exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen, zijnde (om redenen van leesbaarheid, afgerond) EUR 1,15.

Tijdens de inschrijvingsperiode kunnen geïnteresseerde Gekwalificeerde Investeerders aan de Managers hun belangstelling om in te schrijven op de uit te geven nieuwe aandelen kenbaar maken, evenals het aantal aandelen en de uitgifteprijs waartegen zij bereid zijn in te schrijven op deze aandelen. Naar de mening van de Raad is deze Aanbieding een eerlijke en objectieve methode op basis waarvan een verantwoorde uitgifteprijs en allocatie van de nieuwe aandelen kan worden bepaald.

Een deel van de totale finale uitgifteprijs van alle nieuwe aandelen gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen (i.e. om redenen van leesbaarheid, afgerond EUR 1,15) vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen (en afgerond volgens de normale afrondingsregels tot op 2 decimalen na de komma) zal als kapitaal worden ingebracht. Het saldo zal als een beschikbare reserve op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap worden geboekt. Tegelijkertijd met de uitgifte zal de fractiewaarde van alle (bestaande en nieuwe) aandelen worden gelijkgeschakeld, zodat alle (bestaande en nieuwe) aandelen vanaf dan dezelfde waarde in het kapitaal vertegenwoordigen en dezelfde rechten hebben.

3.3 Opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders – verantwoording

De Raad is voornemens om in het kader van de Kapitaalverhoging het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen, zonder daarbij onherleidbare toewijzingsrechten toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders, teneinde de Managers in staat te stellen de Aanbieding bij wijze van ABB te laten plaatsvinden.

Ten eerste stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om via een versneld proces een aanzienlijk bedrag aan middelen op te halen om haar eigen vermogen te versterken en haar (wettelijk begrensde) schuldgraad te verlagen, hetgeen de Vennootschap de mogelijkheid biedt om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

Ten tweede biedt deze werkwijze de Vennootschap de mogelijkheid om haar aandeelhoudersstructuur zowel nationaal als internationaal uit te breiden, wat zowel de stabiliteit van de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap alsook de liquiditeit van de aandelen in de Vennootschap op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en

Docusign Envelope ID: A33FB75F-CD04-854B-8126-8CD243B126DD

Euronext Amsterdam kan bevorderen. Dit is zowel in het belang van de bestaande aandeelhouders als in het belang van de Vennootschap met het oog op toekomstige transacties op de financiële markten.

Ten derde stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om haar imago bij investeerders, zowel nationaal als internationaal, verder te versterken. Dit is in het belang van de verdere ontwikkeling van de activiteiten van de Vennootschap.

Ten vierde laat een ABB de Vennootschap toe om, in vergelijking met een publieke kapitaalverhoging zonder opheffing van voorkeurrecht, dan wel met opheffing van voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten, sneller nieuwe financiële middelen aan te trekken. Bovendien zou een ABB de Vennootschap in principe moeten toelaten om tegen gunstigere voorwaarden tegenover dergelijke klassieke uitgifte met wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht ("*rights issue*") nieuwe eigen middelen op te halen, wat uiteindelijk in het voordeel is van alle aandeelhouders.

3.4 Rechten verbonden aan de nieuwe aandelen

De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort als de bestaande aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de bestaande aandelen en dividendgerechtigd zijn (m.i.v. het lopende boekjaar).

3.5 Toelating van de nieuwe aandelen tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam

De Vennootschap zal in het kader van de Aanbieding een aanvraag richten tot Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de Kapitaalverhoging, en beoogt dat de nieuwe aandelen onmiddellijk na hun uitgifte tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam zullen worden toegelaten.

3.6 Aanwending netto-opbrengsten aanbieding

De Vennootschap is voornemens om de netto-opbrengsten van de Aanbieding te gebruiken om haar financiële slagkracht te verhogen via de versterking van haar eigen vermogen.

De opbrengsten van de Aanbieding voor een beoogd bedrag van circa EUR 400 miljoen zullen voornamelijk worden aangewend om de investeringsactiviteiten van de Vennootschap in 2026 bovenop haar jaarlijkse zelffinancieringscapaciteit van circa EUR 500 miljoen.

In dit kader heeft de Vennootschap circa EUR 265 miljoen aan nieuwe investeringen geïdentificeerd, met een gemiddeld nettohuurrendement van circa 7,2%.

Concreet gaat het om:

Investeringen ter verdere uitbouw van de activiteiten in Duitsland en de opstart van het Italiaanse platform	EUR 135 miljoen
Vier voorverhuurde ontwikkelingen in de kernmarkten Benelux en Roemenië	EUR 130 miljoen

Docusign Envelope ID: A33FB75F-CD04-854B-8126-8CD243B126DD

Daarnaast heeft de Vennootschap sinds het begin van 2026 circa 1.000.000 m² aan grondposities verworven voor een investeringsbedrag van circa EUR 160 miljoen. Deze grondreserves bieden bijkomend ontwikkelingspotentieel met incrementele capex van circa EUR 300 miljoen en ondersteunen de toekomstige groei van de ontwikkelingspijplijn van de Vennootschap.

Hoewel de Vennootschap vandaag reeds beschikt over een robuuste en liquide balans, is de Raad van mening dat financiering door middel van eigen vermogen past binnen de strategie van de Vennootschap om haar investeringsritme af te stemmen op een passende combinatie van eigen en vreemd vermogen, met het ook op structurele winstgroei per aandeel en het behoud van een toekomstbestendige balans.

De beoogde netto-opbrengsten van de Aanbieding zullen een pro forma impact hebben van -4,5 procentpunt op de loan-to-value (van 41,6% tot 37,1%) en -0,9x op de net debt / EBITDA (adjusted) (van 7,7x naar 6,8x) op basis van de balans per 30 juni 2026.

Bovendien versterkt de Kapitaalverhoging de financiële positie van de Vennootschap in aanloop naar de voorgenomen fusie met ARGAN en ondersteunt zij de verdere uitbouw van een toonaangevend Europees logistiek vastgoedplatform (zie titel 3.7).

De Aanbieding is dus in het belang van de Vennootschap.

Zoals in detail uiteengezet in punt 3.2 van dit verslag, is de Raad van mening dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders in het kader van de Aanbieding verantwoord en in het belang van de Vennootschap is.

3.7 Geen impact op de ruilverhouding van de Argan-fusie

Op 28 juli 2026 werd een gezamenlijk fusievoorstel gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad in verband met de voorgenomen grensoverschrijdende fusie door overneming van Argan S.A. (“**Argan**”) door WDP, waarbij de activa en passiva van Argan, onderhevig aan bepaalde voorwaarden, zullen overgaan naar WDP (de “**Fusie**”) (het “**Fusievoorstel**”).

Sectie 6.3.1 van het Fusievoorstel bepaalt dat de Ruilverhouding (zoals gedefinieerd in het Fusievoorstel) niet mag worden aangepast als gevolg van vennootschapsverrichtingen van WDP of Argan gedurende de Interimperiode (zoals eveneens gedefinieerd in het Fusievoorstel). De Kapitaalverhoging vindt plaats tijdens de Interimperiode.

Het Fusievoorstel staat evenwel toe dat, in bepaalde gevallen en zonder dat dit de Ruilverhouding aantast, WDP gedurende de Interimperiode aandelen blijft uitgeven of haar kapitaal verhoogt, op voorwaarde dat dit, wat betreft een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld (Sectie 6.3.1, paragraaf 2 (ii) van het Fusievoorstel), gebeurt binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal, waarvan de modaliteiten worden bekendgemaakt uiterlijk vóór de datum van ondertekening van het Verslag van de Fusieschatter (zoals gedefinieerd in het Fusievoorstel), tegen een uitgifteprijs per aandeel die wordt bepaald in lijn met de gangbare praktijk, bijvoorbeeld door middel van een *accelerated bookbuilding*, en die niet lager ligt dan de marktprijs (zijnde een uitgifteprijs per aandeel die een korting op de geldende marktprijs weerspiegelt die gebruikelijk is voor het desbetreffende type kapitaalmarkttransactie, zoals te goeder trouw bepaald door WDP, handelend op advies van één of meer gerenommeerde zakenbanken), en op voorwaarde dat het totale bedrag van alle kapitaalverhogingen (exclusief uitgiftepremie) die door WDP worden doorgevoerd

Docusign Envelope ID: A33FB75F-CD04-854B-8126-8CD243B126DD

tussen de datum van het Fusievoorstel en de voltooiing van de Fusie niet meer bedraagt dan tien procent (10%) van het aandelenkapitaal van WDP op de datum van het Fusievoorstel.

De Raad bevestigt dat de Aanbieding aan die voorwaarden zal voldoen, dat de voorgenomen Kapitaalverhoging geen afbreuk doet aan de Ruilverhouding, en dat de Aanbieding derhalve niet in strijd is met de bepalingen van Sectie 6.3.1 van het Fusievoorstel.

4 Financiële gevolgen voor de aandeelhouders van de Vennootschap

De Kapitaalverhoging zal ertoe leiden dat de bestaande aandeelhouders:

- een verwatering van stemrecht, dividendrecht (m.i.v. het lopende boekjaar), de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht, dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht, in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing) zullen ondergaan, in de hierna beschreven verhoudingen; en
- worden blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit, aangezien het risico bestaat dat de finale uitgifteprijs lager zal liggen dan de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat tijdstip.

Aangezien het finale aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven in het kader van de Aanbieding op dit ogenblik nog niet vaststaat, is het op datum van dit verslag niet mogelijk om de exacte verwatering te berekenen die zal worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging. Het uiteindelijk aantal uit te geven nieuwe aandelen en hun finale uitgifteprijs zal worden bepaald door de Raad in samenspraak met de Managers op basis van de Aanbieding, daarbij rekening houdend met diverse relevante kwalitatieve en kwantitatieve elementen uiteengezet in het "*solicitation, allocation and pricing*" protocol, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, het aantal nieuwe aandelen waarvoor inschrijvingsorders werden ontvangen, de omvang van de ontvangen inschrijvingsorders, de kwaliteit van de investeerders die dergelijke inschrijvingsorders hebben ingediend en de prijzen waartegen deze orders werden ingediend, alsook de marktomstandigheden en de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat ogenblik. Bovendien kan de Aanbieding, eenmaal gelanceerd, afhankelijk van de omstandigheden, nog steeds worden uitgesteld of geannuleerd.

Rekening houdend met bovenstaande, zijn volgende berekeningen betreffende de financiële gevolgen van de Aanbieding voor de bestaande aandeelhouders louter illustratief en hypothetisch en zijn ze gebaseerd op louter indicatieve financiële parameters. De finale uitgifteprijs en het uiteindelijke aantal nieuwe aandelen dat in het kader van de Aanbieding zal worden uitgegeven, kunnen aanzienlijk afwijken van de in dit verslag gebruikte hypothetische waarden.

De Vennootschap streeft ernaar om de finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen te laten aansluiten op de laatst beschikbare koers van het aandeel van de Vennootschap op de dag van de Aanbieding en de korting ten opzichte van deze slotkoers bijgevolg minimaal te houden.

In de veronderstelling dat 22.108.700 nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven tegen een finale uitgifteprijs gelijk aan de slotkoers van EUR 20,30 van maandag 28 september 2026,

Docusign Envelope ID: A33FB75F-CD04-854B-8126-8CD243B126DD

zal de netto-waarde per aandeel (IFRS) pro forma wijzigen van EUR 20,86[2] op 30 juni 2026 naar EUR 20,81.

Louter bij wijze van voorbeeld: indien de finale uitgifteprijs 1% minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 20,30 van maandag 28 september 2026, dan zal de netto-waarde per aandeel (IFRS) op pro forma basis wijzigen van EUR 20,86 op 30 juni 2026 naar EUR 20,79.

Louter bij wijze van voorbeeld: per percent dat de finale uitgifteprijs minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 20,30 van maandag 28 september 2026, zal de relatieve impact van de Aanbieding tot gevolg hebben dat de netto-waarde per aandeel (IFRS) op 30 juni 2026 op pro forma basis vermindert met EUR 0,02 per aandeel.

De onderstaande tabel geeft de impact van de Aanbieding weer op de deelneming in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had in de veronderstelling dat 22.108.700 nieuwe aandelen worden uitgegeven:

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,92%

[2] IFRS netto-waarde per aandeel op 30 juni 2026 IFRS van EUR 20,85, aangepast voor de inbrengen in natura van 5 augustus 2026 en 2 september 2026.

Docusign Envelope ID: A33FB75F-CD04-854B-8126-8CD243B126DD

Goedgekeurd en getekend in één origineel exemplaar op 29 september 2026 te Meise.

Voor de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV,

Ondertekend door:
32F8FC1A49034C8...

Joost Uwents
Bestuurder
29 september 2026

Signed by:
Rik Vandenberghe
E5DFEB6EAC364BC...

Rik Vandenberghe
Bestuurder
29 september 2026