CETTE INFORMATION NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE OU UNE INVITATION À PROCÉDER À L'ACQUISITION, À LA SOUSCRIPTION OU À LA VENTE D'ACTIONS. SOUS RÉSERVE DE CERTAINES EXCEPTIONS, LE PRÉSENT DOCUMENT D'INFORMATION ET LES INFORMATIONS QU'IL CONTIENT NE PEUVENT ÊTRE DIFFUSÉS, PUBLIÉS, DISTRIBUÉS OU DIVULGUÉS DE QUELQUE AUTRE MANIÈRE QUE CE SOIT, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN TOUT OU EN PARTIE, AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA, À HONG KONG, AU JAPON, EN NOUVELLE-ZÉLANDE, EN SUISSE, EN AFRIQUE DU SUD OU DANS TOUT AUTRE ÉTAT OU JURIDICTION OÙ CELA CONSTITUERAIT UNE VIOLATION DE LA LÉGISLATION DE CETTE JURIDICTION OU NÉCESSITERAIT QUE DES DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES SOIENT COMPLÉTÉS OU ENREGISTRÉS, OU POUR LEQUEL DES MESURES SUPPLÉMENTAIRES DEVRAIENT ÊTRE PRISES EN PLUS DES EXIGENCES CONFORMÉMENT À LA LÉGISLATION BELGE ET FRANÇAISE.

WDP
WAREHOUSES WITH BRAINS

DOCUMENT D'INFORMATION CONCERNANT L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT PARIS DES ACTIONS EXISTANTES

AVIS IMPORTANT AUX INVESTISSEURS AMÉRICAINS :

Le présent Document d'Information ne constitue pas une offre ou une invitation à procéder à l'acquisition, à la souscription ou à la vente des titres aux États-Unis ou dans toute autre juridiction. La Fusion mentionnée dans ce Document d'Information portera sur l'échange de titres d'une société anonyme de droit belge et d'une société anonyme de droit français. L'offre d'actions dans le cadre de la Fusion est soumise à des obligations de publicité d'un pays étranger qui diffèrent de celles des États-Unis. Les comptes annuels figurant dans ou auxquels il est fait référence dans le présent Document d'Information, le cas échéant, ont été établis conformément à des normes comptables étrangères qui peuvent ne pas être comparables aux comptes annuels de sociétés américaines.

Il peut vous être difficile de faire valoir vos droits, ainsi que toute réclamation que vous pourriez avoir en vertu de la législation fédérale américaine sur les valeurs mobilières, étant donné que la Société est établie dans un pays étranger et que certains ou tous ses dirigeants et administrateurs peuvent être résidents d'un pays étranger. Il est possible que vous ne puissiez pas assigner une société étrangère ou ses dirigeants ou administrateurs devant un tribunal étranger pour violation de la législation américaine sur les valeurs mobilières. Il peut être difficile de contraindre une société étrangère et ses entreprises liées à se soumettre à un jugement d'un tribunal américain.

Vous devez être conscient(e) que la Société peut acquérir des titres autrement que dans le cadre de la Fusion, tels que des achats sur le marché ou par le biais d'achats négociés de gré à gré.

---

1 INTRODUCTION

Ce document (le **Document d'Information**), du 26 octobre 2026, a été préparé par Warehouses De Pauw, une société immobilière réglementée publique sous la forme d'une société anonyme de droit belge, dont le siège est sis Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (Belgique) et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0417.199.869 (RPM Bruxelles, division néerlandophone) et avec l'identifiant d'entité juridique (« *Legal Entity Identifier* », LEI) 549300HWDYC5JXC85138 (la **Société** et, avec ses filiales, le **Groupe**), conformément à l'article 1(5), premier sous-paragraphe,

(b *bis*)(iii) et à l'annexe IX du Règlement 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE, tel que modifié (le **Règlement Prospectus**).

Ce Document d'Information concerne l'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Paris de 262.567.638 actions ordinaires existantes dans la Société (les **Actions**), au titre d'une troisième cotation. Les Actions sont actuellement admises à la négociation sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam.

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site web de la Société via le lien suivant : https://wdp.eu/fr. Ce Document d'Information a été rédigé en néerlandais et a été traduit en anglais et français. En cas d'incohérence entre les différentes versions linguistiques, la version néerlandaise prévaudra.

2 DÉCLARATION DE RESPONSABILITÉ

La Société, agissant par l'intermédiaire de son conseil d'administration, assume la responsabilité du contenu du présent Document d'Information. La Société déclare qu'à sa connaissance, les informations contenues dans le présent Document d'Information sont conformes à la réalité et que celui-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

3 L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Le présent Document d'Information ne constitue pas un prospectus au sens du Règlement Prospectus et n'a pas été soumis à l'examen et à l'approbation de l'Autorité des services et marchés financiers belge (la **FSMA**) en sa qualité d'autorité compétente conformément à l'article 20 du Règlement Prospectus.

Les Actions ainsi que le présent Document d'Information sont régis par le droit belge. Les cours et tribunaux néerlandophones de Bruxelles sont exclusivement compétents pour tout litige relatif à ou en lien avec les Actions et/ou ce Document d'Information.

4 OBLIGATIONS DE DÉCLARATION ET DE PUBLICATION

La Société déclare s'être conformée en permanence à ses obligations de déclaration et de publication tout au long de la période d'admission de ses Actions à la négociation sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam, y compris au titre de la Directive sur la Transparence[1], le Règlement relatif aux Abus de Marché[2] et le Règlement Délégué MiFID II[3], dans chaque cas pour autant qu'applicable.

[1] Directive 2004/109/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 décembre 2004 sur l'harmonisation des obligations de transparence concernant l'information sur les émetteurs dont les valeurs mobilières sont admises à la négociation sur un marché réglementé, et modifiant la directive 2001/34/CE, telle que modifiée (la **Directive sur la Transparence**).
[2] Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché (règlement relatif aux abus de marché) et abrogeant la directive 2003/6/CE du Parlement européen et du Conseil ainsi que les directives 2003/124/CE, 2003/125/CE et 2004/72/CE de la Commission, tel que modifié (le **Règlement relatif aux Abus de Marché**).
[3] Règlement délégué (UE) 2017/565 de la Commission du 25 avril 2016 complétant la directive 2014/65/UE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les exigences organisationnelles et les conditions d'exercice applicables aux entreprises d'investissement et la définition de certains termes aux fins de ladite directive, tel que modifié (le **Règlement Délégué MiFID II**).

5 INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

Les informations réglementées publiées par la Société conformément aux obligations d'information continue sont disponibles sur les sites internet suivants : https://wdp.eu/fr/investor-hub/rapports-presentations-et-communiques-de-presse/communiques-de-presse?regulatedInformation=true et https://www.fsma.be/fr/stori, l'accès à ces sites internet est soumis aux limitations habituelles.

Le prospectus le plus récent de la Société, en date du 23 mars 2016, peut être obtenu sur le site internet suivant : https://wdp.eu/fr/investor-hub/information-sur-la-dette/marches-des-capitaux-demprunt/obligations, l'accès à ce site internet est soumis aux limitations habituelles.

6 LES RAISONS DE L'OFFRE ET L'UTILISATION PRÉVUE DU PRODUIT

Aucune action n'est émise, offerte ou vendue dans le cadre de l'admission à la négociation des actions de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris. Par conséquent, cette opération ne génère aucun produit.

Les Actions sont actuellement admises à la négociation sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam. La troisième cotation de la Société s'inscrit dans le cadre de la fusion transfrontalière envisagée par voie d'absorption entre la Société (en qualité de société absorbante) et Argan, une société anonyme existant en vertu du droit français, ayant son siège social au 21 rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine (France) et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre (France) sous le numéro 393 430 608 (en qualité de société absorbée) (la **Fusion**) étant entendu que la réalisation de la Fusion ne constitue pas une condition de l'admission à la négociation. La Société estime que l'admission à la négociation de ses actions sur un marché réglementé supplémentaire, à savoir celui d'Euronext Paris, sera bénéfique pour la Société et ses actionnaires pour les raisons suivantes :

- **Présence stratégique en France**
  La Société considère la France comme l'un de ses marchés clés pour ses activités d'immobilier logistique. Cette admission souligne l'intention de la Société de renforcer sa présence et sa visibilité sur le marché français et la valeur stratégique de la France pour la Société à long terme.
- **Visibilité sur les marchés de capital français**
  La Société s'attend à accroître sa visibilité et sa réputation en France grâce à une meilleure couverture par les analystes financiers, la presse spécialisée locale et d'autres acteurs des marchés de capitaux.
- **Base d'actionnaires plus large et plus diversifiée**
  La Société prévoit que cette admission facilitera l'accès à ses actions pour une base d'investisseurs plus large et plus diversifiée, notamment en France. La Société anticipe enfin que ses actions bénéficieront d'une liquidité accrue à la suite de cette cotation supplémentaire.

7 LES FACTEURS DE RISQUE PROPRES À LA SOCIÉTÉ

Tous les investissements en valeurs mobilières comportent, par leur nature même, des risques importants. Avant de prendre une décision d'investissement, les investisseurs potentiels sont priés de considérer attentivement les risques décrits, les incertitudes qu'ils comportent et les incertitudes inhérentes à un investissement dans des valeurs mobilières et toute autre information pertinente fournie

dans le présent Document d'Information ainsi que les informations réglementées mises à disposition. Si ces risques se concrétisent, les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement. Un investissement dans les Actions ne convient qu'aux investisseurs qui sont en mesure d'évaluer les risques d'un tel investissement, d'une telle opération et/ou d'une telle acquisition et qui disposent de moyens suffisants pour absorber les pertes pouvant résulter d'un tel investissement.

Les investisseurs doivent lire attentivement l'intégralité du Document d'Information ainsi que les informations réglementées mises à disposition, et doivent se forger leurs propres opinions sur, et prendre leurs propres décisions concernant, les avantages et les risques liés à l'investissement dans les Actions en fonction de leur situation personnelle. En outre, les investisseurs doivent consulter leurs conseillers financiers, juridiques et fiscaux pour une évaluation attentive des risques associés à un investissement dans les Actions.

Il est rappelé aux investisseurs que la liste des risques décrits ci-après n'est pas exhaustive et que cette liste se base sur les informations connues à la date du présent Document d'Information. Conformément au Règlement Prospectus, le présent chapitre fait uniquement référence aux facteurs de risque propres à la Société.

7.1 RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE

7.1.1 TRANSITION CLIMATIQUE

Risques liés au durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique pour réaliser la transition vers une économie à plus faible émission de carbone : Partout dans le monde, nous assistons à un durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique afin de rendre l'économie moins dépendante des combustibles fossiles et de passer à une économie à plus faible émission de carbone.

Cela peut entraîner l'imposition de restrictions au niveau du développement de projets et de la location ou de la vente de bâtiments qui ne répondent pas aux normes minimales. Il en va de même pour les bâtiments technologiquement obsolètes, qui peuvent générer des coûts d'entretien ou des dépenses d'investissement plus élevés pour répondre aux normes d'efficacité minimales et permettre des modes de travail modernes.

Le durcissement de la politique climatique et de la réglementation climatique peut entraîner des changements dans l'ensemble de la chaîne de valeur de la Société, qu'il s'agisse des exigences des investisseurs ou de celles des clients, car cela peut provoquer une baisse des revenus et du capital disponible.

En tant que société immobilière à forte intensité de capital, la Société doit préserver son accès au financement (capitaux propres et étrangers). Le net mouvement amorcé dans la réglementation vers un financement vert implique une demande accrue des investisseurs et des établissements financiers pour des investissements verts et des actifs certifiés verts. Le WDP Climate Action Plan a formulé des objectifs concrets en matière d'actifs certifiés verts et de financement vert.

Les exigences plus strictes en matière de performance et d'efficacité énergétiques et la volonté de réduire le carbone incorporé dans les développements de projets provoqueront une augmentation des dépenses d'investissement.

L'utilisation de la surface au sol revêt une importance cruciale pour les projets de développement logistiques. Au cours du premier semestre 2026, la Société a achevé près de 111 000 m² (198 000 m² en 2025) de projets de développements.

7.2 RISQUES LIÉS À COMPLIANCE (CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE)

7.2.1 URBANISME

Risques liés au zonage, aux permis, à l'expropriation : La complexité et l'incertitude croissantes liées à l'obtention de permis, au respect des exigences en matière de zonage, aux délais des procédures, à l'opposition des parties prenantes potentielles et à la complexité de la législation à plusieurs niveaux politiques et dans différentes régions en ce qui concerne le zonage et l'aménagement du territoire constituent un risque pour la Société. Cela peut affecter la durée d'un projet de développement et donc entraîner des dépassements de coûts importants et des perturbations dans la planification des développements.

Les objectifs de croissance de la Société ont été largement motivés par des investissements dans des projets immobiliers préloués ainsi que dans l'énergie et les infrastructures, ceux-ci étant soumis à des processus d'autorisation.

Au cours du premier semestre 2026, la Société a achevé près de 111 000 m² (198 000 m² en 2025) de projets de développements, ce qui représente un volume d'investissement d'environ 128 millions d'euros (121 millions d'euros en 2025). Au 30 juin 2026, une superficie d'environ 409 257 m² (31 décembre 2025 : 480 024 m²) était en cours d'exécution, soit un volume d'investissement d'environ 383 millions d'euros (31 décembre 2025 : 410 millions d'euros). La Société ambitionne d'atteindre une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 350 MWp en 2027.

Au 30 juin 2026, la capacité installée atteignait 274 MWp (31 décembre 2025 : 261 MWp) et l'installation d'une capacité de 82 MWp est en cours d'exécution. En outre, la Société investit dans des infrastructures énergétiques complémentaires et des batteries.

7.2.2 STATUT DE REIT

Risques réglementaires liés au non-respect et à la perte du statut de REIT : La Société a un statut de Real Estate Investment Trust (REIT) en Belgique et en France (respectivement en tant que SIR et SIIC). Afin de conserver ces statuts de REIT, et leur régime de transparence fiscale, la Société doit tenir compte d'un certain nombre de restrictions d'activités, d'exigences de diversification, de restrictions au niveau de ses filiales, de restrictions en rapport avec son taux d'endettement, d'exigences en matière de distribution du bénéfice, d'exigences relatives à sa structure actionnariale, de procédures pour les conflits d'intérêts, d'exigences en matière de gouvernance d'entreprise et d'autres exigences spécifiques telles que définies dans les législations nationales pertinentes sur les REIT.

La perte potentielle du régime de transparence fiscale aurait un impact négatif significatif sur le résultat net et la valeur d'actif net (NAV). Au 30 juin 2026, la Société détenait au total 1,4 milliard d'euros en facilités de crédit en cours. Dans les contrats qui sont à la base de ces facilités de crédit, il est généralement stipulé que la Société doit garder son statut de société immobilière réglementée (SIR) en Belgique.

7.3 RISQUES FINANCIERS

7.3.1 DIMINUTION DE LA JUSTE VALEUR

Variations négatives de la juste valeur des bâtiments : La juste valeur des investissements immobiliers du Groupe est soumise à des variations et dépend de différents facteurs. Certains d'entre eux sont exogènes, ce qui signifie que le Groupe n'a probablement aucun contrôle sur eux (comme une baisse de la demande ou du taux d'occupation dans les sous-marchés respectifs où le Groupe est actif, des variations dans les rendements d'investissement attendus ou des hausses des frais de transaction relatifs à l'acquisition ou l'aliénation de biens immobiliers).

Une variation négative de la juste valeur aurait un impact négatif sur le résultat net et l'EPRA NAV[4]. Au 31 décembre 2025, une baisse de 1 % du taux d'occupation implique un recul du résultat EPRA de -5,0 millions d'euros. Une variation négative sur le taux d'endettement : une diminution de 5,0 % de la juste valeur des investissements immobiliers implique une augmentation de +2,1 % du degré d'endettement. En outre, il existe un risque d'impossibilité (partielle) de verser des dividendes si la baisse cumulée de la juste valeur dépasse les réserves distribuables.

7.3.2 FINANCEMENT

Risque de financement : La stratégie de la Société, qui est une entreprise en pleine croissance et à haute intensité de capital, dépend en grande partie de sa capacité à trouver des moyens financiers, sous la forme de capitaux propres ou de capitaux étrangers, afin de pouvoir financer ses activités et ses investissements. Divers scénarios négatifs peuvent se présenter (comme des perturbations sur les marchés financiers internationaux des capitaux-actions et des capitaux d'emprunt, une diminution de la capacité de prêt des banques, une détérioration de la solvabilité du Groupe ou une perception négative des investisseurs à l'égard des sociétés immobilières), ce qui peut compliquer l'accès au financement dans le cadre des facilités de crédit existantes ou nouvelles ou sur les marchés de capitaux. Une augmentation significative du coût du financement de la Société peut affecter la rentabilité de la Société dans son ensemble ainsi que les nouveaux investissements.

La Société pourrait se trouver dans l'impossibilité de financer des acquisitions ou des projets (par le biais de capitaux propres ou étrangers). Au 30 juin 2026, WDP disposait d'un pipeline de projets en cours d'exécution d'environ 756 millions d'euros, dont 588 millions d'euros restaient encore à investir. Le risque existe également de non-disponibilité de moyens financiers (via le *cash flow* ou les facilités de crédit disponibles) pour le paiement des intérêts et des coûts d'exploitation et pour le remboursement à l'échéance des emprunts en cours et/ou des obligations en circulation. Une augmentation de 100 points de base des taux Euribor entraîne une baisse du résultat EPRA de -4,0 millions d'euros. Au 30 juin 2026, le hedge ratio est de 82 %, avec une maturité moyenne des couvertures de 3,8 ans. Avec

[4] Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs (voir page 113 du rapport annuel 2025). Ils sont calculés conformément aux définitions des European Public Real Estate Association (EPRA) Best Practices Recommendations.

l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille), cela implique le maintien d'un ratio de couverture des intérêts (« *Interest Coverage Ratio* » (ICR)) toujours élevé à 4,9x (contre 5,0x au 31 décembre 2025).

7.4 RISQUES LIÉS AU MARCHÉ

7.4.1 CYCLE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Risques liés au cycle du marché de l'investissement : Le marché de l'investissement pour l'immobilier logistique peut être influencé négativement par une baisse de la demande en biens immobiliers de la part des investisseurs. Des incitants structurels tels que l'omnicanal, la révision de la *supply chain* ou la durabilité peuvent générer des changements significatifs (négatifs ou positifs) dans la stratégie logistique des entreprises et, par conséquent, dans leurs biens immobiliers. En outre, une réaction négative à l'évolution du marché immobilier peut obliger la Société à réaliser des investissements ou des désinvestissements à des prix peu avantageux ou à un moment défavorable du cycle.

Au 31 décembre 2025, chaque baisse de 5 % de la valeur du portefeuille immobilier implique un recul de -1,8 euro (-8,4 %) de l'EPRA NAV et une augmentation de +2,1 % du taux d'endettement. Les acquisitions ou aliénations à des rendements défavorables peuvent affecter la rentabilité de la Société et avoir un impact négatif sur le résultat EPRA visé par action.

7.4.2 COÛT DU CAPITAL

Volatilité sur les marchés de capitaux : Une incertitude et une volatilité extrêmes sur les marchés internationaux peuvent avoir un impact négatif sur le coût du capital et rendre plus difficile l'accès au financement, tant sur les marchés des actions pour émettre de nouvelles actions que pour le financement de la dette par le biais d'emprunts existants et/ou nouveaux.

L'accès aux marchés des actions pour émettre de nouvelles actions peut devenir plus difficile et les restrictions au niveau de la disponibilité du financement de la dette en ce qui concerne les facilités de crédit existantes et/ou nouvelles peuvent augmenter. Au 30 juin 2026, la Société disposait de lignes de crédit confirmées non tirées d'un montant de 1,4 milliard d'euros, avec une bonne répartition des échéances. La volatilité et l'incertitude sur les marchés internationaux peuvent entraîner de fortes fluctuations du cours des actions. Un financement à des coûts plus élevés entraînerait une baisse de la rentabilité visée.

7.4.3 CYCLE DU MARCHÉ LOCATIF

Risques liés au cycle du marché locatif : Le marché locatif pourrait être confronté à une baisse de la demande de biens logistiques, avec une possible offre excédentaire. Cela peut entraîner des conséquences sur le taux d'occupation du portefeuille immobilier, qui est le principal moteur des activités opérationnelles de la Société. En outre, cela peut affecter la capacité à prélouer les projets en cours de développement et donc les objectifs fixés par la Société dans son plan de croissance 2030.

Une diminution du taux d'occupation aura un impact sur les revenus locatifs et les frais de vacance. Au 31 décembre 2025, une baisse de 1 % du taux d'occupation ferait reculer le résultat EPRA de -5,0 millions d'euros. Une baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier et par conséquent aussi de la NAV : chaque diminution de 5 % de la valeur du portefeuille immobilier fait baisser l'EPRA NAV de -1,8

euro (-8,4 %). Au 30 juin 2026, la Société détenait un portefeuille immobilier d'environ 8,9 millions de m² de superficie locative brute (GLA) dont la juste valeur s'élevait à 8,5 milliards d'euros.

7.5 RISQUES OPÉRATIONNELS

7.5.1 DÉVELOPPEMENTS DE PROJETS

Risques liés aux activités de développement de la Société : Plusieurs risques sont inhérents au développement de projets et au déploiement de WDP ENERGY : budget, timing, qualité, contrepartie. Ainsi, la qualité des travaux qui sont fournis par le partenaire de construction peut impliquer un risque pour la valeur du projet. Des retards peuvent survenir pendant l'exécution des travaux, entraînant une perte de revenus potentiels. Étant donné l'accent mis sur les développements préloués, le délai entre l'accord commercial et la désignation du partenaire de construction peut entraîner une indisponibilité du partenaire de construction et donc probablement aussi un retard dans l'exécution des travaux. Par ailleurs, les prix des matériaux nécessaires peuvent subir des augmentations conséquentes en raison de leur rareté, de l'inflation, etc. Cela peut se traduire par une non-réalisation des rendements attendus sur les développements ou par un dépassement des budgets d'investissement.

Le plan de croissance prévoit des investissements, d'une part, dans les développements immobiliers préloués et, d'autre part, dans le déploiement de WDP ENERGY. Au cours du premier semestre 2026, la Société a achevé près de 111 000 m² (198 000 m² en 2025) de projets de développements, ce qui représente un volume d'investissement d'environ 128 millions d'euros (121 millions d'euros en 2025). Au 30 juin 2026, une superficie d'environ 409 257 m² (31 décembre 2025 : 480 024 m²) était en cours d'exécution, soit un volume d'investissement d'environ 383 millions d'euros (31 décembre 2025 : 410 millions d'euros). La Société ambitionne d'atteindre une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 350 MWp en 2027. Au 30 juin 2026, la capacité installée atteignait 274 MWp (31 décembre 2025 : 261 MWp) et l'installation d'une capacité de 82 MWp est en cours d'exécution. En outre, la Société investit dans des infrastructures énergétiques complémentaires, telles que des batteries et des bornes de recharge pour véhicules électriques.

7.5.2 VACANCE

Risque de vacance du portefeuille : La Société applique une stratégie de location à long terme des développements et/ou des acquisitions. La Société détient les bâtiments en portefeuille dans le but de générer un flux de trésorerie (« *cash flow* ») stable par le biais de la location, un taux d'occupation élevé et constant étant essentiel pour la croissance de la Société. Il peut y avoir vacance lorsque des contrats de bail arrivant à expiration ne sont pas renouvelés et lorsque des contrats de bail sont résiliés avant la date d'échéance. Le taux d'occupation du portefeuille de la Société au 30 juin 2026 s'élevait à 97,2 %. Compte tenu du taux d'occupation élevé, le risque de vacance locative future est plus important que le potentiel d'augmentation du taux d'occupation.

Une diminution du taux d'occupation aura un impact sur les revenus locatifs et les frais de vacance. Au 31 décembre 2025, une baisse de 1 % du taux d'occupation ferait reculer le résultat EPRA de -5,0 millions d'euros.

7.5.3 SOLVABILITÉ DU CLIENT

Risque de solvabilité du client : Les défauts de paiement (partiels) des clients peuvent affecter de manière significative les revenus locatifs, le *cash flow*, le taux d'occupation du portefeuille et le résultat EPRA par action de la Société.

Au 31 décembre 2025, les créances commerciales en cours s'élevaient à 0,2 million d'euros. Une augmentation des créances non recouvrables de 2 millions d'euros ferait baisser le résultat EPRA de -0,6 %.

7.5.4 SUPPLY CHAIN

Risques liés à la *supply chain* en rapport avec la continuité de l'activité, la qualité, la résilience, la réglementation du travail et les conditions de travail : La Société entretient des contacts avec toutes les parties prenantes qui contribuent aux activités opérationnelles de la Société à différents niveaux de la *supply chain*. Les projets de (re)développement (projets immobiliers et énergétiques) sont au cœur de la *supply chain* de la Société. La Société fait dès lors appel à un large éventail de prestataires de services (architectes, bureaux d'études, entreprises de construction, etc.), ce qui comporte des risques en termes de stabilité financière, de manquement à l'éthique, d'instabilité géopolitique, par exemple dans certaines régions d'achat. En outre, la Société est elle-même dépendante des chaînes d'approvisionnement en matériaux (de construction) (potentiellement perturbées par la pénurie, l'augmentation des prix, les changements de réglementation, les problèmes de contrôle de la qualité). Cette interaction n'affecte pas seulement les processus opérationnels ou les services, mais comporte également des risques en matière de responsabilité sociale d'entreprise et de réputation.

Sur les projets en cours d'exécution au 30 juin 2026, 83 % étaient préloués. Au cours du premier semestre 2026, la Société a achevé près de 111 000 m² (198 000 m² en 2025) de projets de développements, ce qui représente un volume d'investissement d'environ 128 millions d'euros (121 millions d'euros en 2025). Au 30 juin 2026, une superficie d'environ 409 257 m² était en cours d'exécution, soit un volume d'investissement d'environ 383 millions d'euros. La Société ambitionne d'atteindre une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 350 MWp en 2027. Au 30 juin 2026, la capacité installée atteignait 274 MWp (31 décembre 2025 : 261 MWp) et l'installation d'une capacité de 82 MWp est en cours d'exécution. En outre, la Société investit dans des infrastructures énergétiques complémentaires et des batteries.

7.6 RISQUES LIÉS AUX ACTIONS

Le cours de bourse des Actions est susceptible d'être volatil en raison de divers facteurs et peut être affecté négativement.

La Société pourrait à l'avenir chercher à lever des capitaux en émettant des Actions supplémentaires ou d'autres valeurs mobilières convertibles en Actions, avec exclusion éventuelle des droits de préférence attachés aux Actions existantes, tel que cela est envisagé, par exemple, dans le cadre de la Fusion. Toute émission d'Actions supplémentaires pourrait diluer la participation d'un investisseur dans la Société.

8 CARACTÉRISTIQUES DES ACTIONS

Les Actions ont été admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam. Une demande est faite pour l'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Paris des Actions. L'admission des Actions à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Paris est attendue le, ou aux alentours du, 28 octobre 2026.

Toutes les Actions ont été émises en euros, conformément au droit belge, et sont des actions ordinaires de la même classe, entièrement libérées, avec droit de vote et sans valeur nominale. Les Actions seront attribuées le code ISIN BE0974349814.

Toutes les Actions ont les mêmes droits, y compris le droit aux dividendes pour l'exercice en cours. Chaque Action donne droit à une voix, sauf dans les cas de suspension du droit de vote prévus par la loi. En cas d'augmentation de capital en numéraire avec émission de nouvelles Actions, ou en cas d'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, les actionnaires bénéficient d'un droit de préférence légal de souscription, au *prorata*, de ces nouvelles Actions, obligations convertibles ou droits de souscription. Toutefois, la Société peut, dans certains cas, annuler ou limiter ce droit de préférence. Les actionnaires peuvent demander à la Société de convertir leurs Actions dématérialisées en Actions nominatives, ou inversement, à leurs frais. En cas de liquidation, tout solde restant après paiement de l'ensemble des dettes, engagements, frais de liquidation et taxes doit être d'abord utilisé pour rembourser, en numéraire ou en nature, le capital libéré des Actions non encore remboursées. Le solde éventuel sera réparti entre tous les actionnaires, au *prorata*.

Toutes les Actions représentent une part égale du capital de la Société et ont le même rang en cas d'insolvabilité de la Société.

Les Actions sont librement transférables. Ceci est sans préjudice des restrictions pouvant s'appliquer en vertu des dispositions légales applicables en matière de valeurs mobilières. Par ailleurs, certains des actionnaires de la Société ont conclu des engagements contractuels de restriction (« *standstill* » et « *lock-up* »).

9 DILUTION ET PARTICIPATIONS APRÈS L'ÉMISSION DES NOUVELLES ACTIONS

L'admission à la négociation des actions de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris n'étant pas assortie d'une émission d'actions nouvelles, cette opération n'entraîne aucune dilution pour les actionnaires existants. L'admission à la négociation n'a donc aucun impact sur la participation des actionnaires existants au capital de la Société.

10 MARCHÉS RÉGLEMENTÉS OÙ SONT DÉJÀ ADMISES À LA NÉGOCIATION LES ACTIONS

Les Actions sont actuellement admises à la négociation sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam.

11 INFORMATIONS IMPORTANTES

Le présent Document d'Information ne constitue pas une offre, ni une invitation à faire une offre, d'acquérir, acheter, souscrire, vendre ou échanger des Actions ou de toute autre valeur mobilière de la

Société, ni une sollicitation de vote dans quelque juridiction que ce soit. Les Actions ne seront pas généralement mises à disposition ni commercialisées auprès du public en France, aux Pays-Bas, en Belgique ou dans toute autre juridiction dans le cadre de l'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

Le présent Document d'Information n'est pas destiné à être diffusé, publié ou distribué, en tout ou en partie, directement ou indirectement, dans ou vers toute juridiction dans laquelle une telle diffusion, publication ou distribution pourrait constituer une violation de la législation applicable dans cette juridiction.

Ce Document d'Information contient des déclarations qui sont des « déclarations prospectives » ou qui pourraient être considérées comme telles. Ces déclarations prospectives peuvent être identifiées par l'utilisation d'une terminologie prospective, y compris les mots « croire », « estimer », « anticiper », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « pouvoir », « sera », « continuer », « en cours », « possible », « prédire », « planifier », « cibler », « chercher », « serait » ou « devrait », et contiennent des déclarations faites par la Société concernant les résultats escomptés de sa stratégie. Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques et des incertitudes, et les lecteurs sont avertis qu'aucune de ces déclarations prospectives n'offre de garantie quant aux performances futures. Les résultats réels de la Société peuvent différer matériellement de ceux prévus par les énoncés prospectifs. La Société ne s'engage en aucune manière à publier des mises à jour ou des ajustements de ces déclarations prospectives, sauf si la loi l'y oblige.