

Wereldhave
BELGIUM

K
KNAUF
shopping

Trading update

31 maart 2025

better everyday life, better business

Wereldhave Belgium Full Service Centers dragen bij aan een beter dagelijks leven voor onze bezoekers en betere business voor onze partners.

Een one-stop-locatie voor voedselinkopen, winkelen, vrije tijd, ontspanning, sport, gezondheid, werk en andere dagelijkse behoeften, allemaal ondersteund door slimme concepten en digitale diensten. Door duurzaam te investeren om tegemoet te komen aan de behoeften van klanten en lokale gebieden, verrijken we gemeenschappen, terwijl we zorg dragen voor het milieu, en hebben we een positief effect op de manier waarop mensen wonen, werken en winkelen.

Wereldhave Belgium Full Service Centers spelen een belangrijke rol in het dagelijks leven van mensen in toonaangevende regionale steden in België.

Resultaten op 31 maart 2025

Sterke groei van de operationele resultaten van Wereldhave Belgium, gedragen door de externe groei van de portefeuille van vastgoedbeleggingen

- Stijging van het netto huurresultaat met 11,4% tot € 17,8 mln (€ 16,0 mln per 31 maart 2024);
- Stijging van het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel met 16,5% tot € 1,36 per 31 maart 2025 (€ 1,17 per 31 maart 2024);
- Stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen (+10,6% ten opzichte van 31 december 2024);
- Stijging van de Intrinsieke waarde per aandeel tot € 83,62 (+2,0% t.o.v. 2024: € 82,02);
- Zeer lichte daling van de EPRA bezettingsgraad met 0,2% tot 96,8% voor de totale portefeuille (97,0% per 31 december 2024) ten gevolge van pop-up contracten die significant hoger zijn tegen jaareinde;
- Gezonde schuldratio van 33,7% per 31 maart 2025 (28,4% per 31 december 2024);
- Handhaving van het verwachte netto resultaat van kernactiviteiten tussen € 5,35 - € 5,45 per aandeel.

Kerncijfers

(x € 1.000)	31 maart 2025	31 maart 2024
Resultaten		
Netto huurresultaat	17.841	16.009
Netto resultaat	12.510	48.898
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	12.107	10.391
Netto resultaat van niet-kernactiviteiten ²	403	38.507
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	1,41	5,50
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	1,36	1,17
Gemiddelde aantal aandelen (#)	8.886.001	8.886.001

(x € 1.000)	31 maart 2025	31 december 2024
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur ³	1.093.517	987.900
Projectontwikkelingen	6.965	6.965
Totaal vastgoedbeleggingen	1.100.481	994.864
Eigen vermogen ⁴	743.030	728.816
Netto waarde per aandeel (x € 1) ⁴	83,62	82,02
Geconsolideerde schuldgraad	33,7%	28,4%
Beurskoers (x € 1)	52,60	46,00
Uitstaande aandelen (#)	8.886.001	8.886.001

¹Het netto resultaat van kernactiviteiten is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IFRS 9) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van de Venootschap.

²Het netto resultaat van niet-kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) omvat het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, het ander portefeuilleresultaat, de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de belastingen op latente meerwaarden en de betaalde exit taksen.

³De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de hypothetische normatieve transfertkosten (2,5%) opgelopen tijdens het verkoopproces. De onafhankelijke waarderingsdeskundige heeft de waardering uitgevoerd conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'.

⁴Vóór winstverdeling en vóór dividenduitkering.

Sterke groei van de operationele resultaten van Wereldhave Belgium gedragen door de externe groei van de portefeuille van vastgoedbeleggingen

Het begin van 2025, en meer bepaald sinds de aanstelling van president Trump, werd gekenmerkt door een zekere turbulentie op de aandelenmarkten. Het valt echter op dat, hoewel vastgoedmaatschappijen zoals de Vennootschap niet volledig aan deze turbulentie zijn ontsnapt, zij er minder hard door zijn getroffen. Economen verklaren dit door het feit dat de vastgoedsector grotendeels lokaal georiënteerd blijft, wat hem op middellange termijn beter bestand maakt tegen externe schokken. Bovendien zou een zwakkere economische groei kunnen leiden tot lagere rentevoeten, wat gunstig zou zijn voor een gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) zoals de Vennootschap.

Ondanks deze uitdagende context hebben de resultaten van de Vennootschap in het eerste kwartaal van 2025 een aanzienlijke groei doorgemaakt.

Zo heeft de Vennootschap op 13 februari 2025 alle aandelen verworven van de vennootschap die eigenaar is van Knauf Shopping Pommerloch (Groothertogdom Luxemburg), voor een totale overnameprijs van € 103 mln, inclusief transactiekosten. Dit vertegenwoordigde een netto initiële opbrengst (NIY) van 7,2%, ruim boven de huidige interne drempel van de Vennootschap. Deze overname, die unaniem positief werd onthaald door de markt, betekende de eerste stap in de groeifase van haar LifeCentral-strategie sinds 2018.

Daarnaast heeft de Vennootschap met de activa binnen haar oorspronkelijke portefeuille een sterke operationele prestatie geleverd in het eerste kwartaal van 2025 met de afsluiting van 19 huurovereenkomsten en huurhernieuwingen. Dit illustreert haar vermogen om zich te onderscheiden in een veeleisende economische context. Deze huurovereenkomsten en huurhernieuwingen werden gemiddeld afgesloten tegen huurniveaus die 2,3% boven de markthuur liggen en 3,0% boven de vorige huurprijs, wat de kwaliteit van haar activa onderstreept. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap bedroeg 96,8% aan het einde van het kwartaal, een zeer lichte daling van 0,2% tegenover jaareinde 2024. Deze daling werd uitsluitend waargenomen in het segment commercieel vastgoed, voornamelijk door het vertrek van pop-upwinkels aan het einde van het jaar, zoals gewoonlijk het geval is in het eerste kwartaal. Toch is deze daling minder uitgesproken dan in het eerste kwartaal van 2024 ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Tot slot bleven de bezoekersaantallen in de winkelcentra van de Vennootschap vrijwel stabiel ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar. De goede weersomstandigheden tijdens de laatste weken van het afgelopen kwartaal en de staking op 31 maart, die de bezoekersaantallen negatief hebben beïnvloed, verhinderden dat de positieve trend van het begin van het jaar zich volledig kon doorzetten.

Hoewel de Vennootschap in februari een acquisitie heeft gedaan, is haar schuldgraad, die historisch laag was aan het einde van boekjaar 2024, slechts toegenomen met 5,3% tot 33,7%. Dit schuldniveau blijft beperkt en biedt voldoende financiële slagkracht om nieuwe externe groeimogelijkheden en investeringen ter versterking van de bestaande portefeuille (o.a. binnen haar ESG-projecten) te overwegen aldus waarde creërend voor de aandeelhouders.

Als gevolg hiervan is het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel in het eerste kwartaal van 2025 gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (+16,5%). De vooruitzichten voor het volledige boekjaar blijven binnen de eerder aangekondigde winstverwachting, namelijk tussen € 5,35 en € 5,45 per aandeel. In een marktomgeving die wordt gekenmerkt door sterke volatiliteit en aanhoudende onzekerheid, getuigen deze resultaten van de veerkracht van de Vennootschap en bevestigen zij haar vermogen om haar strategie van externe groei van haar vastgoedportefeuille actief voort te zetten.

Nicolas Rosiers
Deputy CEO
Effectieve Leider

Brigitte Boone
Voorzitster

Matthijs Storm
CEO
Effectieve Leider

Operationele activiteiten

Resultaten van het afgelopen kwartaal

Het netto huurresultaat voor het eerste kwartaal van 2025 bedroeg € 17,8 mln, hetzij een stijging van 11,4% ten opzichte van dezelfde periode in 2024 (€ 16,0 mln per 31 maart 2024). Deze toename is in hoofdzaak toe te schrijven aan de deelname van Knauf Shopping Pommerloch in de resultaten sinds midden-februari. Het netto huurresultaat exclusief deze acquisitie bedroeg € 16,8 mln, hetzij toch een stijging van 5,0% in de bestaande portefeuille t.o.v. dezelfde periode vorig jaar. Deze stijging vloeit voort uit een verbeterde bezettingsgraad in het eerste kwartaal van 2025 ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024, in combinatie met de huurindexatie.

Het netto resultaat van kernactiviteiten over de eerste drie maanden van het jaar is gestegen van € 10,4 mln per 31 maart 2024 tot € 12,1 mln per 31 maart 2025. De positieve bijdrage van € 1,7 mln is toe te schrijven aan hogere huurinkomsten ten opzichte van dezelfde periode in 2024, evenals door de inkomsten uit de overname van Knauf Shopping Pommerloch midden februari.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur bedroeg € 1.093,5 mln per 31 maart 2025, wat een significante stijging is ten opzichte van de waarde van € 987,9 mln per 31 december 2024. Exclusief de overname van Knauf Shopping Pommerloch en de investeringen in de portefeuille, zijn de vastgoedwaarden met 0,1% gestegen ten opzichte van eind 2024.

Per 31 maart 2025 bedroeg de EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille 98,4%, tegen 99,0% per 31 december 2024. Deze lichte daling is het effect van pop-up contracten die significant hoger zijn tegen jaareinde.

De EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is constant gebleven ten opzichte van 31 december 2024 en bedroeg 85,4% per 31 maart 2025.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de projectontwikkelingen is in het eerste kwartaal van 2025 ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2024 en bedroeg € 7,0 mln op 31 maart 2025.

Tijdens het eerste kwartaal van 2025 heeft de Vennootschap de tweede fase van het herontwikkelingsproject op de site van De Mael in Brugge voortgezet, o.m. door het TUI-agentschap terug in het gebouw te integreren en de eerste werken aan de buitengevel uit te voeren. Daarnaast heeft de Vennootschap de nodige vergunningen van de stad Nijvel ontvangen voor haar project om buitenterrassen te ontwikkelen, de "Delhaize"-ingang te moderniseren en "Customer Journey"-elementen te integreren (zoals een buitenspeeltuin) in Shopping Nivelles. Deze werkzaamheden zullen aan het begin van het tweede kwartaal starten, met het oog op de tijdige voltooiing om de vijftigste verjaardag van het winkelcentrum te vieren. Tot slot heeft de Vennootschap verder gewerkt aan de renovatie van de daken van Ring Kortrijk. Op 31 maart 2025 zijn al enkele van de geplande zonnepanelen geïnstalleerd met het oog op de injectie op het net in de loop van het tweede kwartaal.

Eigen vermogen en netto waarde

Het eigen vermogen van de Vennootschap bedroeg € 743,0 mln per 31 maart 2025 (€ 728,8 mln per 31 december 2024). Deze stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de resultaten die in het eerste kwartaal zijn gerealiseerd.

De netto waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / aantal aandelen), vóór dividenduitkering van het vorige boekjaar en inclusief het resultaat van het afgelopen kwartaal, bedroeg € 83,62 per 31 maart 2025 (€ 82,02 per 31 december 2024).

Financiële structuur en liquiditeit

De Vennootschap geniet van een solide balansstructuur, met een stabiele schuldratio van 33,7% per 31 maart 2025 (28,4% per 31 december 2024). De stijging van 5,3% tegenover jaareinde is het gevolg van de overname van Knauf Shopping Pommerloch en ligt lager dan wat ten tijde van de aankondiging van de transactie werd geanticipeerd (+6,4%).

In het afgelopen kwartaal heeft de Vennootschap voor een bedrag van € 100 mln aan nieuwe financieringen aangetrokken met het oog op de succesvolle afronding van de overname van Knauf Shopping Pommerloch. Deze nieuwe financieringen omvatten twee kredietlijnen bij BNP Paribas van respectievelijk € 20 mln en € 15 mln, een kredietlijn van € 20 mln bij Belfius, een financiering van € 30 mln bij KBC en een kredietlijn van € 15 mln bij ING.

De financieringsstructuur van de Vennootschap is aldus zeer sterk per 31 maart 2025, zowel met betrekking tot de beschikbaarheid van toegezegde kredietlijnen (€ 77,5 mln rekening houdend met 100% dekking van het uitstaande handelspapier), als met betrekking tot de diversificatie van haar financieringsbronnen (80% bankfinanciering, 11% handelspapier en 9% obligatiefinanciering).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg 3,30% over de eerste drie maanden van 2025 (3,02% over het jaar 2024).

Algemene vergadering en dividenduitkering 2024

Op 10 maart 2025 werd de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders opgeroepen om op 9 april 2025 te beslissen over de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2024, met inbegrip van de bestemming van het resultaat.

Voor het boekjaar 2024 werd een bruto dividend van € 4,30 per aandeel (€ 3,01 netto) voorgesteld, een stijging van 4,9% tegenover 2023.

Aan de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd ook gevraagd om:

- kennis te nemen van het einde van het mandaat van mevrouw Ann Claes als onafhankelijk bestuurder van de Vennootschap, dit met ingang vanaf 9 april 2025;
- te besluiten met onmiddellijke ingang mevrouw Suzy Denys, als onafhankelijk bestuurder te benoemen tot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die zal worden bijeengeroepen om de jaarrekening over het boekjaar 2028 goed te keuren en om haar mandaat op dezelfde wijze te bezoldigen als deze van de andere leden van de Raad van Bestuur; en
- te besluiten met onmiddellijke ingang Deloitte Bedrijfsrevisoren BV (KBO nr. 0429.053.863) met zetel te Luchthaven Brussel Nationaal, 1J, 1930 Zaventem, met als nieuwe vertegenwoordigers Kathleen De Brabander en Jo Van Baelen, als commissaris van de Vennootschap te benoemen en dit tot na de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die zal worden bijeengeroepen om de jaarrekening over het boekjaar 2027 goed te keuren (jaarlijkse vergoeding voor de controle van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op € 120.000 - excl. BTW, kosten en vergoedingen IBR vastgelegd).

Per oproeping van dezelfde datum, werd ook een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders opgeroepen ter:

- hernieuwing van het toegestane kapitaal (€ 371.195.607,41) voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de Algemene Vergadering van 9 april 2025; en
- toestemming om eigen aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand nemen en vervreemden voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de Algemene Vergadering van 9 april 2025.

Zowel de Gewone als Buitengewone Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders werden op voornoemde datum gehouden en alle tijdens de vergaderingen gedane voorstellen werden quasi-unaniem goedgekeurd. De Vennootschap wenst van deze gelegenheid gebruik te maken om mevrouw Ann Claes te bedanken voor de uitoefening van haar mandaat als onafhankelijk bestuurder gedurende acht jaar en haar Aandeelhouders nogmaals te bedanken voor hun blijvend vertrouwen en interesse in haar activiteiten en resultaten.

Zoals vandaag in een afzonderlijk persbericht is aangekondigd, biedt de Vennootschap haar Aandeelhouders de keuze om hun dividend naar keuze in cash of in aandelen te ontvangen. Het resultaat van deze transactie zal worden meegedeeld aan het einde van de inschrijvingsperiode, terwijl het dividend effectief zal worden uitgekeerd (in cash en/of in aandelen) op 12 mei 2025. Wereldhave NV en Wereldhave International NV, die op de datum van publicatie samen 67,01% van de aandelen van de Vennootschap in handen hebben, hebben te kennen gegeven dat zij zullen opteren voor een keuzedividend voor een belangrijk deel van hun participatie, wat in grote mate zal bijdragen tot het welslagen van de transactie en de Vennootschap in staat zal stellen haar balans verder te versterken mede in het kader van het voortzetten van haar externe groeistrategie.

Vooruitzichten

In het persbericht van 11 februari 2025 kondigde de Vennootschap aan dat zij over het jaar 2025 een netto resultaat van kernactiviteiten tussen € 5,00 en € 5,10 per aandeel verwachtte te behalen. Na de overname van Knauf Shopping Pommerloch op 13 februari 2025 heeft de Vennootschap haar winstverwachting bijgesteld naar een bandbreedte van € 5,35 tot € 5,45 per aandeel. Rekening houdend met de resultaten van het eerste kwartaal bevestigt de Vennootschap deze herziene prognose.

Wel is het zo dat gelet op de onzekerheden voortvloeiend uit de (inter)nationale context (tarievenbeleid van de VS, fluctuerende rentes, inflatie, enz.) en hun mogelijke impact op de economie en consumptie in het algemeen en de activiteiten van de huurders van de Vennootschap in het bijzonder, deze winstverwachting met de nodige voorzichtigheid dient te worden bekeken. Bovendien zal deze indicatie van het netto resultaat van kernactiviteiten dienen aangepast te worden naargelang de resultaten van de openstelling van het keuzedividend.

De Vennootschap zal de markt op de hoogte houden van de evolutie van de situatie en van de impact die de evolutie van bovenstaande omstandigheden zou kunnen hebben op deze indicatie van het resultaat.

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV

Financiële agenda 2025

Ex-dividend date (coupononthechting)	Dinsdag 15 april 2025
Dividend record date	Woensdag 16 april 2025
Betaalbaarstelling dividend 2024	Maandag 12 mei 2025
Persbericht Q2 2025 (vóór beursopening)	Vrijdag 18 juli 2025
Persbericht Q3 2025 (vóór beursopening)	Vrijdag 31 oktober 2025

Vilvoorde, 17 april 2025

Wereldhave Belgium NV

Voor nadere toelichting: M. Storm, Chief Executive Officer / N. Rosiers, Deputy Chief Executive Officer- + 32 2 732 19 00
ir.be@wereldhavebelgium.com

WERELDHAVE BELGIUM NV/SA

Medialaan 30/6
1800 Vilvoorde
Belgium
T. +32 (0)2 732 1900

www.wereldhavebelgium.com

better everyday life, better business