

Wereldhave
BELGIUM

NV

SHOPPING
Nivelles

2

Trading update

30 september 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 30 september 2025

Sterk derde kwartaal stuwt resultaten richting de bovengrens van de aangekondigde winstverwachting

- Stijging van het netto huurresultaat met 16,3% tot € 55,8 mln (€ 48,0 mln per 30 september 2024);
- Stijging van het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel met 16,4% tot € 4,11 per 30 september 2025 (€ 3,53 per 30 september 2024);
- Stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen (+10,4% ten opzichte van 31 december 2024);
- Daling van de Intrinsieke waarde per aandeel tot € 79,26 wegens dilutie na keuzedividend (-3,4% t.o.v. 2024: € 82,02);
- Lichte daling van de EPRA bezettingsgraad met 0,6% tot 96,4% 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 34,3% per 30 september 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)

	30 september 2025	30 september 2024
Resultaten		
Netto huurresultaat	55.810	48.045
Netto resultaat	29.809	66.559
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	37.509	31.388
Netto resultaat van niet-kernactiviteiten ²	-7.699	35.171
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	3,26	7,49
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	4,11	3,53
Gemiddelde aantal aandelen (#)	9.136.930	8.886.001

(x € 1.000)

	30 september 2025	31 December 2024
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur ³	1.091.182	987.900
Projectontwikkelingen	6.965	6.965
Totaal vastgoedbeleggingen	1.098.147	994.864
Eigen vermogen	741.501 ⁵	728.816 ⁴
Netto waarde per aandeel (x € 1)	79,26 ⁵	82,02 ⁴
Geconsolideerde schulddgraad	34,3%	28,4%
Beurskoers (x € 1)	51,80	46,00
Uitstaande aandelen (#)	9.355.204	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 Wereldhave Belgium.

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.

⁵Vóór winstverdeling boekjaar 2025 en na dividenduitkering boekjaar 2024.

Sterk derde kwartaal stuwt resultaten richting de bovengrens van de aangekondigde winstverwachting

Het derde kwartaal is doorgaans een kalmere periode door de zomervakantie, maar dat gold dit jaar niet voor de Vennootschap en haar operationele activiteiten. In het afgelopen kwartaal noteerden de winkelcentra van de Vennootschap opnieuw een stijging van de bezoekersaantallen met 1,5% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar 2024. Deze groei weerspiegelt enerzijds de voortdurende activatiestrategieën in de winkelcentra en anderzijds de impact van diverse evenementen. Zo vierde Shopping Belle-Île in september zijn 30-jarig bestaan, wat dankzij talrijke activiteiten en media-aandacht resulteerde in een bezoekersgroei van +6,9%. Ring Shopping Kortrijk realiseerde eveneens een zeer sterke prestatie in september (+6,1%) dankzij de opening van nieuwe en vernieuwde winkels waaronder Douglas, Wibra en ONLY. Shopping Les Bastions kende een stijging van 6,6%, onder meer door de uitbreiding van de ochtendopeningsuren, gericht op een betere klantenservice. Tijdens het afgelopen kwartaal presteerden de winkelcentra van de Vennootschap beter dan het gemiddelde van de sector zoals deze door de Belgian Council of Shopping & Retail Places (BLSC) gerapporteerd werd (groei +1,5%, tegenover +1,0% voor de markt).

De renovatie van Shopping Nivelles vorderde verder met de aanleg van een nieuwe ingang aan de Delhaize-zijde, de renovatie van de buitenterrassen en de herinrichting van de verkeersstromen op het gelijkvloerse niveau. De visuele identiteit van het centrum werd vernieuwd met een nieuw logo dat zichtbaar is op de gevels en op sociale media. Daarnaast werden verschillende "Customer Journey"-projecten uitgevoerd, waaronder de plaatsing van nieuw meubilair in de mall van Shopping Les Bastions, de volledige renovatie van de parkeerniveaus in Shopping Nivelles met 16 nieuwe laadpalen en de aanleg van een nieuwe "Play&Relax" (buitenspeelplein) voor gezinnen.

Wat de commercialisatie van haar activa betreft, eindigde het derde kwartaal met een solide verhuuractiviteit en goede vooruitgang bij het herverhuren van panden die ingevolge faillissementen leeg stonden. Zo heeft de Vennootschap in het afgelopen kwartaal 15 huurcontracten en verlengingen afgesloten, samen goed voor 5.045 m², wat hoger is dan de resultaten van dezelfde periode in 2024. Alle ex-Casa-units in België zijn inmiddels opnieuw verhuurd en ook de herverhuur van de voormalige Claire's-units zal naar verwachting in de komende maanden worden afgerond. Het merk Vila van de Bestseller Group heeft nieuwe locaties geopend in Belle-Île en Shopping Nivelles, terwijl Vero Moda eveneens een winkel opende in Shopping Nivelles. ONLY heeft ook een nieuwe, grotere unit in Shopping Nivelles en Genk Shopping 1 in gebruik genomen, terwijl ONLY & SONS verhuist naar de voormalige ONLY-ruimte, wat duidelijk een teken van vertrouwen is in het winkelcentrum. In Shopping Les Bastions opent iServices een nieuwe boetiek voor smartphoneherstellingen en -refurbishment, net als in Shopping Nivelles. In Belle-Île heeft Devred zich toegevoegd aan de mannenmodeformule van het winkelcentrum. Tot slot is het vermeldenswaard dat Prego, een van de snelst groeiende versconcepten op de markt, tijdens het afgelopen kwartaal nieuwe vestigingen opende in Shopping Nivelles en in Shopping Les Bastions. In Shopping Pommerloch werden verschillende onderhandelingen door het leasing team aangevat die tijdens het vierde kwartaal tot de ondertekening van nieuwe huurcontracten zouden moeten leiden.

De prestaties hebben geleid tot een nagenoeg stabiele bezettingsgraad van de retailportefeuille van 98,1% (-0,2% versus het tweede kwartaal van 2025, maar +0,6% t.o.v. het derde kwartaal van vorig jaar). Dit bevestigt dat er nog vraag is bij veel retailers naar nieuwe en/of grotere winkels en dat ze op de kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap blijven vertrouwen.

Uit het voorgaande blijkt dat de sterke operationele kwartaalresultaten van de Vennootschap zich hebben vertaald in de financiële resultaten. De Raad van Bestuur kan derhalve bevestigen dat deze resultaten zich richting de bovengrens van de eerder aangegeven winstverwachting van de Vennootschap bevinden (€ 5,35 tot € 5,45 per aandeel).

Nicolas Rosiers
Deputy CEO
Effectieve Leider

Brigitte Boone
Voorzitster Raad van Bestuur

Matthijs Storm
CEO
Effectieve Leider

Operationele activiteiten

Resultaten van het afgelopen kwartaal

Het netto huurresultaat over de eerste negen maanden van dit jaar bedraagt € 55,8 mln, hetzij een stijging van 16,3% ten opzichte van dezelfde periode in 2024 (€ 48,0 mln per 30 september 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 € 50,6 mln, hetzij toch een stijging van 5,3% in de bestaande portefeuille t.o.v. dezelfde periode vorig jaar. Deze stijging vloeit voort uit een verbeterde bezettingsgraad in de eerste drie kwartalen van 2025 ten opzichte van dezelfde periode in 2024, in combinatie met de huurindexatie.

Het netto resultaat van kernactiviteiten over de eerste negen maanden van het jaar is gestegen van € 31,4 mln per 30 september 2024 tot € 37,5 mln per 30 september 2025. De positieve bijdrage van € 6,1 mln is hoofdzakelijk 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 € 1.091,2 mln per 30 september 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 1,4% gedaald ten opzichte van eind 2024.

Per 30 september 2025 bedroeg de EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille 98,1%, 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 licht gedaald ten opzichte van 31 december 2024 en bedroeg 85,1% per 30 september 2025 (-0,3% versus 31 december 2024).

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de projectontwikkelingen is in de eerste negen maanden van 2025 ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2024 en bedroeg € 7,0 mln op 30 september 2025.

Gedurende de eerste negen maanden van 2025 heeft de Vennootschap de herontwikkelingswerken opgestart op de site De Mael te Brugge. De werkzaamheden omvatten de vernieuwing van de voorgevel, het strippen van de bestaande gebouwen en de realisatie van een nieuw trappenhuis met rolpad voor de huurders. In juli heeft Carrefour zijn commerciële oppervlakte vrijgegeven, waardoor de Vennootschap de nodige werkzaamheden kon starten om een deel van deze ruimte beschikbaar te stellen voor haar eerste huurder Albert Heijn. De opening van de nieuwe supermarkt is gepland voor november 2025. Aansluitend zal de Vennootschap verder werken aan de vernieuwing en opdeling van het bestaande gebouw.

Daarnaast vierde de Vennootschap recent de vijftigste verjaardag van Shopping Nivelles, waarbij het nieuwe logo van het shoppingcenter werd onthuld. De eerste veranda's werden opgeleverd aan de huurders en de nieuwe buitenspeeltuin werd gerealiseerd. Ook werd de parking heringericht om de verkeersdoorstroming te verbeteren.

Eigen vermogen en netto waarde

Het eigen vermogen bedroeg € 741,5 mln per 30 september 2025 (€ 728,8 mln per 31 december 2024).

De netto waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / aantal aandelen), inclusief de winst van lopend boekjaar, bedroeg € 79,26 per 30 september 2025 (€ 82,02 per 31 december 2024) wegens de verhoging van het aantal aandelen door het keuzedividend van mei 2025.

Financiële structuur en liquiditeit

De Vennootschap geniet van een solide balansstructuur, met een stabiele schuldratio van 34,3% per 30 september 2025 (28,4% per 31 december 2024). De stijging van 5,9% 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 (+6,5%).

De financieringsstructuur van de Vennootschap is aldus zeer sterk per 30 september 2025, zowel met betrekking tot de beschikbaarheid van afgesloten kredietlijnen (€ 69,0 mln rekening houdend met 100% dekking van het uitstaande 'commercial paper' door een back-up lijn met Wereldhave NV), als de diversificatie van haar financieringsbronnen (80,7% bankfinanciering bij de vier Belgische grootbanken, 10,7% handelspapier en 8,6% obligatiefinanciering).

Tijdens het derde kwartaal van 2025 sloot de Vennootschap twee nieuwe interest rate swaps af. De eerste ging in op 30 september 2025, de tweede zal in werking treden op 31 december 2025. De nominale waarden bedragen respectievelijk € 50 mln en € 20 mln, met beide een eindvervaldag op 31 december 2031. Hierdoor verbeterde de hedge ratio, die tegen het einde van het derde kwartaal 80,4% bedroeg. Deze hedge ratio maakt deel uit van een permanente monitoring.

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg 3,30% over de eerste negen maanden van 2025 (30 september 2024: 2,70%).

Vooruitzichten

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 over de eerste negen maanden bevestigt de Vennootschap deze aangepaste prognose. Ondanks de verwatering van het aantal uitstaande aandelen wegens het keuzedividend duiden de sterke operationele prestaties globaal gezien op een verhoging van het onderliggende resultaat, waardoor de te verwachten winst per aandeel richting de bovengrens van de eerder aangekondigde bandbreedte ligt.

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.

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.

Vilvoorde, 31 oktober 2025

Wereldhave Belgium NV

Financiële agenda

Persbericht resultaten 2025 (vóór beursopening)	Donderdag 5 februari 2026
Jaarlijks financieel verslag 2025	Vrijdag 6 maart 2026
Algemene vergadering van Aandeelhouders	Woensdag 8 april 2026
Ex-dividend date (coupononthechting)	Maandag 13 april 2026
Dividend record date	Dinsdag 14 april 2026
Betalbaarstelling dividend 2025	Vrijdag 24 april 2026
Persbericht Q1 2026 (vóór beursopening)	Donderdag 16 april 2026
Persbericht Q2 2026 (vóór beursopening)	Vrijdag 17 juli 2026
Persbericht Q3 2026 (vóór beursopening)	Vrijdag 30 oktober 2026

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