

Wereldhave
BELGIUM

Blueberry
Hill

Trading Update

1^{ste} kwartaal

16 april 2026

better everyday life, better business

Uitbreiding van de portefeuille levert verwachte performantie

Vilvoorde, 16 april 2026 – Wereldhave Belgium sluit het eerste kwartaal van 2026 af in lijn met de verwachtingen: een solide groei van de portefeuille, een stijging van het netto huurresultaat met 23% en een stijging van de intrinsieke waarde per aandeel tot € 74,23. Dit ondanks de moeilijke macro-economische omstandigheden. Daarnaast investeerde Wereldhave Belgium verder in kwalitatieve assets op plaatsen met groeipotentieel: met de aankoop van de laatste unit in Ville2 is de site nu volledig in het beheer van de Vennootschap.

Kernpunten:

- Stijging van het netto huurresultaat met 23,0% tot € 21,9 mln (€ 17,8 mln per 31 maart 2025);
- Lichte stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen (+0,4% ten opzichte van 31 december 2025);
- Stijging van de Intrinsieke waarde per aandeel tot € 74,23 (+1,7% t.o.v. 2025: € 73,00);
- Lichte daling van de EPRA bezettingsgraad met 0,5% tot 96,8% voor de totale portefeuille (97,3% per 31 december 2025) ten gevolge van pop-up contracten die significant hoger zijn tegen jaareinde;
- Gezonde schuldratio (EPRA) van 31,1% per 31 maart 2026 (31,9% per 31 december 2025);
- Handhaving van het verwachte netto resultaat van kernactiviteiten tussen € 5,20 - € 5,30 per aandeel.

BOODSCHAP VAN DE VOORZITSTER & CEO's

Uitbreiding van de portefeuille levert verwachte performantie

Het begin van 2026 werd gekenmerkt door een aanhoudend volatiele marktomgeving, onder invloed van verhoogde geopolitieke spanningen in en rond Iran en aanhoudende macro-economische onzekerheid. Voor vastgoedinvesteerdere vertaalt dit zich in hogere financieringskosten als gevolg van stijgende intrestlasten (welke bij Wereldhave Belgium a rato van 80% zijn afgedekt). Daarnaast kan een combinatie van stijgende kosten en een meer afwachtende consument druk uitoefenen op de marges van bepaalde huurders.

Tegen deze achtergrond kon de Vennootschap in het eerste kwartaal van 2026 toch verder bouwen op de solide groei van de portefeuille die in 2025 werd gerealiseerd en die in belangrijke mate blijft doorwerken in de resultaten, terwijl ook de bestaande activa opnieuw hun veerkracht bevestigen.

De operationele prestaties bleven in het eerste kwartaal van 2026 op een hoog en stabiel niveau. De bezettingsgraad van de portefeuille (96,8%) kende een beperkte en seizoensgebonden daling van 0,5% ten opzichte van eind 2025, maar bleef stabiel ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan een lager aantal pop-up-winkels na het vierde kwartaal, wat gebruikelijk is voor deze periode van het jaar. Tegelijkertijd stegen de bezoekersaantallen in de winkelcentra van de Vennootschap met 1,2% op jaarbasis, wat wijst op de blijvende aantrekkingskracht van de centra en hun verdere verankering binnen het lokale verzorgingsgebied. De intensieve leasingactiviteit van 2025 heeft zich voortgezet in het eerste kwartaal van 2026, met 11 nieuw afgesloten of hernieuwde huurovereenkomsten, en dit aan gunstige voorwaarden +8% ten opzichte van de markthuur en +5% ten opzichte van de vorige huur.

De financiële positie van de Vennootschap blijft zeer gezond. De EPRA schuldgraad bevindt zich op een comfortabel niveau van 31,1% en biedt voldoende financiële flexibiliteit om zowel verdere externe groei als gerichte investeringen in de bestaande portefeuille te ondersteunen, steeds met oog voor een evenwichtige risico-returnverhouding en duurzame waardecreatie.

Wereldhave Belgium zette in het eerste kwartaal van 2026 bovendien een beslissende stap in het versterken van de langetermijnwaarde van winkelcentrum Ville2 in Charleroi, door de verwerving van de laatste unit (ex-supermarkt) die nog niet in het bezit van de Vennootschap was. Hiermee beschikt de Vennootschap voortaan over de volledige controle en de bijbehorende commercialisatie. Dit laat de Vennootschap toe de tenant mix verder te optimaliseren en haar strategie volledig uit te rollen met het oog op de positionering van Ville2 als een dominante en toekomstbestendige shoppingbestemming in het hart van Charleroi. Tegelijk blijft de groeistrategie van Wereldhave Belgium bewust selectief, met een focus op kwalitatieve assets op locaties met duurzame fundamentals en groeipotentieel. Deze discipline zal ook in de toekomst worden aangehouden in functie van duurzame waardecreatie op lange termijn.

De stijging van het netto resultaat van kernactiviteiten in het eerste kwartaal van 2026 (+18,1%) bevestigt de robuuste operationele performantie van de Vennootschap en de positieve impact van de in 2025 gerealiseerde groei. De vooruitzichten voor het volledige boekjaar blijven derhalve ongewijzigd (€ 5,20 – € 5,30 per aandeel). In een volatiele marktomgeving onderstrepen deze resultaten de veerkracht van de Vennootschap en haar vermogen om haar groeistrategie op een gedisciplineerde wijze verder uit te voeren.

Nicolas Rosiers
Deputy CEO
Effectieve Leider

Brigitte Boone
Voorzitster

Matthijs Storm
CEO
Effectieve Leider

Kerncijfers

<i>(x € 1.000)</i>	31 maart 2026	31 maart 2025
Resultaten		
Netto huurresultaat	21.938	17.841
Netto resultaat	14.065	12.510
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	14.294	12.107
Netto resultaat van niet-kernactiviteiten ²	-228	403
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	1,23	1,35
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	1,25	1,31
Gemiddelde aantal aandelen (#) ³	11.434.138	9.260.532

<i>(x € 1.000)</i>	31 maart 2026	31 december 2025
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur ⁴	1.220.073	1.215.101
Projectontwikkelingen	7.326	6.965
Totaal vastgoedbeleggingen	1.227.399	1.222.066
Eigen vermogen	848.764	834.722
Netto waarde per aandeel (x € 1)	74,23	73,00
EPRA schuldgraad	31,1%	31,9%
Beurskoers (x € 1)	54,20	53,00
Uitstaande aandelen op einde boekjaar (#)	11.434.138	11.434.138

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 Vennootschap.

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.

³Gerapporteerd gemiddelde aantal aandelen 2025 bedroeg 8.886.001. Conform IAS 33 werd dit herrekend naar 9.260.532, om zodoende rekening te houden met de correctie die van toepassing was bij de kapitaalverhoging met voorkeurrecht van 19 november 2025.

⁴De 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'.

Financiële resultaten

Resultaten van het afgelopen kwartaal

Het netto huurresultaat voor het eerste kwartaal van 2026 bedroeg € 21,9 mln, hetzij een stijging van 23,0% ten opzichte van dezelfde periode in 2025 (€ 17,8 mln per 31 maart 2025). Deze toename is voornamelijk toe te schrijven aan de bijdrage van Knauf Shopping Pommerloch en Shopping Ville2, die gedurende het volledige kwartaal in de resultaten werden opgenomen. Het netto huurresultaat exclusief deze acquisities bedroeg € 17,4 mln, wat neerkomt op een stijging van 5,4% binnen de bestaande portefeuille ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het netto resultaat van kernactiviteiten over de eerste drie maanden van het jaar is gestegen van € 12,1 mln per 31 maart 2025 tot € 14,3 mln per 31 maart 2026. De positieve bijdrage van € 2,2 mln is toe te schrijven aan hogere huurinkomsten, die voortvloeien uit de acquisities van Knauf Shopping Pommerloch en Shopping Ville2.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur bedroeg € 1.220,1 mln per 31 maart 2026, wat een lichte stijging is ten opzichte van de waarde van € 1.215,1 mln per 31 december 2025. Exclusief de investeringen in de portefeuille, zijn de vastgoedwaarden met 0,2% gestegen ten opzichte van eind 2025.

Per 31 maart 2026 bedroeg de EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille 98,1%, tegen 98,5% per 31 december 2025. 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 2025 (87,4%) en bedroeg 85,3% per 31 maart 2026.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de projectontwikkelingen is in het eerste kwartaal van 2026 gestegen met € 0,4 mln ten opzichte van 31 december 2025 en bedroeg € 7,3 mln per 31 maart 2026.

Eigen vermogen en netto waarde

Het eigen vermogen van de Vennootschap bedroeg € 848,8 mln per 31 maart 2026 (€ 834,7 mln per 31 december 2025). 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 € 74,23 per 31 maart 2026 (€ 73,00 per 31 december 2025).

Financiële structuur en liquiditeit

De Vennootschap geniet van een solide balansstructuur, met een stabiele schuldratio (EPRA LTV) van 31,1% per 31 maart 2026 (31,9% per 31 december 2025).

In het afgelopen kwartaal heeft de Vennootschap een nieuwe IRS afgesloten met KBC voor een nominaal bedrag van € 15 mln, met een looptijd van 31 december 2026 tot en met 31 december 2032.

De financieringsstructuur van de Vennootschap is aldus zeer sterk per 31 maart 2026, zowel met betrekking tot de beschikbaarheid van toegezegde kredietlijnen (€ 88,6 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 (82,1% bankfinanciering bij de vier Belgische grootbanken, 10,2% handelspapier en 7,7% Europese private plaatsing). De gemiddelde resterende looptijd van de schuld op 31 maart 2026 was 3,9 jaar.

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg 3,45% over de eerste drie maanden van 2026.

Algemene vergadering en dividenduitkering 2025

Op 6 maart 2026 werd de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders opgeroepen om op 8 april 2026 te beslissen over de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025, met inbegrip van de bestemming van het resultaat.

Voor het boekjaar 2025 werd een bruto dividend van € 4,15 per aandeel (€ 2,905 netto) voorgesteld.

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

- de herbenoeming van mevrouw Brigitte Boone als onafhankelijk bestuurder van de Vennootschap goed te keuren, met ingang van 8 april 2026 voor een mandaat van vier jaar, tot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die zal worden bijeengeroepen om de jaarrekening over het boekjaar 2029 goed te keuren, en haar mandaat te bezoldigen overeenkomstig het remuneratiebeleid van de Vennootschap;
- kennis te nemen van het einde van het mandaat van de heer Albertus Wilhelmus (Dennis) de Vreede als niet-uitvoerend bestuurder, met ingang van 1 april 2026; en
- de benoeming van de heer Marcel Gerardus Eggenkamp als niet-uitvoerend bestuurder, voorgedragen door de referentieaandeelhouder Wereldhave NV, goed te keuren met ingang van 13 mei 2026 voor een mandaat van vier jaar, en zijn mandaat te bezoldigen overeenkomstig het remuneratiebeleid van de Vennootschap. Deze benoeming geschiedt onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave NV (met zetel te Nederland, Amsterdam, Nieuwe Passeerdersstraat 1, KvK nr. 27083240), die zal worden gehouden op 13 mei 2026, van zijn benoeming als bestuurder van Wereldhave NV.

Op de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders werden al deze punten goedgekeurd.

Vooruitzichten

In het persbericht van 5 februari 2026 kondigde de Vennootschap aan dat zij over het jaar 2026 een netto resultaat van kernactiviteiten tussen € 5,20 en € 5,30 per aandeel verwachtte te behalen. Rekening houdend met de resultaten van het eerste kwartaal bevestigt de Vennootschap deze prognose.

Wel is het zo dat, gelet op de onzekerheden voortvloeiend uit de (inter)nationale context (geopolitieke spanningen, schommelingen in rentevoeten, 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.

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV

Financiële agenda 2026

Betaalbaarstelling dividend 2025	Vrijdag 24 april 2026
Persbericht Q2 2026 (vóór beursopening)	Vrijdag 17 juli 2026
Persbericht Q3 2026 (vóór beursopening)	Vrijdag 30 oktober 2026

Vilvoorde, 16 april 2026

Wereldhave Belgium NV

Over Wereldhave Belgium

Wereldhave Belgium is een Belgische gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) met een retailportefeuille van meer dan € 1,2 miljard. De portefeuille omvat shoppingcentra, retailparken en kantoren in België en het Groothertogdom Luxemburg. Jaarlijks ontvangen deze locaties meer dan 30 miljoen bezoekers.

Wereldhave Belgium is actief in Belgische steden zoals Nivelles, Luik, Kortrijk, Doornik, Charleroi en Genk, evenals in Schmiede en Pommerloch (G-H-Luxemburg). De portefeuille bevindt zich voornamelijk in de periferie van stedelijke gebieden, waar bereikbaarheid, schaal en complementariteit met stadscentra centraal staan. Deze locaties combineren een stabiele huurdersmix met een sterke lokale verankering.

Wereldhave Belgium combineert investeringskracht met operationele expertise. De onderneming beheert haar activa zelf en stuurt actief op leasing, marketing en waardecreatie. On site teams zorgen voor een sterke lokale aanwezigheid, ondersteund door een centrale organisatie die efficiëntie en consistentie bewaakt.

De strategie steunt op de LifeCentral-visie. De focus ligt op het ontwikkelen van toegankelijke en duurzame plekken waar retail, ontspanning en services samenkomen. Groei wordt gerealiseerd via gerichte acquisities en doorlopende investeringen in de bestaande portefeuille.

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