

Wereldhave
BELGIUM

NV
SHOPPING
Nivelles

2

Trading update

30 septembre 2025

better everyday life, better business

**Les Full Service Centers de Wereldhave Belgium
contribuent à améliorer la vie quotidienne de nos
visiteurs et les affaires de nos partenaires..**

Un seul lieu réunissant les courses alimentaires, le shopping, les loisirs, la détente, le sport, la santé, le travail et les autres besoins quotidiens, le tout soutenu par des concepts intelligents et des services digitaux. En investissant durablement pour répondre aux besoins des clients et bénéficiant d'implantations locales, nous enrichissons les communautés, tout en prenant soin de l'environnement, et avons un effet positif sur la manière dont les gens vivent, travaillent et font leurs achats.

Les Full Service Centers de Wereldhave Belgium jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des gens dans des villes régionales de premier plan en Belgique.

Résultats au 30 septembre 2025

Un solide troisième trimestre porte les résultats vers le haut de l'indication annoncée

- Augmentation du résultat locatif net de 16,3% à € 55,8 mio (€ 48,0 mio au 30 septembre 2024);
- Augmentation du résultat net des activités clés par action de 16,4% à € 4,11 au 30 septembre 2025 (€ 3,53 au 30 septembre 2024);
- Augmentation de la juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (+10,4% par rapport au 31 décembre 2024);
- Diminution de la valeur nette par action à € 79,26 en raison de la dilution suite au dividende optionnel (-3,4% par rapport à 2024: € 82,02);
- Très légère diminution du taux d'occupation EPRA du portefeuille total de 0,6% à 96,4% (97,0% au 31 décembre 2024) due au nombre plus élevé de contrats pop-up en fin d'année;
- Taux d'endettement sain de 34,3% au 30 septembre 2025 (28,4% au 31 décembre 2024);
- Maintien de la prévision du résultat net des activités clés entre € 5,35 - € 5,45 par action.

Chiffres clés

(x € 1.000)

30 septembre 2025 30 septembre 2024

Résultats

Résultat locatif net	55.810	48.045
Résultat net	29.809	66.559
Résultat net des activités clés ¹	37.509	31.388
Résultat net des activités non-clés ²	-7.699	35.171
Bénéfice par action (x € 1)	3,26	7,49
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	4,11	3,53
Nombre moyen d'actions (€)	9.136.930	8.886.001

(x € 1.000)

30 septembre 2025 31 décembre 2024

Bilan

Immeubles disponibles à la location ³	1.091.182	987.900
Projets de développement	6.965	6.965
Total immeubles de placement	1.098.147	994.864
Capitaux propres	741.501 ⁵	728.816 ⁴
Valeur nette par action (x € 1)	79,26 ⁵	82,02 ⁴
Taux d'endettement consolidé	34,3%	28,4%
Cours de clôture de l'action (x € 1)	51,80	46,00
Nombre d'actions en circulation (#)	9.355.204	8.886.001

¹Le résultat net des activités clés est le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille moins le résultat financier et les impôts, à l'exclusion des variations de valeur réelle des dérivés financiers (qui ne sont pas traités comme une comptabilité de couverture conformément à l'IFRS 9) et d'autres éléments non distribuables sur la base des états financiers individuels de Wereldhave Belgium.

²Le résultat net des activités non-clés comprend le résultat sur cessions d'immeubles de placement, les variations de juste valeur d'immeubles de placement, les autres résultats sur portefeuille, les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers et les taxes sur plus-values latentes et les exit taxes payées.

³La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (2,5%) encourus lors de la vente. L'expert évaluateur indépendant a effectué l'évaluation conformément aux 'International Valuation Standards' et aux 'European Valuation Standards'.

⁴Avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende.

⁵Avant répartition du bénéfice de l'exercice 2025 et après distribution du dividende de l'exercice 2024.

Un solide troisième trimestre porte les résultats vers le haut de l'indication annoncée

Le troisième trimestre est généralement une période plus calme en raison des vacances d'été, mais ce ne fut pas le cas cette année pour la Société et ses activités opérationnelles. Au cours du trimestre écoulé, les centres commerciaux de la Société ont de nouveau enregistré une augmentation du nombre de visiteurs de 1,5% par rapport à la même période de l'année dernière 2024. Cette croissance reflète d'une part les stratégies d'activation continues mises en place dans les centres commerciaux et d'autre part l'impact de divers événements. Ainsi, Shopping Belle-Île a célébré en septembre son 30^e anniversaire, ce qui, grâce à de nombreuses activités et à une couverture médiatique importante, a entraîné une augmentation du nombre de visiteurs de +6,9%. Ring Shopping Kortrijk a également réalisé une très bonne performance en septembre (+6,1%) grâce à l'ouverture de nouveaux magasins et à la rénovation de certaines boutiques, notamment Douglas, Wibra et ONLY. Shopping Les Bastions a connu une hausse de 6,6%, notamment grâce à l'extension des horaires d'ouverture et ce en vue d'améliorer le service aux clients. Au cours du trimestre écoulé, les centres commerciaux de la Société ont surpassé la moyenne du secteur telle que rapportée par le Belgian Council of Shopping & Retail Places (BLSC), avec une croissance de +1,5% contre +1,0% pour le marché.

La rénovation de Shopping Nivelles a progressé avec la création d'une nouvelle entrée du côté Delhaize, la rénovation des terrasses extérieures et la réorganisation des flux de circulation au rez-de-chaussée. L'identité visuelle du centre a été renouvelée avec un nouveau logo, visible sur les façades et sur les réseaux sociaux. Par ailleurs, plusieurs projets « Customer Journey » ont été réalisés, notamment l'installation de nouveaux mobiliers dans le mall de Shopping Les Bastions, la rénovation complète des niveaux de parking à Shopping Nivelles avec 16 nouvelles bornes de recharge et la création d'un nouvel espace « Play & Relax » (aire de jeux extérieure) destiné aux familles.

En matière de commercialisation de ses actifs, le troisième trimestre s'est achevé avec une solide activité locative et de bons progrès dans la relocation des biens vacants suite à des faillites. Au cours du trimestre écoulé, la Société a conclu 15 contrats de location et renouvellements, totalisant 5.045 m², ce qui est supérieur aux résultats de la même période en 2024. Toutes les anciennes unités Casa en Belgique ont désormais été relouées et la relocation des anciennes unités Claire's devrait également être finalisée dans les prochains mois. La marque Vila du groupe Bestseller a ouvert de nouveaux magasins à Belle-Île et à Shopping Nivelles, tandis que Vero Moda a également ouvert un point de vente à Shopping Nivelles. ONLY a mis en service de nouvelles unités plus grandes à Shopping Nivelles et à Genk Shopping 1, tandis que ONLY & SONS a déménagé dans l'ancienne unité ONLY, signe clair de confiance dans le centre commercial. À Shopping Les Bastions, iServices a ouvert une nouvelle boutique de réparation et de remise à neuf de smartphones, de même qu'à Shopping Nivelles. À Belle-Île, Devred a rejoint l'offre mode masculine du centre commercial. Enfin, il convient de souligner que Prego, l'un des concepts de produits frais à la croissance la plus rapide sur le marché, a ouvert de nouveaux points de vente à Shopping Nivelles et à Shopping Les Bastions au cours du trimestre écoulé. À Shopping Pommerloch, l'équipe leasing a initié plusieurs négociations qui devraient aboutir à la signature de nouveaux contrats de location au cours du quatrième trimestre.

Ces performances ont conduit à un taux d'occupation quasiment stable du portefeuille retail, s'établissant à 98,1% (-0,2% par rapport au deuxième trimestre 2025, mais +0,6% par rapport au troisième trimestre de l'année précédente). Cela confirme qu'il existe encore une demande importante de la part de nombreux détaillants pour de nouveaux magasins et/ou des surfaces plus grandes, et qu'ils continuent de faire confiance à la qualité du portefeuille de la Société.

Il ressort de ce qui précède que les solides résultats opérationnels trimestriels de la Société se sont traduits par de bonnes performances financières. Le Conseil d'administration peut dès lors confirmer que ces résultats se rapprochent du haut de la fourchette de résultat net précédemment annoncée par la Société (€ 5,35 à € 5,45 par action).

Nicolas Rosiers
Deputy CEO
Dirigeant Effectif

Brigitte Boone
Présidente

Matthijs Storm
CEO
Dirigeant Effectif

Activités opérationnelles

Résultat du trimestre écoulé

Le résultat locatif net pour les neuf premiers mois de 2025 s'est élevé à € 55,8 mio, soit une augmentation de 16,3% par rapport à la même période en 2024 (€ 48,0 mio au 30 septembre 2024). Cette hausse s'explique principalement par l'intégration des résultats de Knauf Shopping Pommerloch depuis la mi-février. Le résultat locatif net, hors cette acquisition, s'est élevé à € 50,6 mio, représentant tout de même une augmentation de 5,3% pour le portefeuille existant par rapport à la même période de l'année précédente. Cette progression résulte d'un taux d'occupation amélioré au cours des trois premiers trimestres de 2025 par rapport à la même période en 2024, combiné à l'indexation des loyers.

Le résultat net des activités clés pour les neuf premiers mois de l'exercice est passé de € 31,4 mio au 30 septembre 2024 à € 37,5 mio au 30 septembre 2025. La contribution positive de € 6,1 mio est principalement attribuable à des revenus locatifs plus élevés par rapport à la même période en 2024, ainsi que par ceux découlant de l'acquisition de Knauf Shopping Pommerloch à la mi-février.

Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 1.091,2 mio au 30 septembre 2025, ce qui représente une hausse significative par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2024 qui s'élevait à € 987,9 mio. Hors l'acquisition de Knauf Shopping Pommerloch et les investissements dans le portefeuille, les valeurs immobilières ont diminué de 1,4% par rapport à celles au 31 décembre 2024.

Au 30 septembre 2025, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 98,1%, contre 99,0% au 31 décembre 2024. Cette très légère diminution est due aux contrats pop-up qui sont nettement plus élevés en fin d'année.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux a légèrement diminué par rapport au 31 décembre 2024 et s'élevait à 85,1% au 30 septembre 2025 (-0,3 % par rapport au 31 décembre 2024).

Projets de développement

La juste valeur des projets de développement est restée inchangée au cours des neuf premiers mois de 2025 par rapport au 31 décembre 2024 et s'élevait à € 7,0 mio au 30 septembre 2025.

Au cours des neuf premiers mois de 2025, la Société a lancé les travaux de réaménagement sur le site De Mael à Bruges. Les travaux comprennent la rénovation de la façade, le déshabillage des bâtiments existants et la réalisation d'un nouveau travelator pour les locataires. En juillet, Carrefour a libéré sa surface commerciale, permettant à la Société d'entamer les travaux nécessaires afin de rendre une partie de cet espace disponible pour son premier locataire, Albert Heijn. L'ouverture du nouveau supermarché est prévue pour novembre 2025. Par la suite, la Société poursuivra les travaux de rénovation et de réaménagement du bâtiment existant.

Par ailleurs, la Société a récemment célébré le cinquantième anniversaire du Shopping Nivelles, à cette occasion le nouveau logo du centre commercial a été dévoilé. Les premières vérandas ont été livrées aux locataires et la nouvelle aire de jeux extérieure a été réalisée. Le parking a également été réaménagé afin d'améliorer la fluidité du trafic.

Capitaux propres et valeur nette

Les capitaux propres s'élevaient à € 741,5 mio au 30 septembre 2025 (€ 728,8 mio au 31 décembre 2024).

La valeur nette par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), incluant le bénéfice de l'exercice en cours, s'élevait à € 79,26 au 30 septembre 2025 (€ 82,02 au 31 décembre 2024), en raison de l'augmentation du nombre d'actions liée au dividende optionnel de mai 2025.

Structure financière et liquidité

La Société bénéficie d'une structure bilantaire solide, avec un ratio d'endettement stable de 34,3% au 30 septembre 2025 (28,4% au 31 décembre 2024). L'augmentation de 5,9% par rapport à la fin de l'année est due à l'acquisition de Knauf Shopping Pommerloch et reste inférieure à ce qui avait été anticipé au moment de l'annonce de la transaction (+6,5%).

La structure de financement de la Société est donc très solide au 30 septembre 2025, tant en termes de disponibilités sur les lignes de crédit engagées (€ 69,0 mio tenant compte d'une couverture à 100% de l'encours de « commercial paper » par une ligne de back-up avec Wereldhave NV), que la diversification de ses sources de financement (80,7% de financement bancaire auprès des quatre grandes banques belges, 10,7% de « commercial paper » et 8,6% de financement obligataire).

Au cours du troisième trimestre 2025, la Société a conclu deux nouveaux swaps de taux d'intérêt. Le premier est entré en vigueur le 30 septembre 2025, le second prendra effet le 31 décembre 2025. Les valeurs nominales s'élèvent respectivement à € 50 mio et € 20 mio toutes deux arrivant à échéance le 31 décembre 2031. Cela a permis d'améliorer le ratio de couverture, qui s'élevait à 80,4 % à la fin du troisième trimestre. Ce ratio de couverture fait l'objet d'un suivi permanent.

Le taux d'intérêt moyen sur les financements en cours était de 3,30% pour les neuf premiers mois de 2025 (30 septembre 2024: 2,70%).

Prévisions

À la suite de l'acquisition de Knauf Shopping Pommerloch le 13 février 2025, la Société a révisé sa prévision de bénéfice, désormais comprise entre € 5,35 et € 5,45 par action. Compte tenu des résultats des neuf premiers mois, la Société confirme cette prévision ajustée. Malgré la dilution du nombre d'actions en circulation liée au dividende optionnel, les solides performances opérationnelles indiquent globalement une hausse du résultat sous-jacent, de sorte que le bénéfice par action attendu devrait se situer vers le haut de la fourchette précédemment annoncée.

Compte tenu des incertitudes liées au contexte (inter)national (politique tarifaire des États-Unis, la fluctuation des taux d'intérêt, inflation, etc.) et de leur impact possible sur l'économie en général et sur les activités des locataires de la Société en particulier, cette indication de résultat doit être considérée avec prudence.

La Société ne manquera cependant pas de tenir le marché informé de l'évolution de la situation et de l'impact que l'évolution des circonstances mentionnées ci-avant aurait sur cette indication de résultat.

Vilvorde, 31 octobre 2025

Wereldhave Belgium SA

Calendrier financier

Communiqué de presse résultats 2025 (avant ouverture de la bourse)	Jeudi 5 février 2026
Rapport financier annuel 2025	Vendredi 6 mars 2026
Assemblée Générale des Actionnaires	Mercredi 8 avril 2026
Ex-dividend date (détachement du coupon)	Lundi 13 avril 2026
Dividend record date	Mardi 14 avril 2026
Mise en paiement du dividende 2025	Vendredi 24 avril 2026
Communiqué de presse Q1 2026 (avant ouverture de la bourse)	Jeudi 16 avril 2026
Communiqué de presse Q2 2026 (avant ouverture de la bourse)	Vendredi 17 juillet 2026
Communiqué de presse Q3 2026 (avant ouverture de la bourse)	Vendredi 30 octobre 2026

Pour plus d'informations: 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