

Wereldhave
BELGIUM

Trading Update

1^{er} trimestre

16 avril 2026

better everyday life, better business

Le portefeuille élargi délivre la performance attendue

Vilvorde, 16 avril 2026 – Wereldhave Belgium a clôturé le premier trimestre 2026 conformément aux attentes: une croissance solide du portefeuille, une hausse de 23% du résultat locatif net et une augmentation de la valeur nette par action à € 74,23. Ceci, malgré un contexte macroéconomique difficile. Par ailleurs, Wereldhave Belgium a poursuivi ses investissements dans des actifs de qualité situés dans des zones à potentiel de croissance: avec l'acquisition de la dernière unité de Ville2, le site est désormais entièrement sous le contrôle de la Société.

Messages clés:

- Augmentation du résultat locatif net de 23,0% à € 21,9 mio (€ 17,8 au 31 mars 2025);
- Légère augmentation de la valeur totale du portefeuille des immeubles de placement (+0,4% par rapport au 31 décembre 2025);
- Augmentation de la valeur nette par action à € 74,23 (+1,7% par rapport à 2025: € 73,00);
- Légère diminution du taux d'occupation EPRA pour l'ensemble du portefeuille de 0,5% à 96,8% (97,3% au 31 décembre 2025) en raison d'un nombre plus élevé de contrats pop-up en fin d'année;
- Taux d'endettement (EPRA) sain de 31,1% au 31 mars 2026 (31,9% au 31 décembre 2025);
- Maintien de l'indication du résultat net des activités clés entre € 5,20- € 5,30 par action.

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE & DES CEO's

Le portefeuille élargi délivre la performance attendue

Le début de l'année 2026 a été marqué par un environnement de marché volatil, en raison de tensions géopolitiques accrues en Iran et au Moyen-Orient, ainsi que d'une incertitude macroéconomique persistante. Pour les investisseurs immobiliers, cette situation se traduit par une hausse des coûts de financement en raison de l'augmentation des charges d'intérêts (qui chez Wereldhave Belgium sont couverts à hauteur de 80 %). Par ailleurs, la combinaison de la hausse des coûts et du comportement plus attentiste du consommateur est susceptible d'exercer une pression sur les marges de certains locataires.

Malgré ce contexte, la Société a néanmoins pu poursuivre au premier trimestre 2026 la croissance de son portefeuille réalisée en 2025, laquelle continue de se refléter de manière significative dans ses résultats et dans la résilience de ses actifs existants.

Les performances opérationnelles sont restées à un niveau élevé et stable au cours du premier trimestre 2026. Le taux d'occupation du portefeuille (96,8%) a enregistré une légère baisse saisonnière de 0,5% par rapport à fin 2025, mais est demeuré stable par rapport au premier trimestre de l'année précédente. Cette évolution s'explique principalement par un nombre plus faible de pop-ups par rapport au quatrième trimestre 2025, ce qui est habituel pour cette période de l'année. Parallèlement, la fréquentation des centres commerciaux de la Société a augmenté de 1,2% sur base annuelle, témoignant de leur attractivité persistante et de leur ancrage renforcé dans leur zone de chalandise locale. L'intense activité de commercialisation observée en 2025 s'est poursuivie au premier trimestre 2026, avec 11 nouveaux baux conclus ou renouvelés, à des conditions favorables: +8% par rapport à la valeur locative de marché et +5% par rapport au loyer précédent.

La Société a par ailleurs franchi, au cours du premier trimestre 2026, une étape décisive dans le renforcement de la valeur à long terme du centre commercial Ville2 à Charleroi, en procédant à l'acquisition de la dernière unité (ancien supermarché) qui n'était pas encore en sa possession. La Société dispose désormais du contrôle total du site ainsi que de sa commercialisation. Cette opération lui permet d'optimiser davantage le mix locatif et de déployer pleinement sa stratégie, en vue de positionner Ville2 comme une destination commerciale dominante et pérenne au cœur de Charleroi. Parallèlement, la stratégie de croissance de la Société demeure résolument sélective, avec un accent mis sur des actifs de qualité situés dans des emplacements présentant des fondamentaux durables et un potentiel de croissance. Cette discipline continuera d'être appliquée à l'avenir dans une optique de création de valeur durable à long terme.

La hausse du résultat net des activités clés au premier trimestre 2026 (+18,1%) confirme la solide performance opérationnelle de la Société ainsi que l'impact positif de la croissance réalisée en 2025. Les perspectives pour l'ensemble de l'exercice demeurent dès lors inchangées (€ 5,20 – € 5,30 par action). Dans un environnement de marché volatil, ces résultats soulignent la résilience de la Société et sa capacité à poursuivre l'exécution de sa stratégie de croissance de manière disciplinée.

Nicolas Rosiers
Deputy CEO
Dirigeant Effectif

Brigitte Boone
Présidente

Matthijs Storm
CEO
Dirigeant Effectif

Chiffres clés

(x € 1.000)	31 mars 2026	31 mars 2025
Résultats		
Résultat locatif net	21.938	17.841
Résultat net	14.065	12.510
Résultat net des activités clés ¹	14.294	12.107
Résultat net des activités non-clés ²	-228	403
Bénéfice par action (x € 1)	1,23	1,35
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	1,25	1,31
Nombre moyen d'actions (€) ³	11.434.138	9.260.532
(x € 1.000)	31 mars 2026	31 décembre 2025
Bilan		
Immeubles disponibles à la location ⁴	1.220.073	1.215.101
Projets de développement	7.326	6.965
Total immeubles de placement	1.227.399	1.222.066
Capitaux propres	848.764	834.722
Valeur nette par action (x € 1)	74,23	73,00
Taux d'endettement EPRA	31,1%	31,9%
Cours de clôture de l'action (x € 1)	54,20	53,00
Nombre d'actions en circulation à la fin de l'exercice (#)	11.434.138	11.434.138

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 la Société.

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.

³Le nombre moyen pondéré d'actions déclaré pour 2025 s'élevait à 8.886.001. Conformément à la norme IAS 33, ce chiffre a été retraité à 9.260.532 afin de tenir compte de l'ajustement applicable suite à l'augmentation de capital avec droit de préférence du 19 novembre 2025.

⁴La 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'.

Résultats financiers

Résultats du trimestre écoulé

Le résultat locatif net pour le premier trimestre 2026 s'est élevé à € 21,9 mio, soit une augmentation de 23,0% par rapport à la même période en 2025 (€ 17,8 mio au 31 mars 2025). Cette augmentation est principalement attribuable à la contribution de Knauf Shopping Pommerloch et de Shopping Ville2, qui ont été intégrés dans les résultats sur l'ensemble du trimestre. Sans tenir compte de ces acquisitions, le résultat locatif net s'est élevé à € 17,4 mio, soit une hausse de 5,4% au sein du portefeuille existant par rapport à la même période de l'année précédente.

Le résultat net des activités clés pour les trois premiers mois de l'exercice est passé de € 12,1 mio au 31 mars 2025 à € 14,3 mio au 31 mars 2026. La hausse positive de € 2,2 mio s'explique par la hausse des revenus locatifs, résultant des acquisitions de Knauf Shopping Pommerloch et de Shopping Ville2.

Portefeuille d'immeubles de placement

Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 1.220,1 mio au 31 mars 2026, soit une légère hausse par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2025 qui s'élevait à € 1.215,1 mio. Sans tenir compte des investissements réalisés dans le portefeuille, les valeurs immobilières ont augmentées de 0,2% par rapport à celles au 31 décembre 2025.

Au 31 mars 2026, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 98,1%, contre 98,5% au 31 décembre 2025. 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 2025 (87,4%) et s'élevait à 85,3% au 31 mars 2026.

Projets de développement

La juste valeur des projets de développement a augmenté de € 0,4 mio au cours du premier trimestre par rapport au 31 décembre 2025 et s'élevait à € 7,3 mio au 31 mars 2026.

Capitaux propres et valeur nette

Les capitaux propres de la Société s'élevaient à € 848,8 mio au 31 mars 2026 (€ 834,7 mio au 31 décembre 2025). Cette hausse est principalement attribuable aux résultats réalisés au cours du premier trimestre.

La valeur nette par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), avant distribution du dividende de l'exercice précédent et incluant le bénéfice de l'exercice en cours, s'élevait à € 74,23 au 31 mars 2026 (€ 73,00 au 31 décembre 2025).

Structure financière et liquidité

La Société bénéficie d'une structure bilantaire solide, avec un ratio d'endettement (EPRA LTV) stable de 31,1% au 31 mars 2026 (31,9% au 31 décembre 2025).

Au cours du trimestre écoulé, la Société a conclu un nouveau contrat IRS avec KBC pour un montant notionnel de € 15 mio, pour une période allant du 31 décembre 2026 au 31 décembre 2032.

La structure de financement de la Société démontre ainsi une forte solidité au 31 mars 2026, tant en termes de disponibilités sur les lignes de crédit engagées (€ 88,6 mio tenant compte d'une couverture à 100% de l'encours de billets de trésorerie par une ligne de back-up auprès de Wereldhave NV), qu'en termes de diversification de ses sources de financement (82,1% de financement bancaire auprès des quatre grandes banques belges, 10,2% de billets de trésorerie et 7,7% de placements privés européens). La durée moyenne résiduelle de la dette au 31 mars 2026 s'élevait à 3,9 ans.

Le taux d'intérêt moyen sur les financements en cours était de 3,45% pour les trois premiers mois de 2026.

Assemblée Générale et distribution du dividende 2025

Le 6 mars 2026, l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires a été convoquée pour le 8 avril 2026 afin de statuer sur les comptes statutaires et consolidés de l'exercice clôturé au 31 décembre 2025, y compris l'affectation du résultat.

Pour l'exercice 2025, un dividende brut de € 4,15 par action (€ 2,905 net) a été proposé.

Il a été également demandé à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires:

- d'approuver le renouvellement du mandat de Madame Brigitte Boone en tant qu'administratrice indépendante de la Société, avec effet au 8 avril 2026, pour une durée de quatre ans, jusqu'à l'Assemblée Générale des Actionnaires qui sera convoquée pour approuver les comptes annuels de l'exercice 2029, et de rémunérer son mandat conformément à la politique de rémunération de la Société;
- de prendre acte de la fin du mandat de Monsieur Albertus Wilhelmus (Dennis) de Vreede en tant qu'administrateur non exécutif, avec effet au 1er avril 2026; et
- d'approuver la nomination de Monsieur Marcel Gerardus Eggenkamp en tant qu'administrateur non exécutif, proposé par l'actionnaire de référence Wereldhave NV, avec effet au 13 mai 2026 pour un mandat de quatre ans, et de rémunérer son mandat conformément à la politique de rémunération de la Société. Cette nomination est soumise à la condition suspensive de l'approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires de Wereldhave NV (dont le siège est situé aux Pays-Bas, Amsterdam, Nieuwe Passeerdersstraat 1, n° KvK 27083240), qui se tiendra le 13 mai 2026, de sa nomination en tant qu'administrateur de Wereldhave NV.

Tous ces points ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires.

Prévisions

Dans le communiqué de presse du 5 février 2026, la Société a annoncé qu'elle s'attendait à un résultat net des activités clés pour l'année 2026 compris entre € 5,20 et € 5,30 par action. En tenant compte des résultats du premier trimestre, la Société confirme cette prévision.

Toutefois, étant donné les incertitudes liées au contexte (inter)national (tensions géopolitiques, fluctuations des taux d'intérêt, inflation, etc.) et leur impact potentiel sur l'économie et la consommation en général, ainsi que sur les activités des locataires de la Société en particulier, cette indication de résultat doit être abordée avec prudence.

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

Le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium SA

Calendrier financier 2026

Mise en paiement du dividende 2025	Vendredi 24 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

Vilvorde, 16 avril 2026

Wereldhave Belgium SA

À propos de Wereldhave Belgium

Wereldhave Belgium est une société immobilière réglementée belge (SIR) disposant d'un portefeuille retail de plus de € 1,2 milliard. Le portefeuille comprend des shopping centers, des retail parks et des bureaux en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg. Ces sites accueillent plus de 30 millions de visiteurs par an.

Wereldhave Belgium est active dans des villes belges telles que Nivelles, Liège, Courtrai, Tournai, Charleroi et Genk, ainsi qu'à Schmiede et Pommerloch (Grand-Duché de Luxembourg). Le portefeuille est principalement situé en périphérie des zones urbaines, où l'accessibilité, l'échelle et la complémentarité avec les centres-villes sont essentielles. Ces sites combinent une mixité locative stable avec un fort ancrage local.

Wereldhave Belgium allie puissance d'investissement et expertise opérationnelle. La société gère elle-même ses actifs et pilote activement le leasing, le marketing et la création de valeur. Des équipes présentes sur site assurent une présence locale forte, soutenue par une organisation centrale garantissant efficacité et cohérence.

La stratégie repose sur la vision LifeCentral. L'accent est mis sur le développement de lieux accessibles et durables où se combinent retail, loisirs et services. La croissance s'appuie sur des acquisitions ciblées et des investissements continus dans le portefeuille existant.

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