

A family is shown on a beach. In the foreground, a young child with blonde hair, wearing a white knit hat and a yellow jacket, is holding a black remote control. In the background, a woman in a yellow scarf and a man in a yellow jacket are standing on the beach. The scene is set against a backdrop of the ocean and a cloudy sky. A large, semi-transparent white triangle is overlaid on the image, pointing downwards.

# In de Boardroom

Wereldhave

15 April 2024

Wereldhave

# Welkom

Steven Boumans – ABN AMRO ODDO BHF

Jim Tehupuring – 1Vermogensbeheer

Matthijs Storm - Wereldhave

# Agenda

1. **Introducties**
2. LifeCentral: Strategie Wereldhave
3. LifeCentral: Resultaten Full Service Centers
4. Resultaten Wereldhave
5. Impact van economische omstandigheden
6. Het aandeel Wereldhave



# Pollvraag

## Aandelen Wereldhave:

- A. Zitten in mijn portefeuille
- B. Zijn het overwegen waard
- C. Ik geef de voorkeur aan andere vastgoedaandelen
- D. Wil ik meer van weten

# Wij zijn Wereldhave, Aangenaam!

## Wij creëren en managen Full Service Centers voor een beter dagelijks leven en betere business

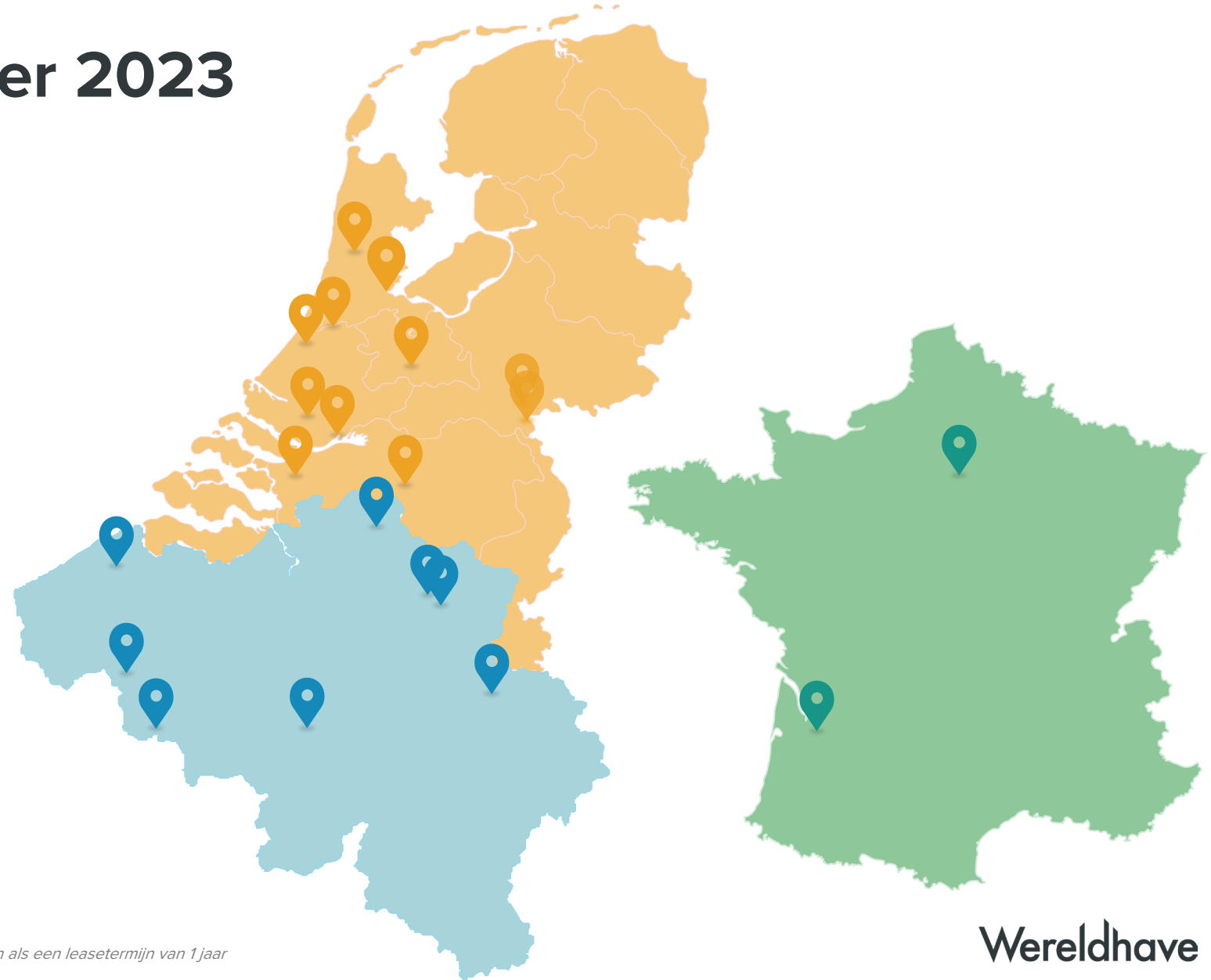
Opgericht in 1930 en actief in Nederland, België en Frankrijk





# Bedrijfsprofiel december 2023

Key Facts	
Aantal commerciële centra <sup>1)</sup>	21
Gemiddelde oppervlakte	30,043 m <sup>2</sup>
Bezoekersaantal 2023	86.3 m
Schuldgraad	42.7 %
Bezettingsgraad	96.6 %
NIY	6.2 %
WALT <sup>2)</sup>	5.2 jaar
Geplande ontwikkelingen <sup>3)</sup>	€ 17 m



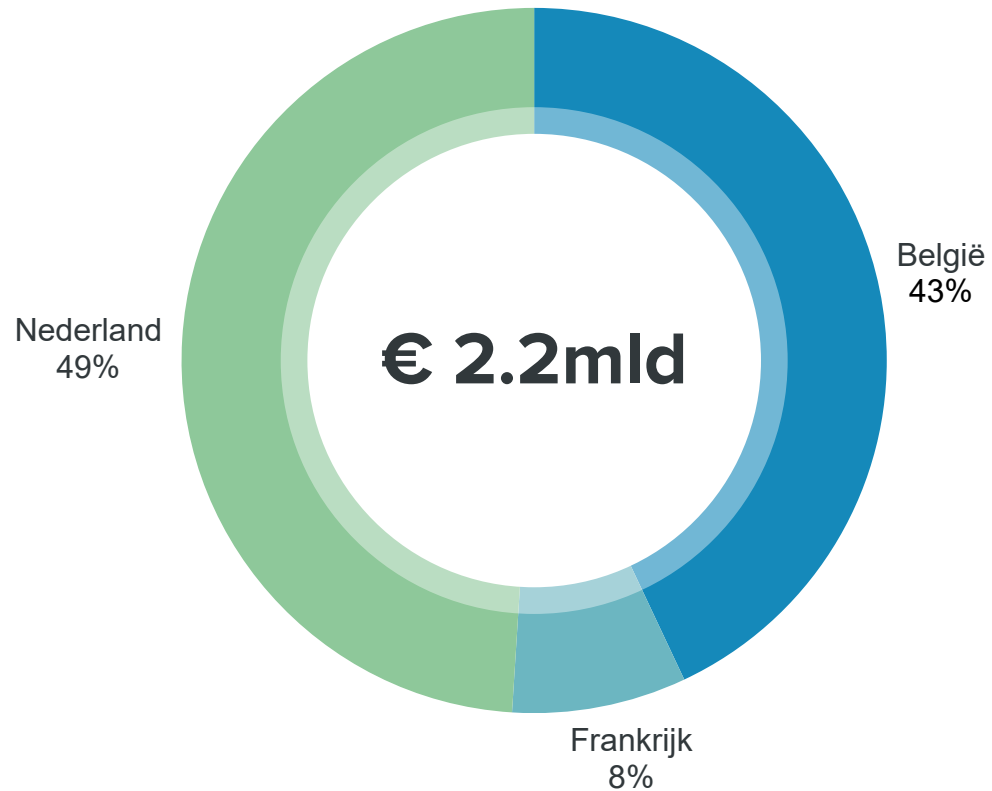
1) Polderplein en Vier Meren tellen als 1 centrum

2) Leasetermijn van commerciële centra. Contracten voor onbepaalde tijd worden gezien als een leasetermijn van 1 jaar

3) Geplande CAPEX van bevestigde projecten (excl. Frankrijk)

# Bedrijfsprofiel december 2023

## Portfolio opbouw - Geografisch



## Portfolio opbouw - Categorie

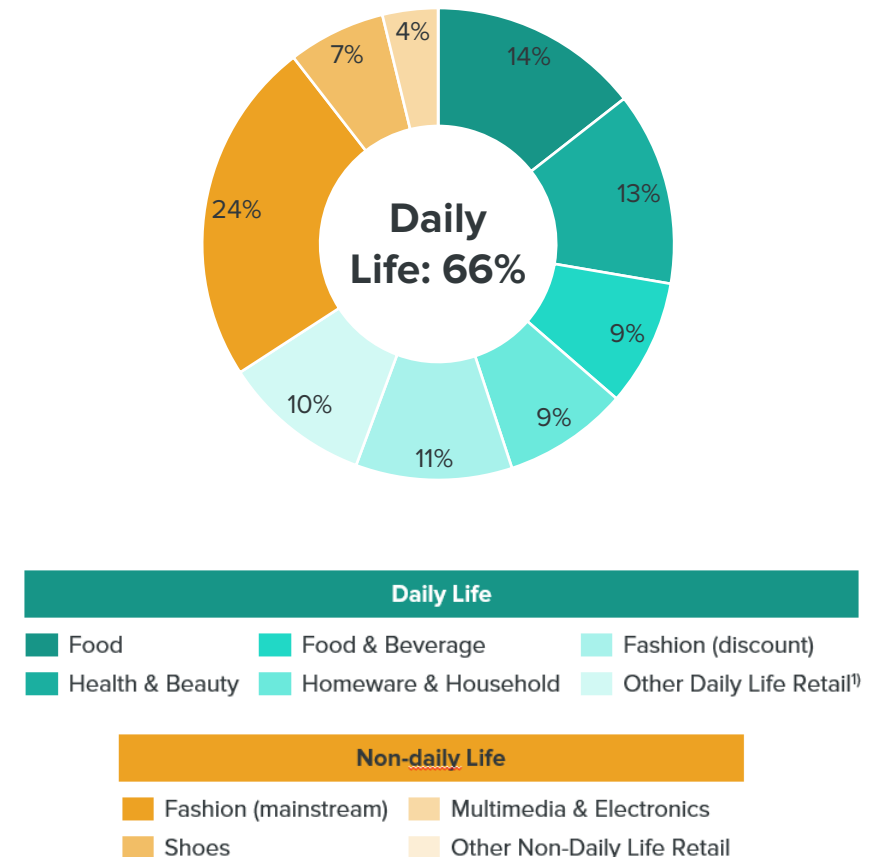




# Huurdersmix core portefeuille

Top 10 huurders	% van jaarlijkse huurinkomsten
Ahold Delhaize	5.7 %
Jumbo Group	4.6 %
A.S. Watson Group (Kruidvat, Trekpleister)	3.1 %
C&A	3.1 %
Carrefour	2.2 %
Bestseller (Jack & Jones, Only, Vero Moda, Name It, Vila, Only & Sons)	2.0 %
Mirage Retail Group (Intertoys, Blokker)	2.0 %
The Sting (Sting, Cotton Club, Costes)	1.6 %
H&M	1.5 %
A.F. Mulliez (Decathlon, Kiabi)	1.4 %
<b>Total top 10</b>	<b>27.1 %</b>

## Verdeling jaarlijkse huur per categorie



# Waarom beleggen in Wereldhave?



**Strategie:** Eerste Europese winkel vastgoedbedrijf met een transformatiestrategie en daarmee groeiperspectief voor de aandeelhouder



**Dividendbeleid:** Dividend verantwoord en groeiend in lijn met direct resultaat



**Aandeelhouderswaarde:** Sterke focus op creatie aandeelhouderswaarde door koppeling met variabele beloning door het gehele bedrijf



**Inflatie hedge:** huurcontracten worden jaarlijks geïndexeerd met inflatie



**Transparant & Voorspelbaar:** Open communicatie over te verwachten winst per aandeel, CAPEX uitgaven en management doelen



**Teams:** Sterk en ervaren in de Benelux



# Pollvraag

**Wat verwacht u van uzelf in de komende 5 jaar:**

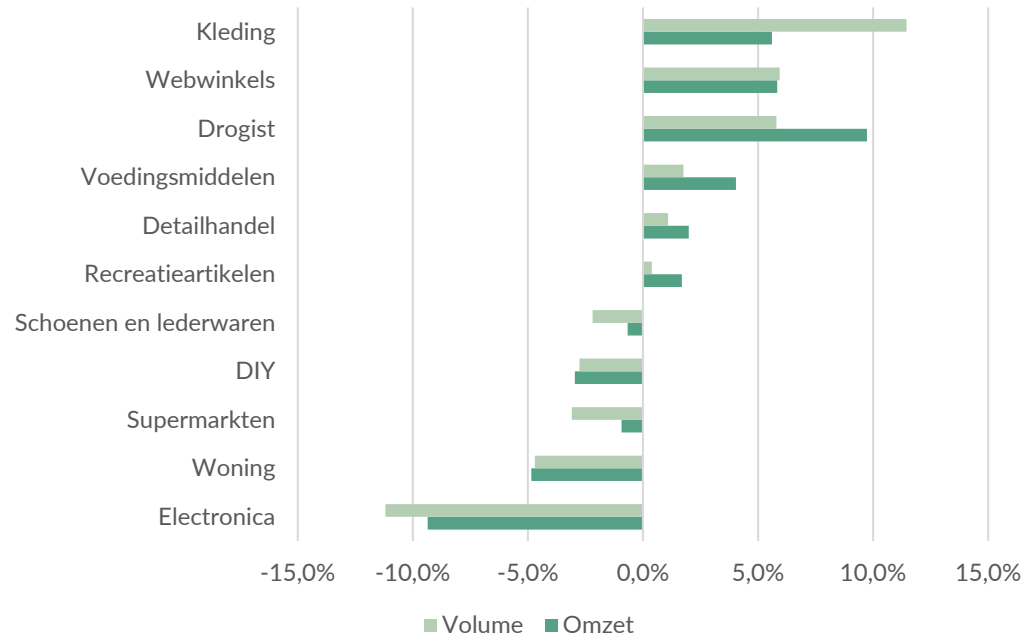
- A. Het aantal online aankopen zal ongeveer gelijk blijven
- B. Ik zal minder online kopen en geef voorkeur aan fysieke winkelcentra
- C. Mijn aankopen online zullen alleen maar toenemen



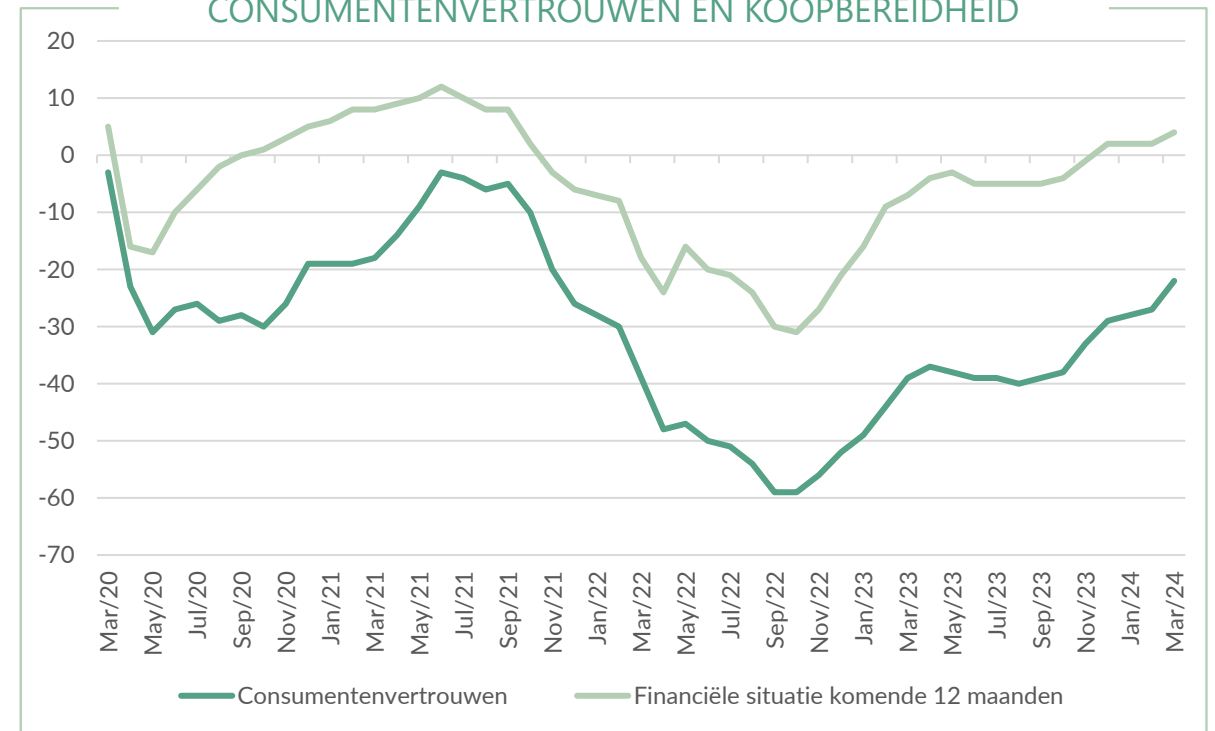
# DE RETAIL MARKT

# De consument staat er beter voor

VOLUME VS OMZET PER RETAILSEGMENT JANUARI 2023 VS 2024



CONSUMENTENVERTROUWEN EN KOOPBEREIDHEID



# Toekomstige druk op retail door e-commerce wordt minder

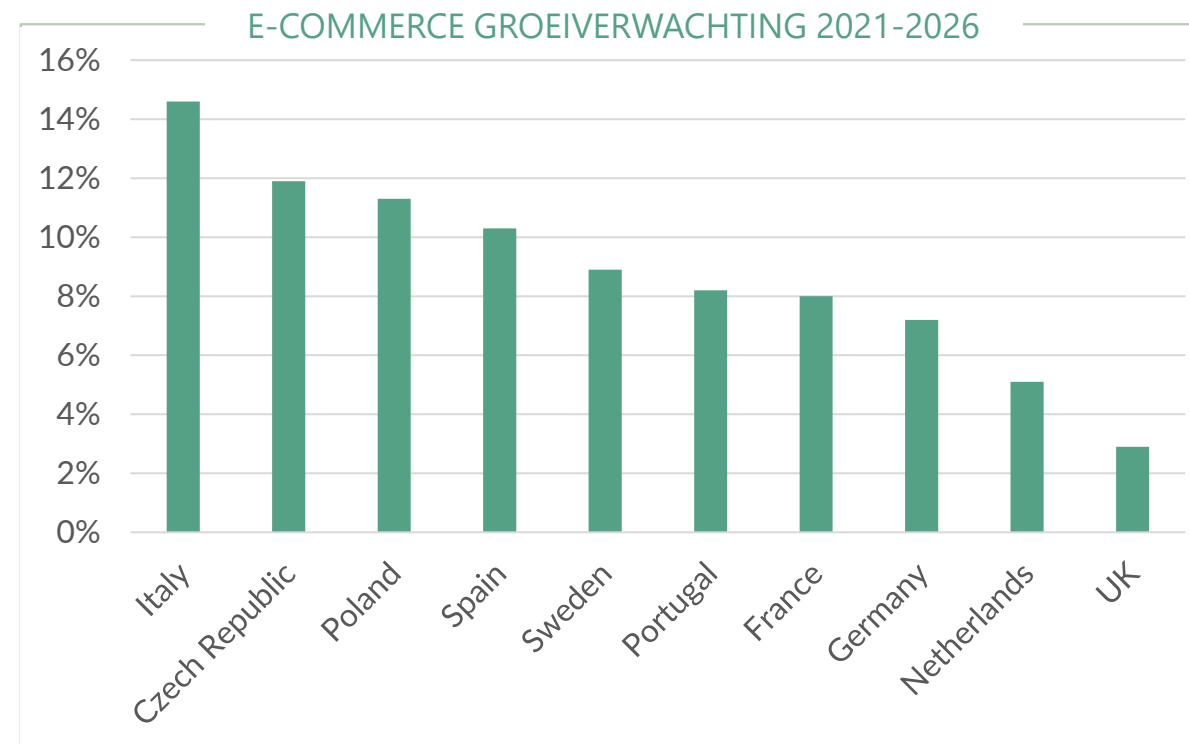
## KRANTENKOPPEN

28 Jan 11:03

**Na Nike en Ikea vertrekt nu ook C&A van onlineplatforms**

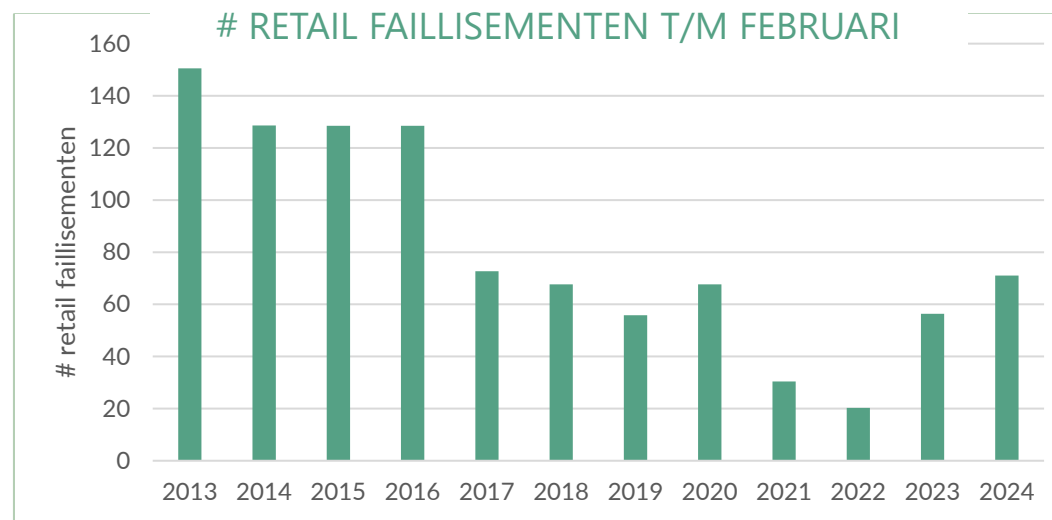
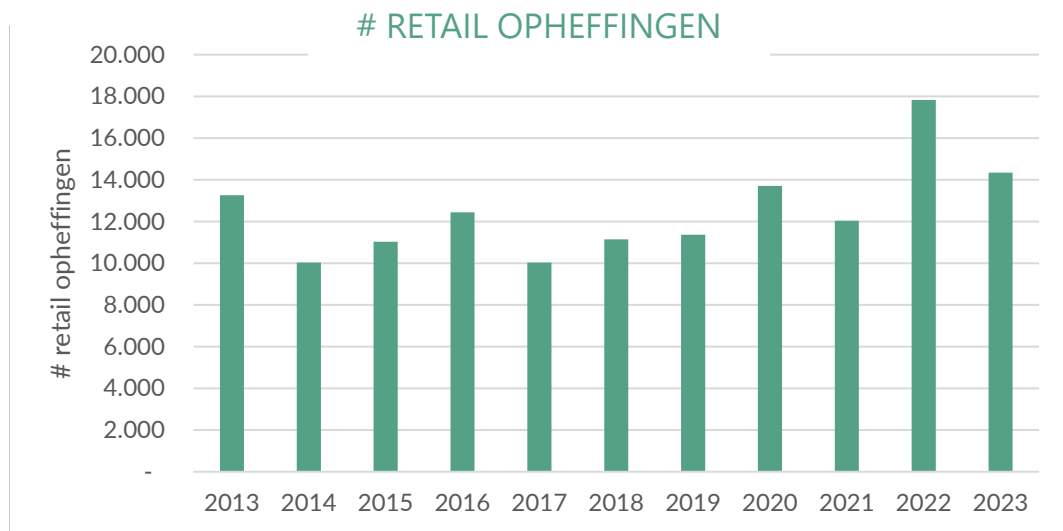
1 Jan 14:51

**Onlineverkoop is afgenomen na extreme coronajaren**





# Gezondheid retail vergelijkbaar met pre-Covid periode



Analyse • 14 mrt 11:59

**Na Perry en Aktiesport zullen nog honderden sportwinkels verdwijnen**

22 feb 00:30

**Hoe pogingen om Blokker nieuw leven in te blazen jammerlijk strandden**

De wereld In 2024 • 29 dec '23 13:47

**De winkelstraat heeft long covid**

 Jan Braaksma

BCC was niet het enige slachtoffer van de problemen in de winkelstraat. En de vooruitzichten voor 2024 zijn niet positief. De omstandigheden zijn 'extreem moeilijk'.

# Agenda

1. Introducties
- 2. LifeCentral: Strategie Wereldhave**
3. LifeCentral: Resultaten Full Service Centers
4. Resultaten Wereldhave
5. Impact van economische omstandigheden
6. Het aandeel Wereldhave

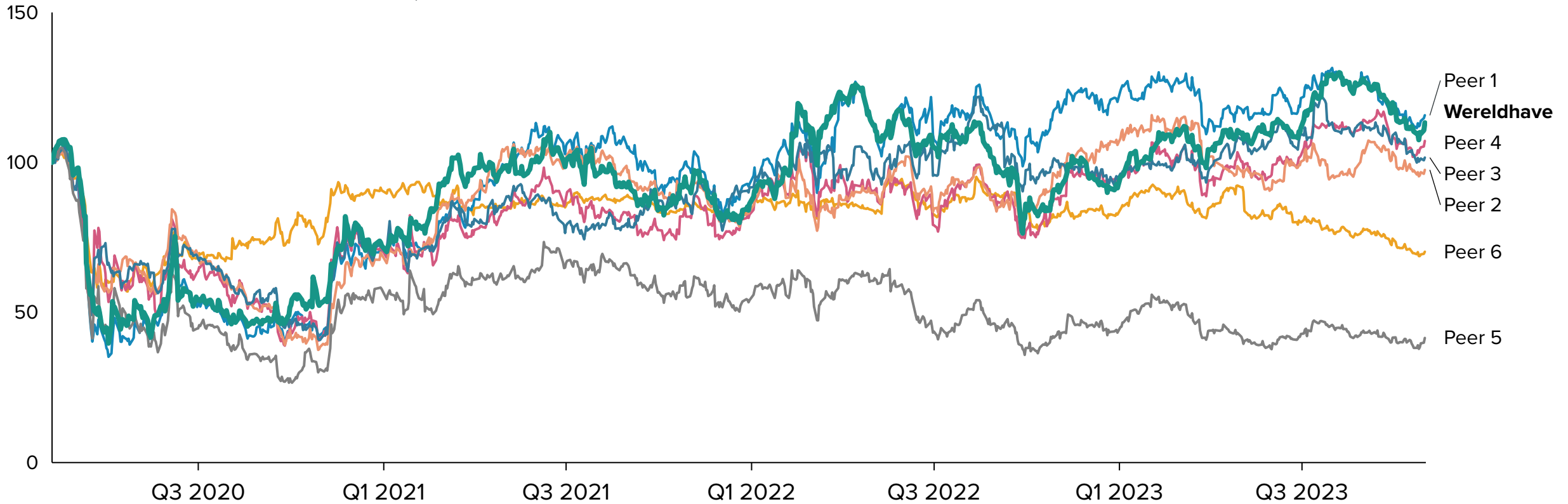




# Relatieve prestaties van aankondiging LifeCentral tot aankondiging groei

## Totaal rendement

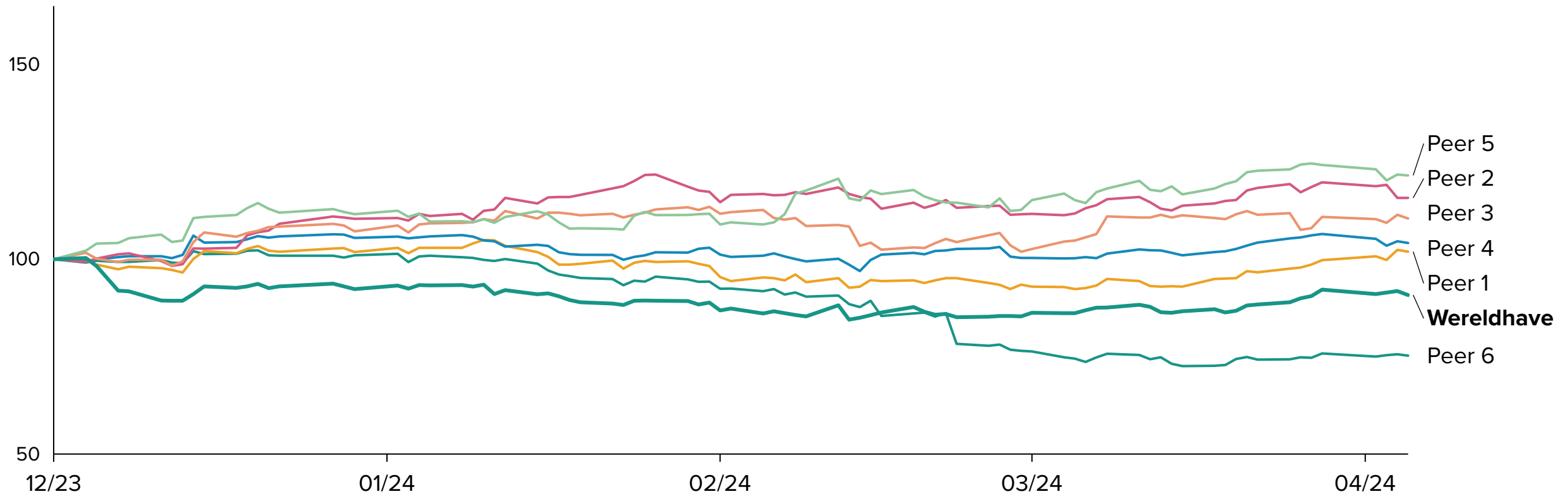
Cumulatieve aandeelhoudersrendement; 7 februari 2020 – 30 november 2023



# Relatieve prestaties sinds aankondiging groei

## Totaal rendement

Cumulatieve aandeelhoudersrendement; 1 november 2023 – 5 april 2024



# Groei strategie zoals gepresenteerd in de 2023 jaarcijfers

## Adjusting the tactics of LifeCentral Phase 2: Exploring broadening of the geographic scope



### Wereldhave in good position to grow

- Unsecured financing structure
- Best-in-class real-estate management
- Track record in successful FSC transformations



### Growing in Benelux is challenging

- Passive owners
- Low yields (BE)
- Increased transfer tax (NL)
- FBI regime abolished (NL)



### Investment Considerations Phase 2

- Assets should meet LifeCentral acquisition criteria (see next page)
- Assets can be transformed to Full Service Centers
- Internal asset management: Local team and knowledge to be acquired or build, to secure “best in class”
- The acquired business must be tax efficient
- No or limited additional GENEX on Wereldhave N.V. level
- Applying our internal IRR framework: IRR of acquisition, incl. required CAPEX, should be above threshold of 8%
- Maintaining LTV target of 35-40%; a.o. maintaining goal to dispose two French assets
- Applying learnings from the past through a disciplined growth strategy

# Groei strategie update & Focus voor de korte termijn

## Focus voor de korte termijn

- Verkopen van laatste 2 Franse assets
- Kapitaal uit Nederland roteren
- Met de inkomsten overwegen we alle opties:
  - Aflossen van schulden (lagere schuldgraad)
  - Terugkopen van aandelen
  - Groei
- Lagere schuldgraad zorgt voor lagere financieringslasten

## Groeien en schaal creëren blijft de ambitie

Bij voorkeur in de Benelux, maar andere landen zijn niet uitgesloten op de lange termijn

# Pollvraag

**Wat moet Wereldhave wat u betreft doen om aandeelhouders tevreden te stellen:**

- A. Vol inzetten op autonome groei
- B. Groeien middels overnames
- C. Schuldgraad omlaag brengen
- D. Behouden wat er is en dividend uitkeren

# LifeCentral strategie

## Fase 1

- **Versterken van de balans** ✓
  - Vijf Nederlandse en vier Franse assets verkocht
  - LTV verlaagd naar 42%
- **Van winkelcentra naar Full Service Centers**
  - Negen Full Service Centers opgeleverd, waarvan vier in 2023

## Fase 2 - Groei

- Acquisitie van winkelcentrum Polderplein in Hoofddorp in december 2023
- Acquisitiemogelijkheden in binnen- en buitenland worden onderzocht

## Fase 3 - Opschalen

- Na afronding transformaties huidige assets, marktleider worden in Full Service Centra



# De 15-minute city ons startpunt

**Mensen zijn meer lokaal georiënteerd op gebied van wonen, winkelen, werken en uitgaan.**

Gedreven door toegenomen mobiliteit, focus op milieuvriendelijk vervoer en veranderingen in werk & privé balans als gevolg van covid.

Onze klanten hebben een druk leven en een sterke voorkeur om hun dagelijkse behoeften, dicht bij huis, te kunnen combineren.



# Full Service Center Transformatie

## Winkelcentrum



## Full Service Center





# ‘A Better Tomorrow’

## Heldere en ambitieuze ESG strategie



### ESG performance

Behouden GRESB 5-sterren waardering



### Klimaat

Verminderen CO2 uitstoot met 30% per 2030 en volledig Paris Proof per 2045 (incl. scope 3 emissies)



### Klimaatadaptatie

Mitigeren van fysieke klimaatrisico's door aanpassingen voor hitte en extreme regenval



### Sociale impact

Verhogen van impact voor lokale gemeenschappen (1% van NRI-equivalent)

Investeringen in duurzaamheid (zonnepanelen, isolatie, gasvrij etc.) van de centra zijn een integraal onderdeel van transformatieplannen

2023



**-35% CO2,  
sinds 2018**

**Lopend proces:  
9 fysieke  
risicobeoordelingen  
bijgewerkt**



# Pollvraag

**Hoe relevant is ESG voor u en moet Wereldhave hierop inzetten?**

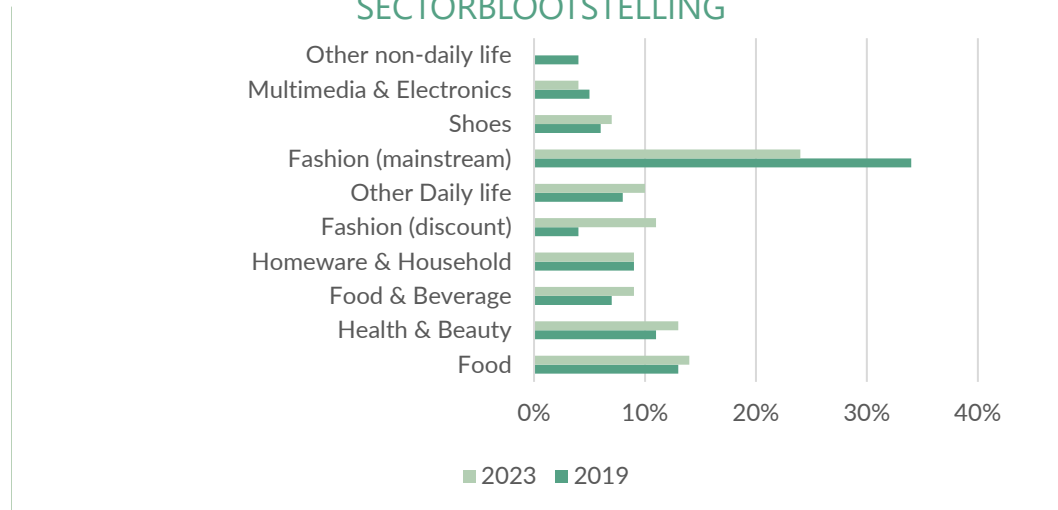
- A. Ja, maar alleen indien verduurzaming rendabel is (bijv. zonnepanelen, laadpalen etc)
- B. Ja, in de breedte om de 'carbon footprint' zo laag mogelijk te krijgen
- C. Ik zie vooral graag zoveel mogelijk rendement



# STRATEGIE

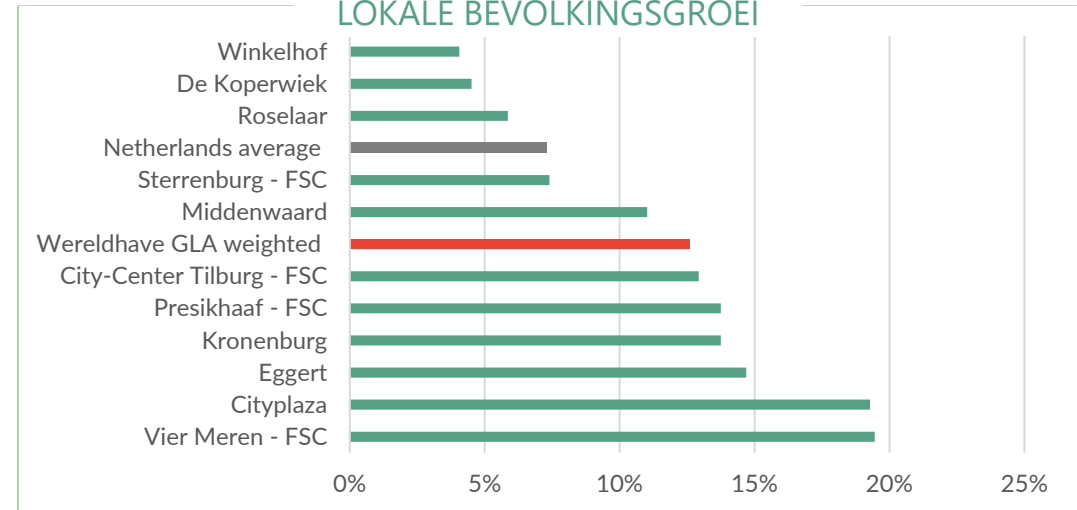
# De kwaliteit van de portefeuille is verbeterd

## SECTORBLOOTSTELLING



- Sterke daling fashion en consumenten elektronica

## LOKALE BEVOLKINGSGROEI

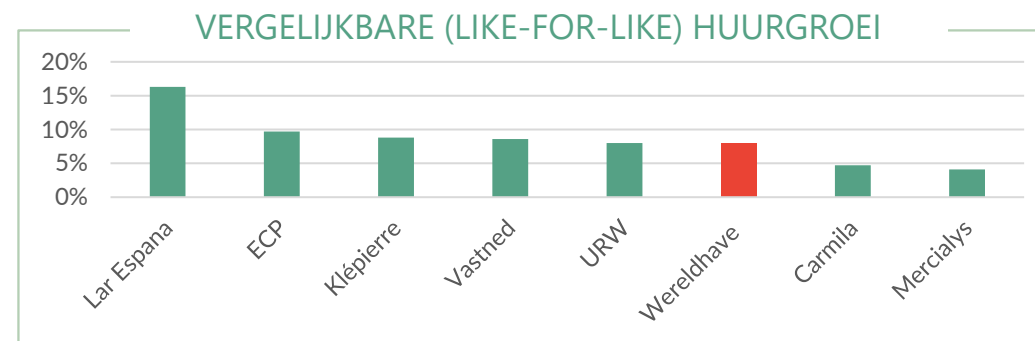
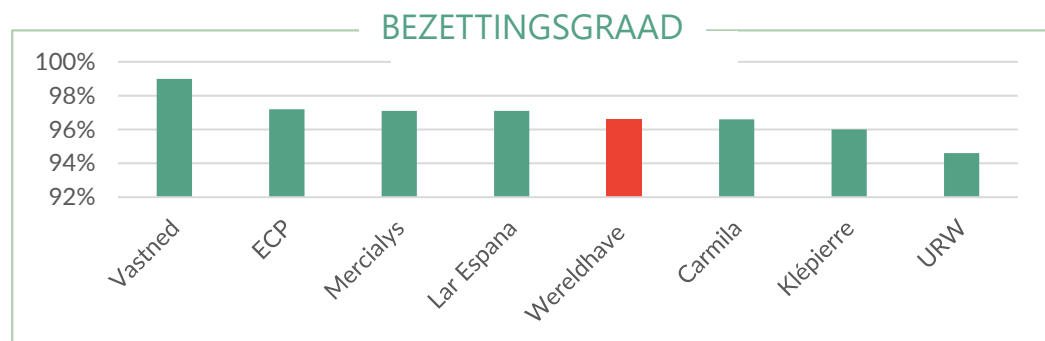
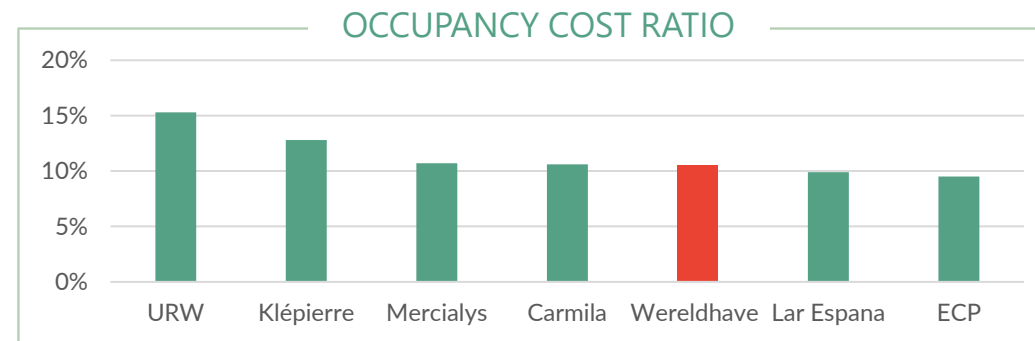
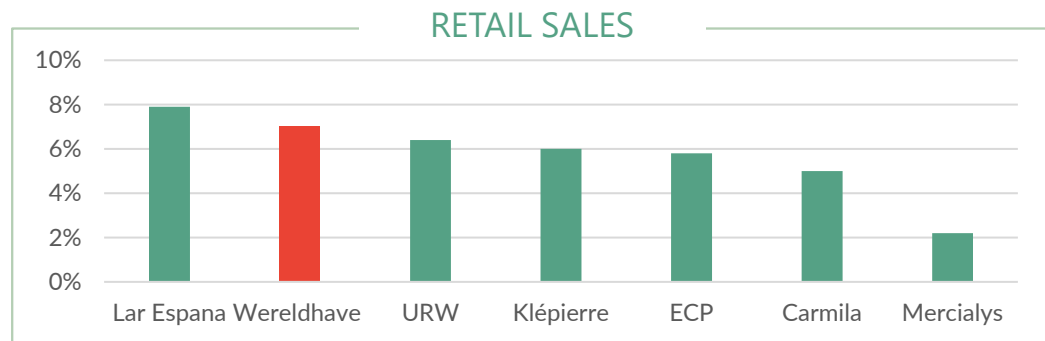


- De Nederlandse bevolking zal tot 2035 naar verwachting met 7.3% groeien
- De BVO-gewogen gemiddelde bevolkingsgroei voor de gemeenten van Wereldhave Nederland tot 2035 is 12,6%.



# Wereldhave operationele statistieken zien er goed uit

## WERELDHAVE VERSUS RETAIL REITS (2023)



Bronnen: Bedrijven, ABN AMRO – ODDO BHF analyse

# Agenda

1. Introducties
2. LifeCentral: Strategie Wereldhave
- 3. LifeCentral: Resultaten Full Service Centers**
4. Resultaten Wereldhave
5. Impact van economische omstandigheden
6. Het aandeel Wereldhave



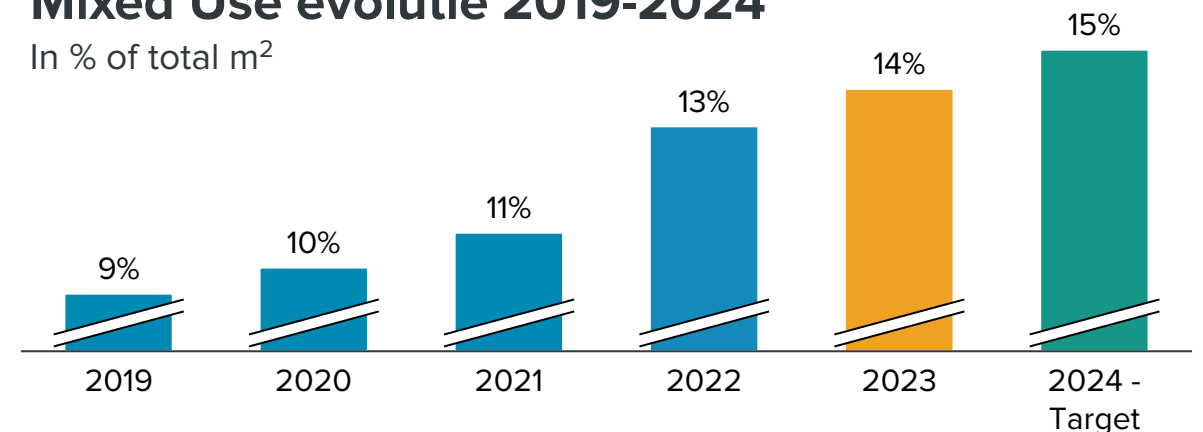


# LifeCentral update 2023

- Vier FSC's opgeleverd in Nederland: Vier Meren in Hoofddorp, De Koperwiek in Capelle a/d IJssel en Eggert Center in Purmerend en in België Shopping 1 in Genk
- Momenteel vier lopende transformaties, allemaal in afzonderlijke fases uitgevoerd om de CAPEX te spreiden; volledige oplevering gepland na 2024
- Huurdersbestand verder gediversifieerd met een toename van mixed-use tot 14% en daily-life huurders verhoogd tot 66%
- De acquisitie van Polderplein is het startpunt van de tweede fase van LifeCentral: Groei

## Mixed Use evolutie 2019-2024

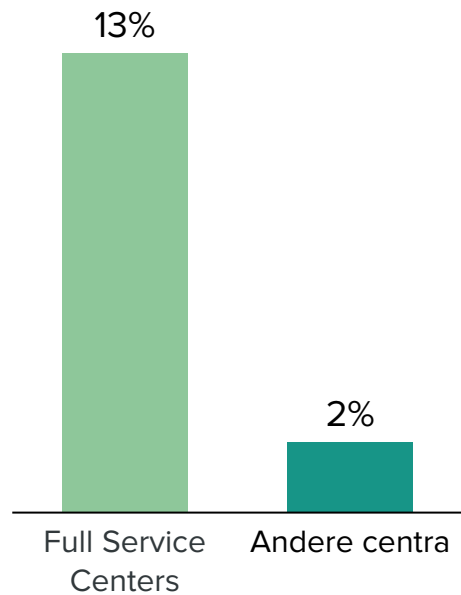
In % of total m<sup>2</sup>



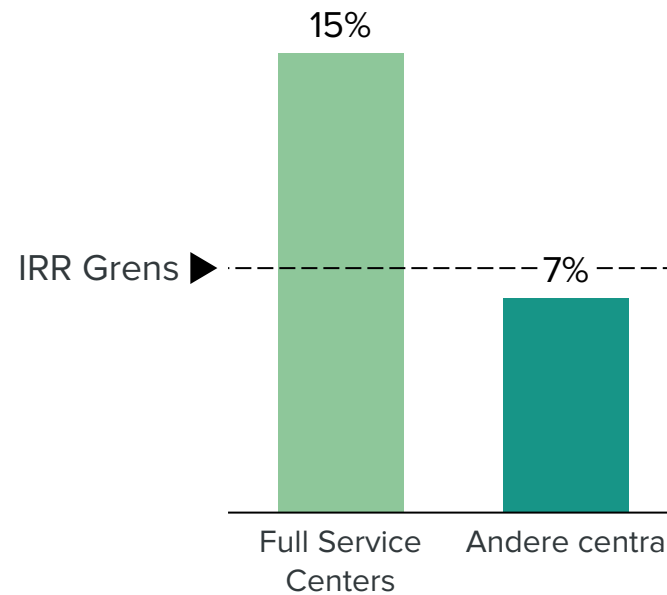
# LifeCentral strategie

## Full Service Centers presteren beter

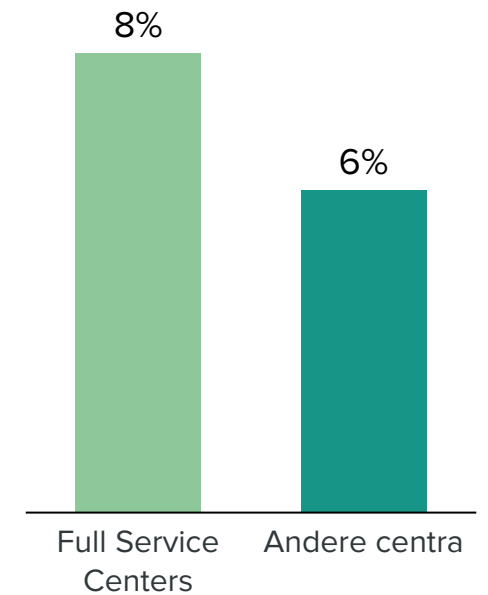
Groei bezoekersaantallen<sup>1</sup>



Totaal jaarlijks vastgoedrendement<sup>2)</sup>



Groei huurders omzetten<sup>3)</sup>



1) % verschil 2023 FY vs. 2022 FY

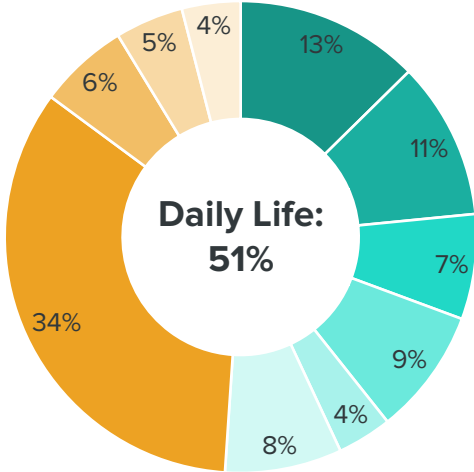
2) FY 2022 + FY 2023

3) % verschil 2023 FY vs. 2022 FY

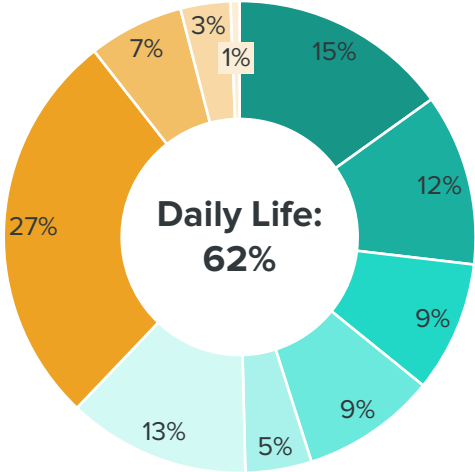


# De LifeCentral Strategie maakt Wereldhave elk jaar beter bestand tegen een onzeker macro economisch landschap

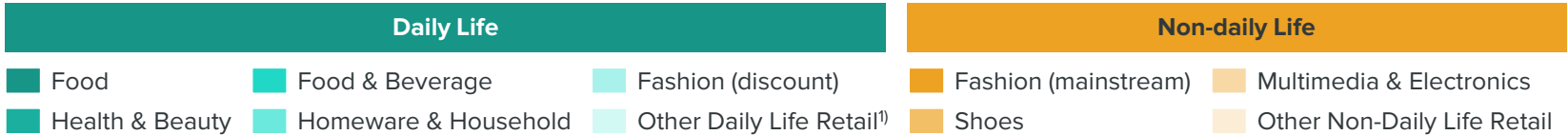
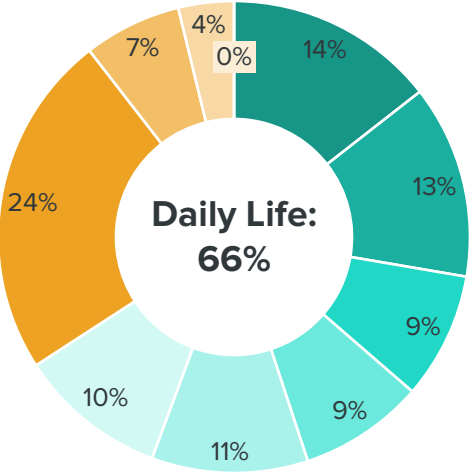
2019/Start LifeCentral  
% van de huur



2022  
% van de huur



2023  
% van de huur



# Polarisatie in het winkellandschap

Een aantal grotere faillissementen in 2023...

Faillissementen	# winkels in portefeuille	Status
Big Bazar	6	5/6 winkels verhuurd
Grand Optical (BE)	4	Zeer dichtbij doorstart
BCC	0	Geen impact

... Maar ook veel groeiende partijen

Uitbreidingen	# nieuwe locaties binnen WH portefeuille
New Yorker	3
Douglas	2
Action	2
Normal	2
TK Maxx	1

...en meer!

# FSC De Koperwiek

## Capelle aan den IJssel

*Een Full Service Center met een breed aanbod van dagelijks gemak, gecombineerd met uitgebreide F&B-voorzieningen en een sportschool.*

### Belangrijke punten van transformatie:

- Implementatie van ons verscluster-concept every.deli, inclusief de uitbreiding van Jumbo | 2021
- Interieur upgrade | 2019 – 2020
- Uitbreiding om ons F&B-clusterconcept eat&meet te realiseren | 2023
- Haalbaarheidsstudie naar het toevoegen van woningen | Verwacht Q3 2024
- Verhuur met focus op F&B, huidig voorverhuurpercentage van de uitbreiding is 70%

	2023	Vershil <sup>1)</sup>
Bezettingsgraad (%)	95.7	0.7pp
Mixed Use (%)	15.5	+9.0pp
Brutohuur (€ m)	7.0	+30.1%
Bezoekersaantal (m)	5.7	+4.8%
Omzetgroei (%)	11.2	



# FSC Genk Shopping 1

## Genk

*Een Full Service Center met een sterke mix van winkels, gecombineerd met een uitgebreid F&B-aanbod en een sportschool.*

### Belangrijke punten van transformatie:

- Het eat&meet horecacluster met zeven F&B-huurders geopend in H1 2023
- Grote sportschool op de eerste verdieping
- Nieuwe C&A volgens het nieuwste concept (eerste in België, geopend in september 2023)
- Nieuwe elementen van de klantreis: The Point, Play & Relax, toiletten, bewegwijzering, openbare zitplaatsen, bewegwijzering en geur
- Parkeergarage volledig gerenoveerd en verbeterd, inclusief snelladers voor elektrische voertuigen (oplevering Q1 2024)

	2023	Vershil <sup>1)</sup>
Bezettingsgraad (%)	92.1	+4.3pp
Mixed Use (%)	21.6	+5.2pp
Brutohuur (€ m)	5.4	+24.3%
Bezoekersaantal (m)	4.5	+10.7%
Omzetgroei (%)	11.6	



# Pollvraag

**Met de LifeCentral strategie:**

- A. Vaart Storm bij Wereldhave de juiste koers
- B. Creëer je toekomstbestendige winkelcentra
- C. Neemt Wereldhave risico
- D. Moet Wereldhave eerst meer bewijs leveren

# Agenda

1. Introducties
2. LifeCentral: Strategie Wereldhave
3. LifeCentral: Resultaten Full Service Centers
- 4. Resultaten Wereldhave**
5. Impact van economische omstandigheden
6. Het aandeel Wereldhave



# Belangrijkste prestaties 2023

- Direct resultaat 2023 op € 1,73 per aandeel, binnen de bandbreedte van € 1,70-1,75
- Voorgesteld dividend voor 2023 op € 1,20 per aandeel (+3,4%)
- Huurdersomzetten 7% hoger dan in 2022
- Positieve ontwikkeling van Nederlandse vastgoedwaarderingen
- Vier Full Service Centers opgeleverd in 2023; op tijd, binnen budget en 94% verhuurd
- Eerste significante overname sinds 2018 (Polderplein, Nederland)
- Sterk financieringsjaar met eerste toegang tot kapitaalmarkt sinds 2015 en tot USPP sinds 2017
- Verwachting Direct resultaat voor 2024 op € 1,75 per aandeel, ondanks toenemende financieringslasten

# Polderplein acquisitie

<b>Verkoper</b>	DELA Vastgoed met externe asset manager
<b>Acquisitieprijs</b>	€ 74m (inclusief kosten € 82m), voor 17k m <sup>2</sup> retail oppervlak en 417 parkeerplaatsen
<b>Acquisitiedatum</b>	5 december 2023
<b>Yield</b>	Net Initial Yield: 7.6% (inclusief huurinkomsten van de parkeergarage)
<b>Personeel</b>	Polderplein zal gemanaged worden door het bestaande Vier Meren team





# Polderplein versterkt Full Service Center Vier Meren en er zijn mogelijkheden tot waardecreatie voor beide centra

- Polderplein was een passieve investering en werd gemanaged door een externe partij. Wereldhave gaat de asset actief managen met het bestaande Vier Meren team
- Volledige zeggenschap over het FSC zorgt voor synergie:
  - Optimaliseren van het aanbod in het FSC
  - Clusteren van tenants, bijv. in onze vers straat, every.deli of in ons F&B cluster, eat&meet
  - Toevoegen van meer FSC concepten zoals servicepunt *the point*, Play & Relax voor kinderen en public seating
- Polderplein biedt de mogelijkheid voor een directe verbinding met een bioscoop
- Geen additionele kosten doordat de asset door het bestaande team beheert gaat worden



# Succesvolle herfinancieringen, waaronder de eerste USPP deals sinds 2017

## België

- Herfinanciering: € 65m
- Nieuwe financiering: € 20m

## Wereldhave N.V.

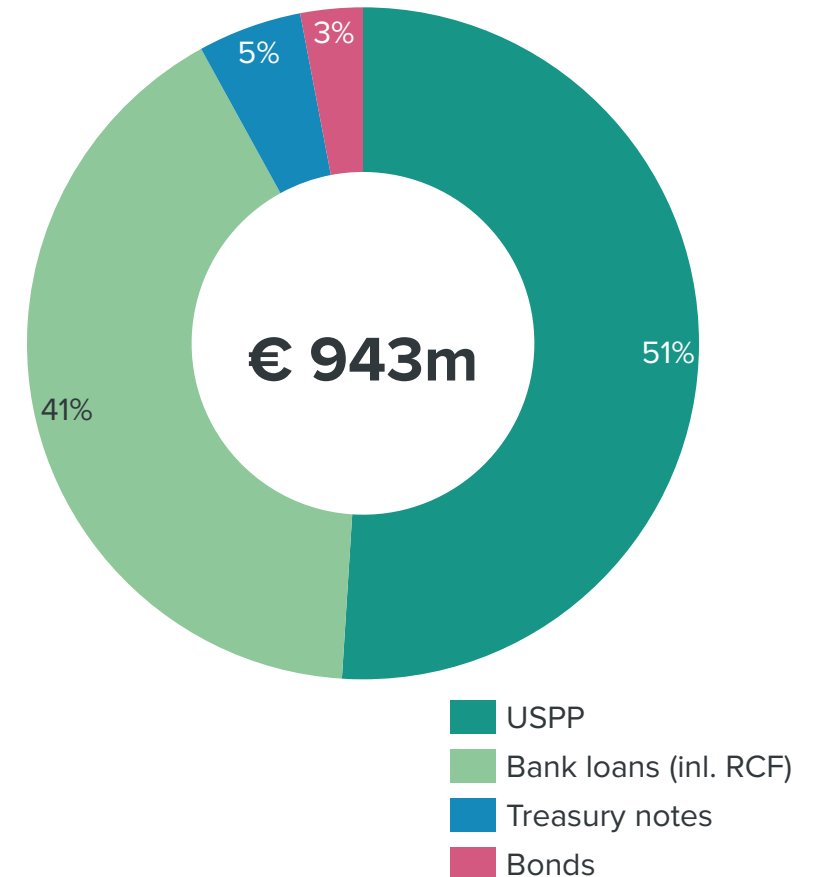
- Nieuwe toetreders RCF: € 25m
- Nieuwe USPP deals: \$ 100m
  - Looptijd 5 en 7 jaar
  - US Private Placements (USPP) zijn onderhandse leningen van veelal Amerikaanse levensverzekeraars, een zeer grote markt
- Al onze leningen zijn volledig zonder onderpand

## Voordelen beursnotering

Efficiënte toegang tot de openbare aandelenmarkt

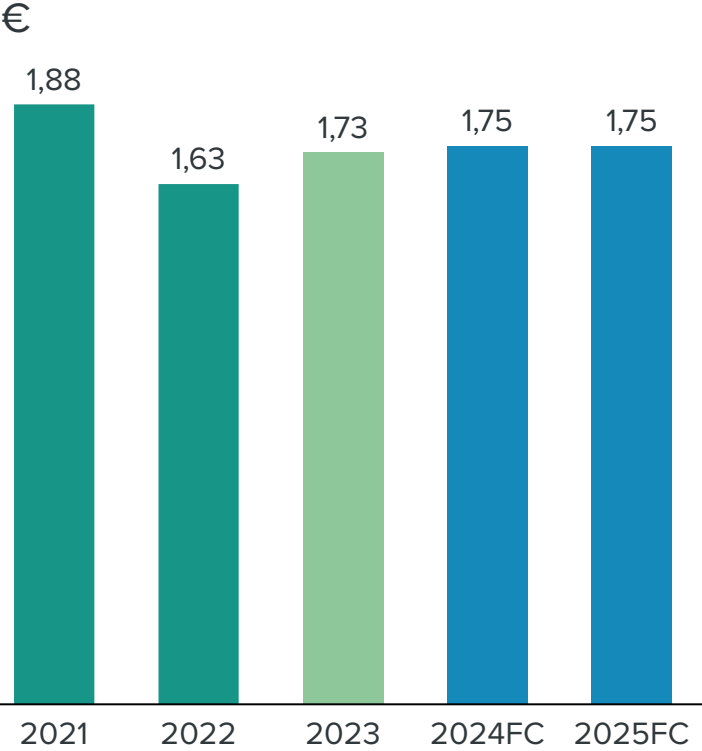
- Wereldhave kan groei deels financieren met eigen vermogen
- Een goed voorbeeld daarvan is de acquisitie van Polderplein in Hoofddorp in 2023, die voor 70% met nieuwe aandelen werd gefinancierd

Schuldenportefeuille Q4 2023

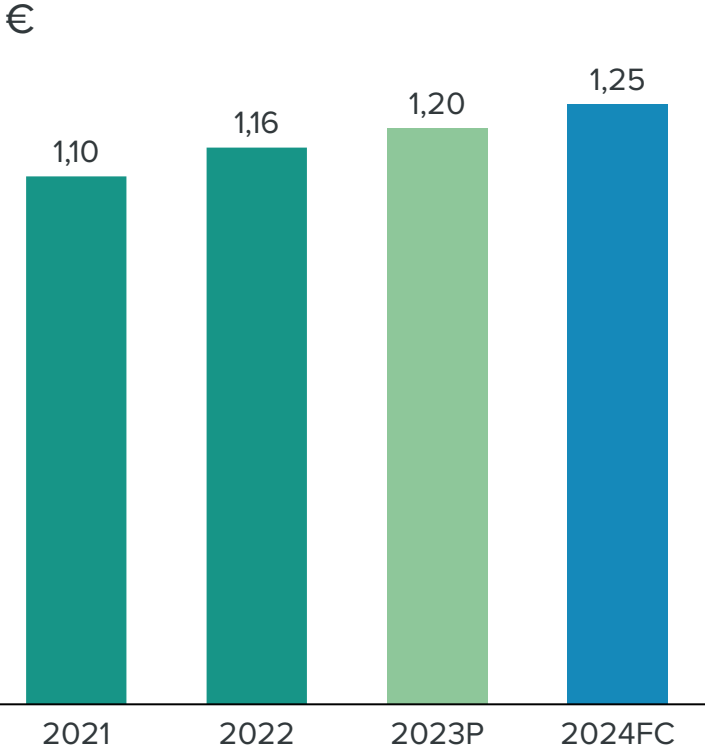


# Dividend Wereldhave: stijgend en verantwoord

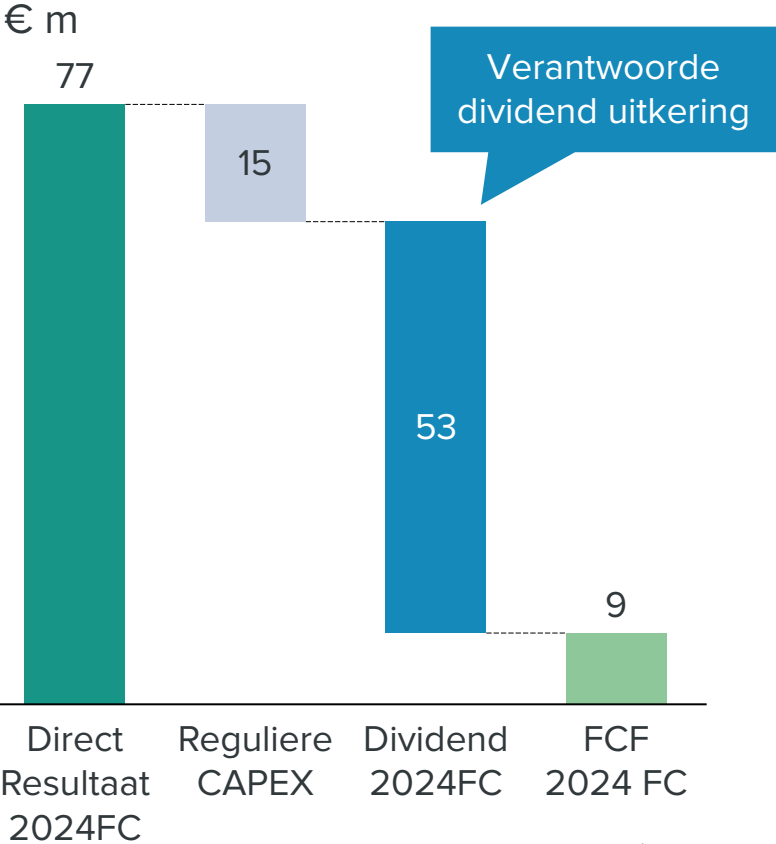
### Direct resultaat per aandeel



### Dividend per aandeel



### Free Cash Flow Wereldhave



# Pollvraag

**Wat zou voor u de primaire reden zijn om te investeren in Wereldhave?**

- A. Laag risico
- B. Stabiel stijgend dividend
- C. Nederlandse onderneming met historie
- D. Vertrouwen in het management
- E. Alle vier bovenstaande antwoorden

# Agenda

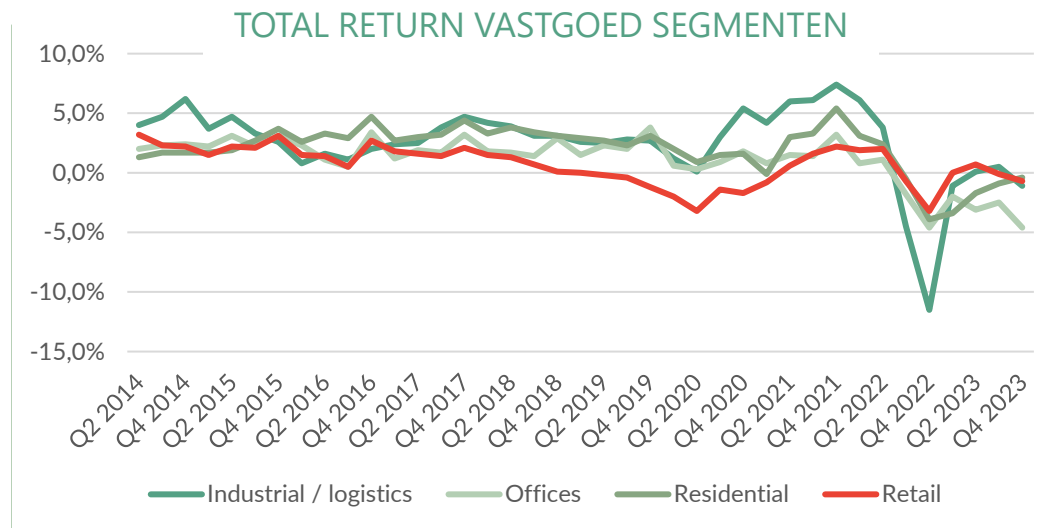
1. Introducties
2. LifeCentral: Strategie Wereldhave
3. LifeCentral: Resultaten Full Service Centers
4. Resultaten Wereldhave
- 5. Impact van economische omstandigheden**
6. Het aandeel Wereldhave





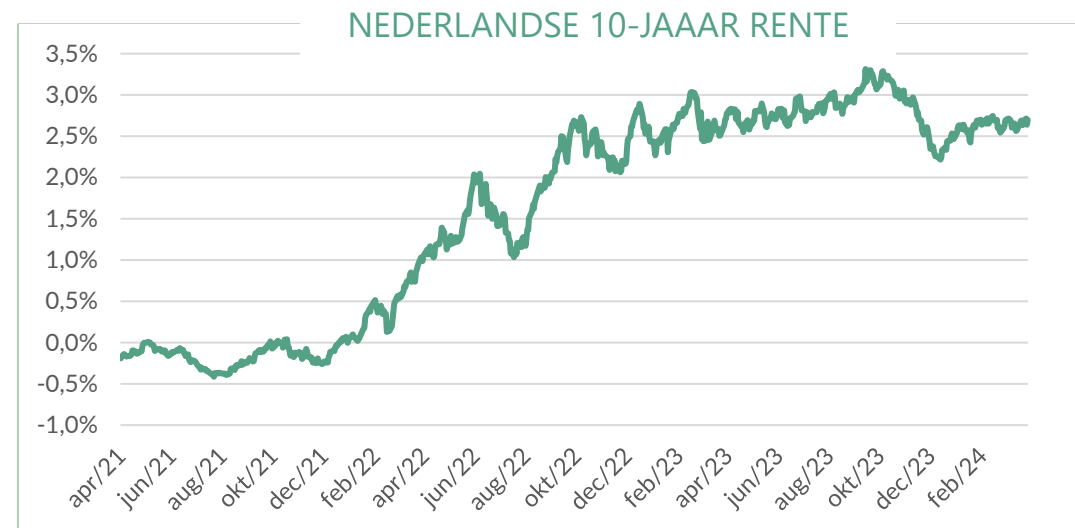
# INVESTERINGSMARKT

# Retail vastgoedwaardes zijn redelijk stabiel



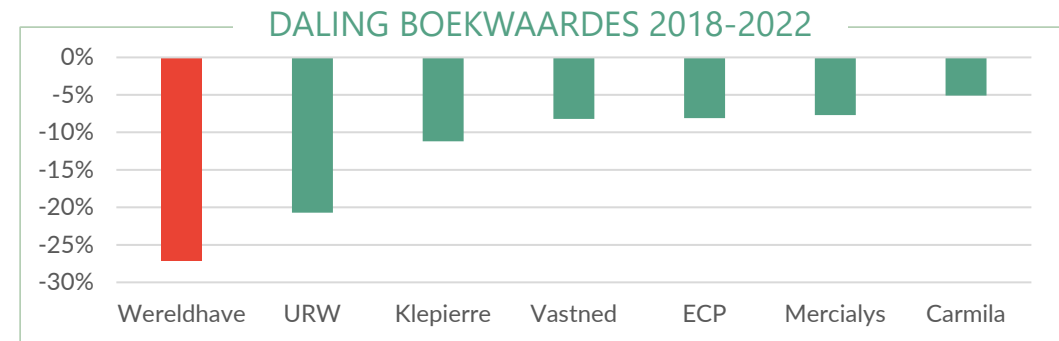
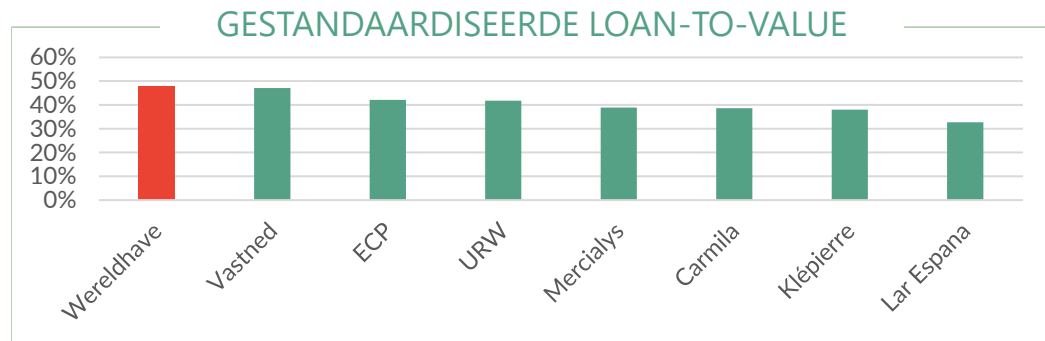
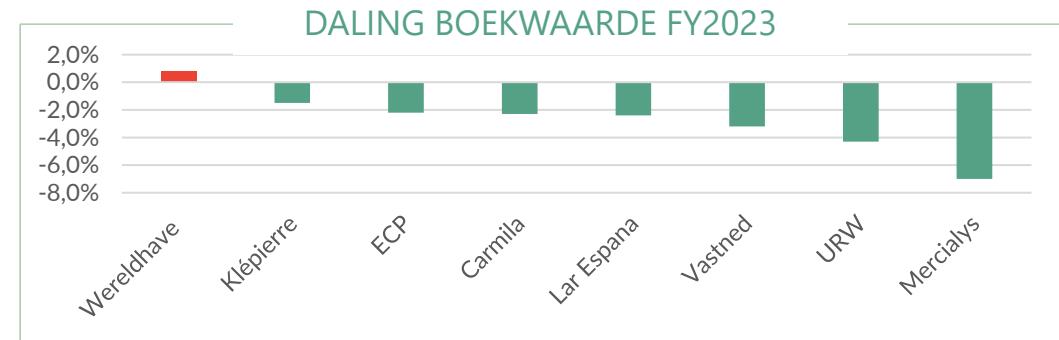
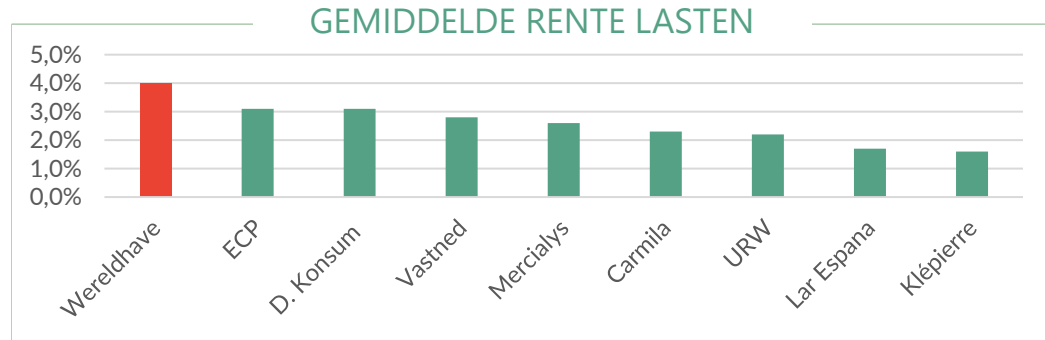
- Retail was het zwakste segment van de afgelopen tien jaar door dalende vastgoedwaardes
- Echter, retail vastgoed waardes waren het meest stabiel in de afgelopen twee jaar

Bronnen: INRev, Bloomberg



- 10-jaars rente in Nederland is gestegen van 0% in januari 2022 naar 2.7% vandaag (vs 3,3% op hoogtepunt)
- Wereldhave's gemiddelde rentelasten waren 2,3% in 2021, maar zullen naar verwachting c. 2.5% hoger zijn voor nieuwe leningen

# Wereldhave heeft de pijn van rentes en herwaarderingen gepakt



Bronnen: Bedrijven, EPRA, ABN ARMO – ODDO BHF analyse. NB 1) Daling boekwaardes Wereldhave NL, BE en FR portefeuille; 2) LTV is EPRA LTV



# Agenda

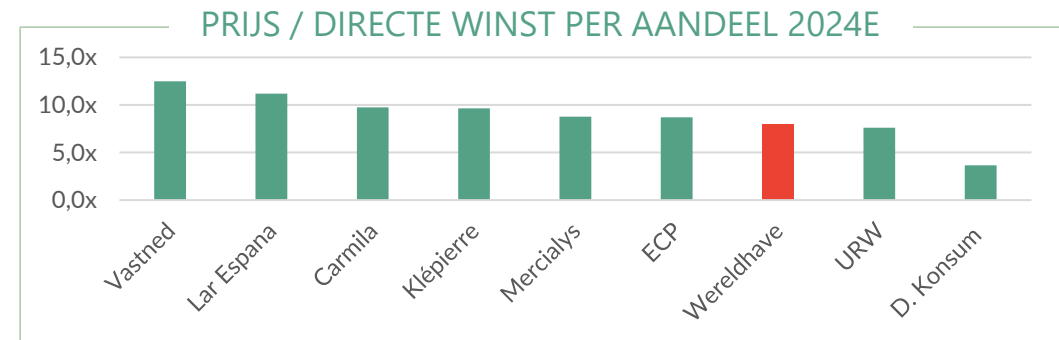
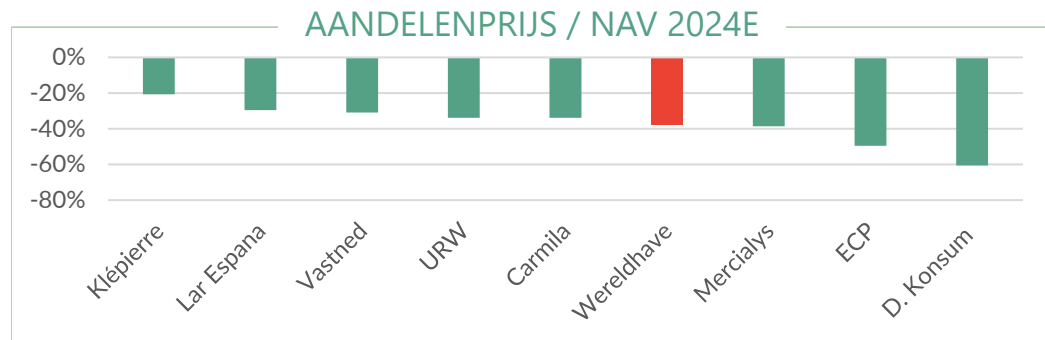
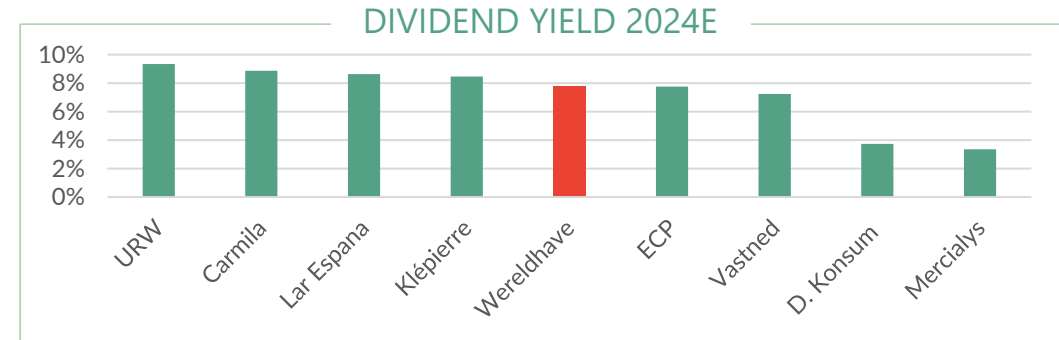
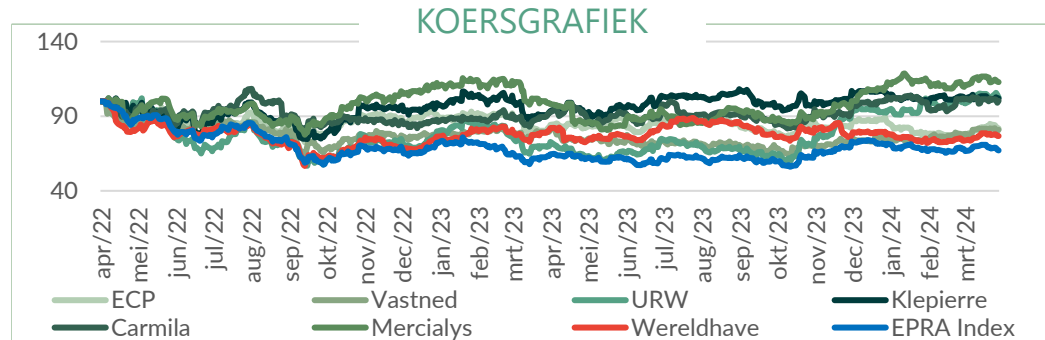
1. Introducties
2. LifeCentral: Strategie Wereldhave
3. LifeCentral: Resultaten Full Service Centers
4. Resultaten Wereldhave
5. Impact van economische omstandigheden
- 6. Het aandeel Wereldhave**





# AANDEEL EN WAARDERING

# Waardering en aandelenkoers

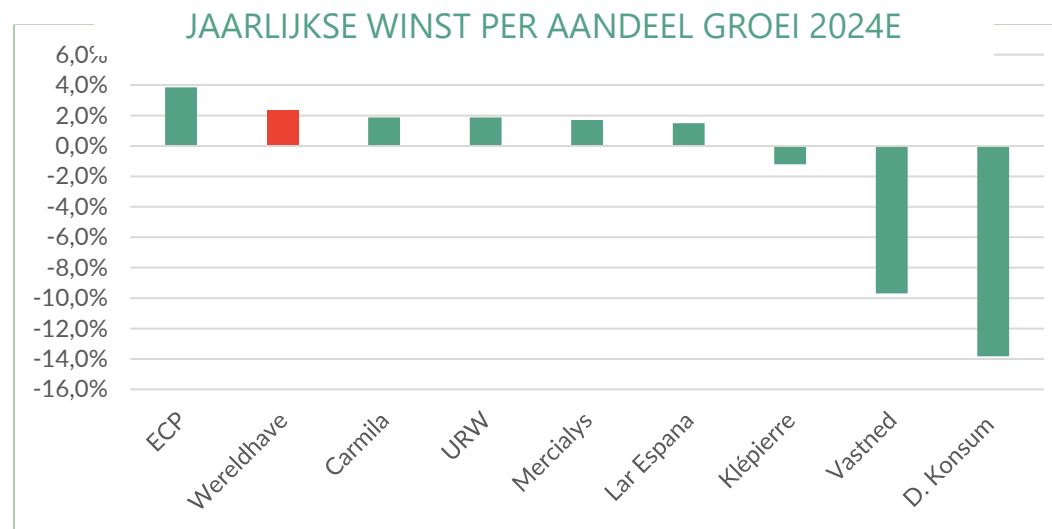
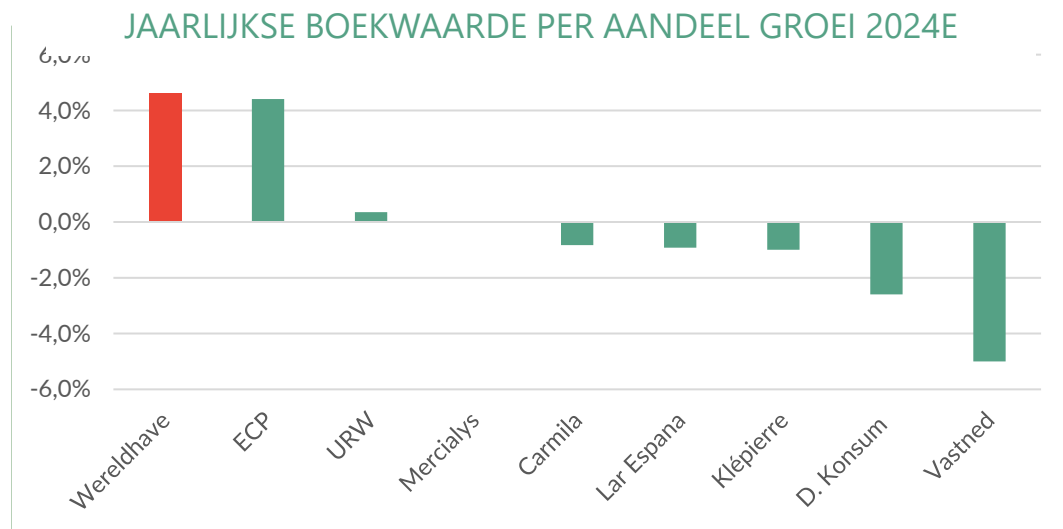


Ter illustratie: discount op boekwaarde is gemiddeld voor retail in Europa -37%, versus -41% voor residentieel, -36% voor kantoren, -36% voor gezondheidszorg, -13% voor self-storage, 0% voor industrieel/logistiek

Bronnen: Bloomberg, ABN AMRO – ODDO BHF estimates



# NAV- en winstgroei naar verwachting sterk in 2024



- Wereldhave heeft al veel waarde afgeschreven in het verleden en groeit nu mee met huurindexatie (CPI) plus huurgroei door investeringen

De winstgroei per aandeel zijn vooral afhankelijk van

1. (des)investeringen
2. impact hogere rentes
3. de inflatie per land
4. specifiek voor Nederland de afschaffing van het FBI regime in 2025

# *Wat kunnen we verwachten*



## Positief

- Consumenten en retailmarkt verbetert
- Minder last van waardedalingen en hoge rentes dan peers
- Positieve impuls door FSC transformatie

## Negatief

- Relatief hoge schuldgraad
- Afschaffing fiscale gunstige FBI regime

## Onzeker

- Verkoop laatste 2 Franse winkelcentra
- Macro economie
- Nieuwe acquisities
- Toekomst fiscale landschap Nederland

# Pollvraag

## Aandelen Wereldhave:

- A. Zitten en blijven in mijn portefeuille
- B. Bieden perspectief voor de toekomst
- C. Is een aandeel dat niet bij mij past

# AvA Wereldhave

## Woensdag 24 april

Alle aandeelhouders zijn welkom.

Vriendelijke oproep: breng uw stem uit op de agendapunten van de aandeelhoudersvergadering.

Om te stemmen ga naar:

<https://www.abnamro.com/evoting>



# Waarom beleggen in Wereldhave?



**Strategie:** Eerste Europese winkel vastgoedbedrijf met een transformatiestrategie en daarmee groeiperspectief voor de aandeelhouder



**Dividendbeleid:** Dividend verantwoord en groeiend in lijn met direct resultaat



**Aandeelhouderswaarde:** Sterke focus op creatie aandeelhouderswaarde door koppeling met variabele beloning door het gehele bedrijf



**Inflatie hedge:** huurcontracten worden jaarlijks geïndexeerd met inflatie



**Transparant & Voorspelbaar:** Open communicatie over te verwachten winst per aandeel, CAPEX uitgaven en management doelen



**Teams:** Sterk en ervaren in de Benelux







**better everyday life, better business**

Wereldhave