



AvA 20021 | Follow-up vragen

Jasper Jansen – Vereniging van Effectenbezitters

Wereldhave nogmaals agendapunt 6 voorleggen in een bava? Zo nee, wat zijn de implicaties voor Wereldhave als het dit uitgiftemandaat niet heeft?

We zien dit als een mogelijkheid. Het niet hebben van dit mandaat heeft als consequentie dat er momenteel geen nieuwe aandelen door Wereldhave N.V. kunnen worden uitgegeven door bijvoorbeeld een Accelerated BookBuild offering of in uitgifte natura. Deze methodes zouden als voordeel hebben dat binnen een relatief kort tijdsbestek een beperkte hoeveelheid aandelen kunnen worden uitgegeven zonder prospectus en/of BAVA. De kosten die hiermee gepaard gaan zijn lager, en de potentiële verwatering voor zittende aandeelhouders lager.

Waarom is niet het meer reguliere 10+10 procent uitgiftemandaat gevraagd aan aandeelhouders maar 5 + 5 procent? Wat is volgens Wereldhave de reden voor de forse tegenstem tav agendapunt 6 en welke conclusies trekt het hier uit?

Enkele jaren geleden is het stembeleid vanuit de grote Proxy Voting Advisory firms (bijvoorbeeld ISS en Glass Lewis) gewijzigd van 10+10 procent naar 5+5 procent. Wereldhave heeft daarna besloten om hierin mee te gaan.

In de q1 update wordt gesproken over additionele maatregelen om de liquiditeitspositie te waarborgen. In het kader hiervan: hoe prudent is het om dividend uit te blijven keren en hoe sterk is Wereldhave gecommitteerd aan deze uitkering in de toekomst?

In het kader het verstevigen van de liquiditeitspositie heeft Wereldhave er voor gekozen om een dividendvoorstel te doen dat ver onder het lange-termijndividendbeleid ligt.

Een dividendbetaling wordt gedaan om aan het regime van de Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) te kunnen voldoen en daarmee belast te worden tegen een 0% tarief vennootschapsbelasting. Een FBI heeft daarmee een uitdelingsverplichting van 100% van het belastbaar inkomen. Behoudens opgebouwde reserves, houdt dit op middellange termijn in een minimum van circa 75% van het directe resultaat. Dit is dan ook de onderkant van het lange-termijn dividendbeleid van Wereldhave, wat staat op 75-85% van het directe resultaat.

Wereldhave is momenteel niet voornemens het FBI regime te verlaten. Het niet voldoen aan de uitdelingsplichting van de FBI zou namelijk ook een negatief

liquiditeits-effect hebben doordat de onderneming onderhavig zou worden aan het vigerende tarief van de vennootschapsbelasting.

Onze liquiditeitspositie is in 2021 verder versterkt door de laatste verkopen in Nederland en het aantrekken van additionele financiering. Hierdoor is onze liquiditeitspositie gewaarborgd tot 3Q-2023, inclusief de dividenduitkering inzake 2020 en de geschatte dividenduitkeringen in 2022 en 2023.

T.a.v. de jaarrekening: In het jaarverslag is te lezen dat externe waarderingbureaus een materiële onzekerheidsverklaring hebben afgegeven bij de taxatie van het Belgische vastgoed. Er wordt gemeld dat "as a result of this increased uncertainty, the assumptions may be revised significantly in 2021?" De schaal van Mock kwalificeert "significant" als tussen de 12 en 20 procent. Moeten aandeelhouders eind dit jaar rekening houden met een afwaardering die kan oplopen tot 20 procent op het vastgoed?

De onzekerheidsclausule komt voort uit het uitblijven van relevante markttransacties waarop de aannames van de taxaties kunnen worden getoetst. Let wel: onzekerheden over de aannames zouden ook een positief effect oftewel een opwaardering tot gevolg kunnen hebben. Ook wij hebben geen concrete aanwijzingen om het door u geschetste scenario van een afwaardering oplopend tot 20% te kunnen bevestigen of te ontkennen. Het lijkt ons niet passend om hierop te speculeren.

Voor de accountant: In het verslag van de accountant is te lezen: For a non-significant component we performed analytical procedures in order to corroborate that our scoping remained appropriate throughout the audit?. Welke component betreft dit en kan KPMG nader toelichten welke procedures zijn verricht?

Wereldhave heeft nog één non-significant component. In het verleden had Wereldhave beleggingen in Spanje, die zijn jaren geleden al verkocht. Wat rest zijn nog een aantal vrijwel lege vennootschappen. Wij hebben een cijferbeoordeling uitgevoerd op de mutaties in de cijfers, eventuele bijzonderheden zijn opgevolgd om een begrip te hebben van de ontwikkelingen. Daarnaast zijn besprekingen gevoerd met management en de group tax manager over de ontwikkelingen.

Kan Wereldhave, ook gegeven het feit dat de MSCI index nog niet beschikbaar was ten tijde van de publicatie van het remuneratierapport, toezeggen dat het volgend jaar meer inzicht zal geven in het remuneratierapport hoe het criterium total return is opgebouwd voor Wereldhave en de peers in de index?

In het jaarverslag 2021 zal er transparant worden weergegeven hoe het total return criterium van Wereldhave in 2020 is geweest ten opzichte van de relevante MSCI Indices. We hebben geen inzicht in de performance van de peers binnen de index en vinden het ook niet onze taak om hierover te publiceren. Door timingsverschillen tussen de publicatiedata van de relevante MSCI Indices en de publicatiedatum van het remuneratieverslag van Wereldhave zal ook volgend jaar dezelfde procedure worden doorlopen.

Het criterium total property return voor de jaarbonus (STI) is zowel negatief voor Nederlandse als het Belgische deel van Wereldhave. Desalniettemin wordt de maximale bonus uitgekeerd omdat peers (nog) slechter presteerden. Hebben commissarissen overwogen gezien de waardevernietiging in 2020, tevens af te leiden uit dit criterium, een neerwaartse bijstelling te doen ten aanzien van de total property return?

Nee. Alle overwegingen zijn meegenomen bij het opstellen van het remuneratiebeleid. Het remuneratiebeleid betrof al een versobering ten opzichte van het voorgaande remuneratiebeleid.

In een recent gehouden webinar liet ceo Matthijs Storm ? kort gezegd weten dat (extra) investeringen in de ombouw van winkels - zelfs als er geen winst of marge wordt gemaakt - een goede business case kan zijn als hiermee de waarde van het bestaande vastgoed kan worden herbevestigd? Moet hieruit niet worden afgeleid dat het vastgoed na jaren van afwaarderingen nog steeds tegen een te hoge waarde in de boeken staat?

Nee, eerder juist het tegenovergestelde. Er het webinar is aangegeven dat we specifiek ook woningen ontwikkelen in plaats van winkels. Het kan zo zijn dat de waarde van die woningen gelijk is aan de huidige waarde van het winkelvastgoed + de transformatie capex. In dat geval wordt er dus geen winst gerealiseerd maar hoeft er ook niet meer afgeboekt te worden op de winkels.

De ontvangen huren voor 2020 liggen in Frankrijk substantieel lager dan in Nederland en België. Heeft dit alleen externe oorzaken of heeft dit ook te maken met de interne organisatie, waar de moraal mogelijk laag ligt om de activiteiten in de etalage staan?

De ontvangen netto huren vanuit Frankrijk liggen inderdaad lager dan in Nederland en België in 2020. Echter, zoals u kunt zien in onze verslaglegging, was dat in 2019 ook het geval. Dit komt doordat de portefeuille in Frankrijk ook relatief kleiner is (27%) en het netto huurrendement lager met een EPRA Net Initial Yield voor Frankrijk van 4.9% in 2020 versus gemiddeld voor de winkelcentra 5.9%).

Specifiek voor 2020 kan er gezegd worden dat Frankrijk in 2020 tijdens de eerste golf wel een "harde lockdown" kende, met gedwongen winkelsluitingen van niet-essentiële winkels, en Nederland niet. Dit is ook bij concurrerende bedrijven actief in Frankrijk terug te vinden in de resultaten.

Daarnaast is Wereldhave content dat het volledige Franse management team in tact is gebleven na de aankondiging van de verkoop.

Blijkens de Q1 update zijn er veel verzoeken binnen gekomen van huurders om de voorwaarden aan te passen. Gaat dit vooral om uitstel van betalingen of verwacht Wereldhave dat de betalingen helemaal niet meer zullen worden overgemaakt?

Beide.

In het kwartaalbericht is te lezen: ' the unlevered IRR that we apply for our investment decisions needs to be updated in connection with post COVID-19 ERVs, and the 25 percent of our floorspace that needs to be transformed may turn out to be a higher number.' a. Kan Wereldhave kleur aan welk percentage beleggers moeten denken als het gaat om het vloeroppervlak dat moet worden omgebouwd. En is er een percentage waarbij de ombouw niet meer interessant is? b. Zal de 6 procent moeten worden verlaagd?

- a. Wereldhave heeft als doelstelling om 25% van de vloeroppervlakte van een Full Service Center in gebruik te hebben met een alternatief gebruik ten opzichte van traditioneel retail. Per Q1 2021 staat dit percentage in de Benelux op 10.2%. Het percentage zelf is niet maatgevend voor de total return. Dat is afhankelijk van het totale plan per centrum, want vele bewegende variabelen kent.
- b. De marktverwachtingen voor winkelcentra op continentaal Europa, afgegeven door Green Street Advisors, zijn inmiddels verlaagd naar 4.7%. Hoewel op deze

basis er ruimte zou zijn voor verlaging, ziet Wereldhave het als prudent om de investeringsbeslissingen te blijven maken op een minimaal geëist totaalrendement (VOOR gebruik van vreemd vermogen) van 6.0% om zodoende voldoende waarde-creatie binnen voor aandeelhouders te waarborgen.

Stefanie Claessens - VBDO

Bij vraag 4 geeft Wereldhave aan 'te investeren in onze werknemers waardoor er gelijke kansen zijn voor iedereen'. Kunt u aangeven wat deze 'investeringen' concreet inhouden. Investeert Wereldhave ook in het meenemen van diversiteit en inclusiviteit in het aanname beleid en in 'employee engagement en surveys'?

Er is binnen Wereldhave een overkoepelende HR functie die op dit soort zaken het beleid bepaald en toeziet dat dit wordt uitgevoerd. We investeren in het uitvragen van de eNPS, betrokkenheid, veiligheid en behoefte van onze medewerkers, door middel van een employee satisfaction survey. Sinds dit jaar voeren we dit onderzoek 2x per jaar uit in plaats van 1x per 2 jaar. Dat geeft ons o.a. de mogelijkheid om sneller te kunnen meten of verbeterpunten naar aanleiding van de survey het gewenste effect hebben.

Naast de employee satisfaction survey, voeren we dit jaar een onderzoek uit naar de huidige én de gewenste cultuur binnen Wereldhave, waarbij alle collega's (NL en BE) worden betrokken. Op basis van een GAP analyse zal een Plan van Aanpak geformuleerd worden.

Ook wordt er aandacht besteedt aan de persoonlijke ontwikkelingsplannen. Op basis daarvan worden individuele coachtrajecten of trainingen/opleidingen afgesproken, of bekijken we de mogelijkheid om inhouse trainingen aan te bieden op onderwerpen waar breder behoefte aan is binnen de organisatie. Hiervoor is een ontwikkelbudget beschikbaar. Binnenkort starten we met een pilot van een nieuwe tool om onze managers te ondersteunen in het voeren van ontwikkelgesprekken, waardoor nog meer aandacht komt voor persoonlijke ontwikkeling.

The Third Way

Vraag aan auditor: Zoals u ook hier op de AvA heeft gehoord wordt Frankrijk verkocht. Analisten, bankiers, aandeelhouders, shorters, de pers en het management gaan gemiddeld uit van een verlies tov. de door u goedgekeurde boekwaarde van 200 mln euro, oftewel 33% van de beurswaarde. In uw alinea's over 'liquidity risk' geeft u aan dat u weet hebt v/d brugfinanciering tot verkoop Frankrijk en van 'Divestments'. Heeft Management u daarbij niet geïnformeerd over de verwachte verkoopprijs?

Met betrekking tot de waarderingen hebben wij de werkzaamheden uitgevoerd zoals in onze verklaring benoemd en zoals in de AvA ook nader toegelicht. In het kader van de werkzaamheden omtrent de continuïteitsveronderstelling hebben wij, zoals ook in onze verklaring toegelicht, de liquiditeitsforecast en diverse scenario's beoordeeld op plausibiliteit. Hierbij zijn ook zogenaamde worst case scenario's doorgerekend.

About Wereldhave - make every day count

Wereldhave Full Service Centers contribute to a more joyful and comfortable everyday life. A one-stop location for groceries, shopping, leisure, relaxation, sports, health, work and other daily needs – all supported by smart concepts and digital services. By investing sustainably to meet the needs of customers and local areas, we enrich communities, while caring for the environment, and have a positive effect on the way people live, work and shop. Wereldhave Full Service Centers play a vital role in people's everyday lives in leading regional cities in the Netherlands, Belgium and France.

For more information, visit www.wereldhave.com

Wereldhave

Wereldhave N.V.
WTC Schiphol, Tower A, 3rd floor Schiphol
Boulevard 233 1118 BH Schiphol
P.O. Box 75837, 1118 ZZ Schiphol
The Netherlands
T +31 20 702 78 00
F +31 20 702 78 01

make every day count