



# In de Boardroom

## Wereldhave

17 April 2023

Wereldhave

# Welkom

Matthijs Storm – CEO Wereldhave

Steven Boumans – ABN AMRO ODDO BHF

Jim Tehupuring – 1Vermogensbeheer

# 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. Bieden potentie en zitten in mijn portefeuille
- B. Zijn het overwegen waard
- C. Andere vastgoedaandelen zijn kansrijker
- 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



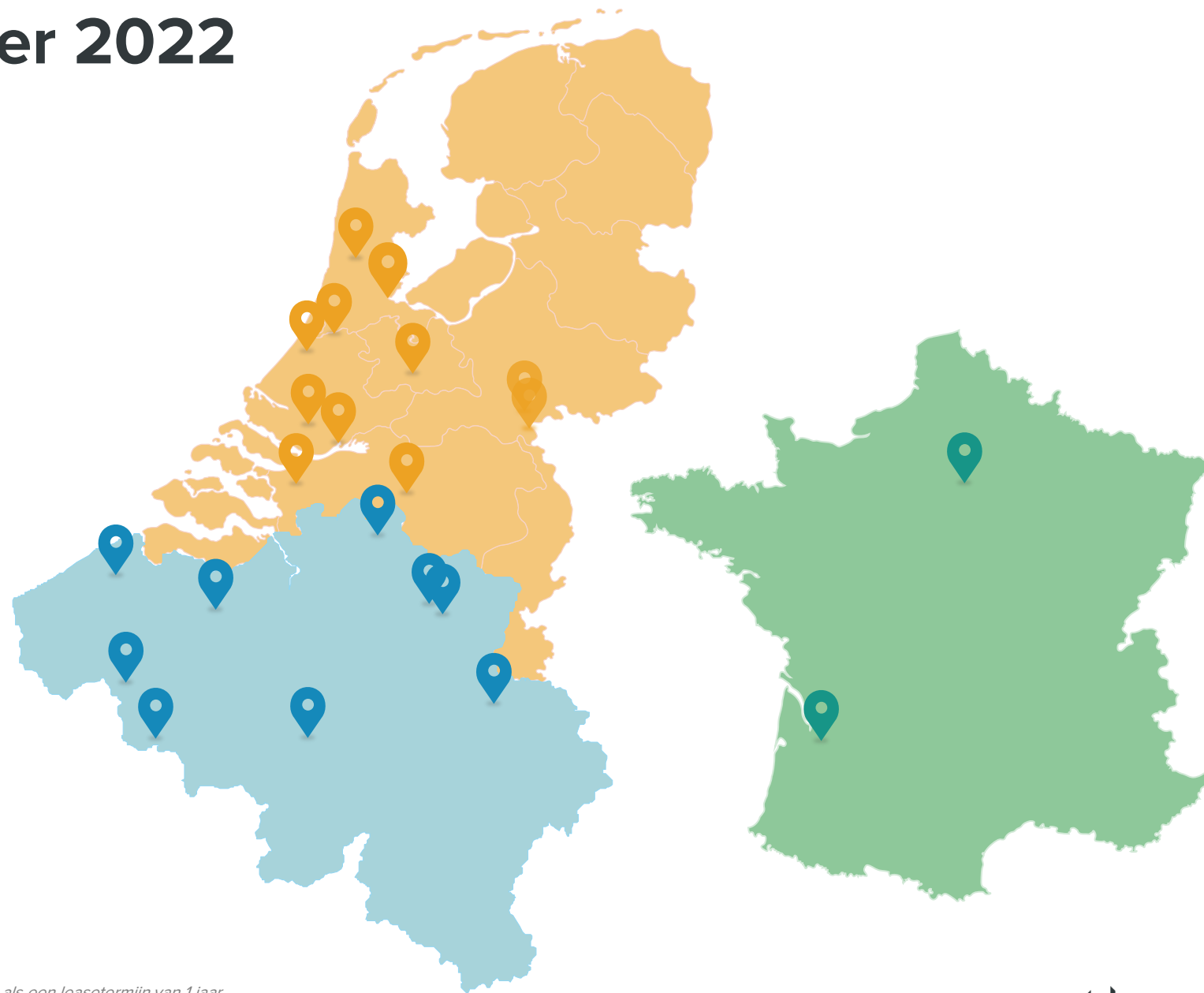






# Bedrijfsprofiel december 2022

Belangrijkste feiten	
Aantal commerciële centra	22
Gemiddelde oppervlakte	27.800 m <sup>2</sup>
Bezoekersaantal 2023	83,9 m
Schuldgraad	42,4 %
Bezettingsgraad	96,8 %
NIY	6,4 %
WALT <sup>1)</sup>	5,2 Jaar
Geplande ontwikkelingen <sup>2)</sup>	€ 47 m

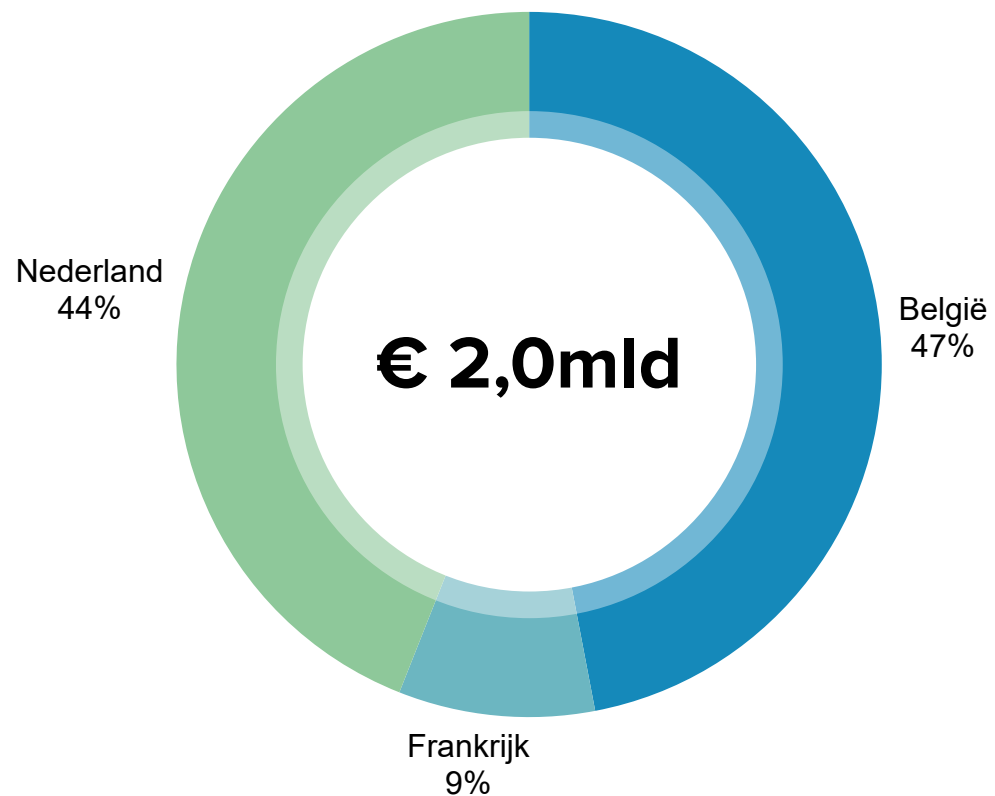


1) Leasetermijn van commerciële centra. Contracten voor onbepaalde tijd worden gezien als een leasetermijn van 1 jaar

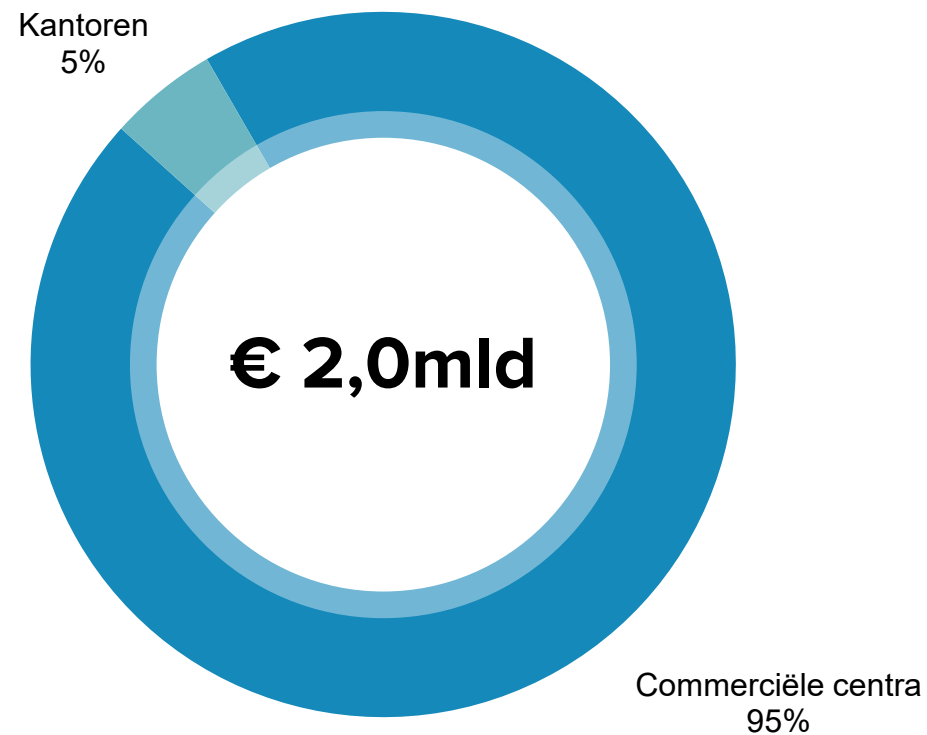
2) Geplande CAPEX van bevestigde projecten (excl. Frankrijk)

# Bedrijfsprofiel december 2022

## Portfolio opbouw - Geografie



## Portfolio opbouw - Categorie

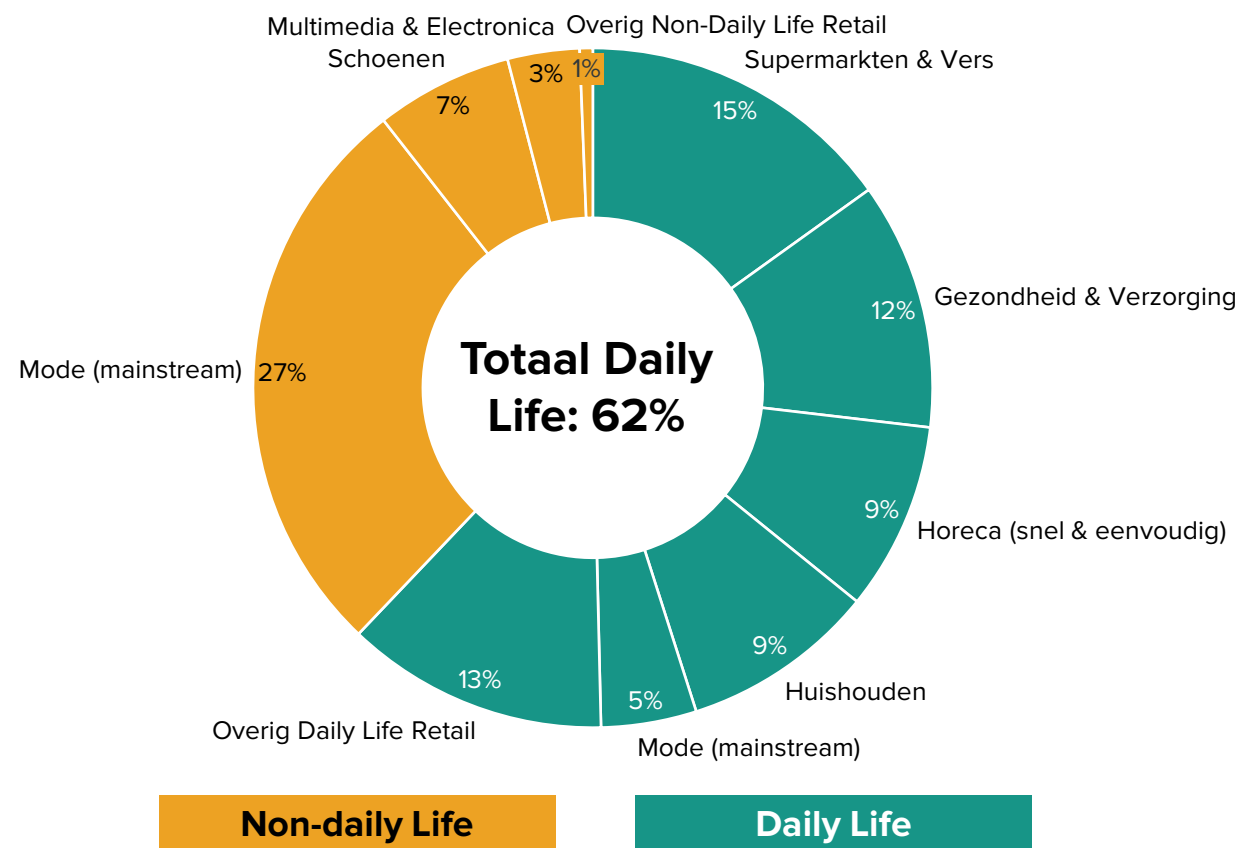




# Huurdersmix – 62% huur uit Daily Life categorieën

Top 10 huurders	% van jaarlijkse huurinkomsten
Ahold Delhaize	5,9 %
Jumbo Group	4,1 %
C&A	3,2 %
A.S. Watson Group	3,0 %
Carrefour	2,3 %
Mirage Retail Group (Blokker)	2,0 %
Bestseller	1,8 %
The Sting	1,6 %
H&M	1,5 %
A.F. Mulliez (Decathlon, Kiabi)	1,4 %
<b>Totaal top 10</b>	<b>26,8 %</b>

Verdeling jaarlijkse huur



# Waarom beleggen in Wereldhave?



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



**Dividendbeleid:** Dividend heeft de bodem bereikt en zal vanaf 2023 in lijn meegroeien met het 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







# Druk op retail door e-commerce wordt minder

21 mrt 19:40

## Consumenten doen voor het eerst minder internetaankopen

 Richard Smit

## Ruim 90% van Nederlanders koopt online, maar uitgaven lopen terug

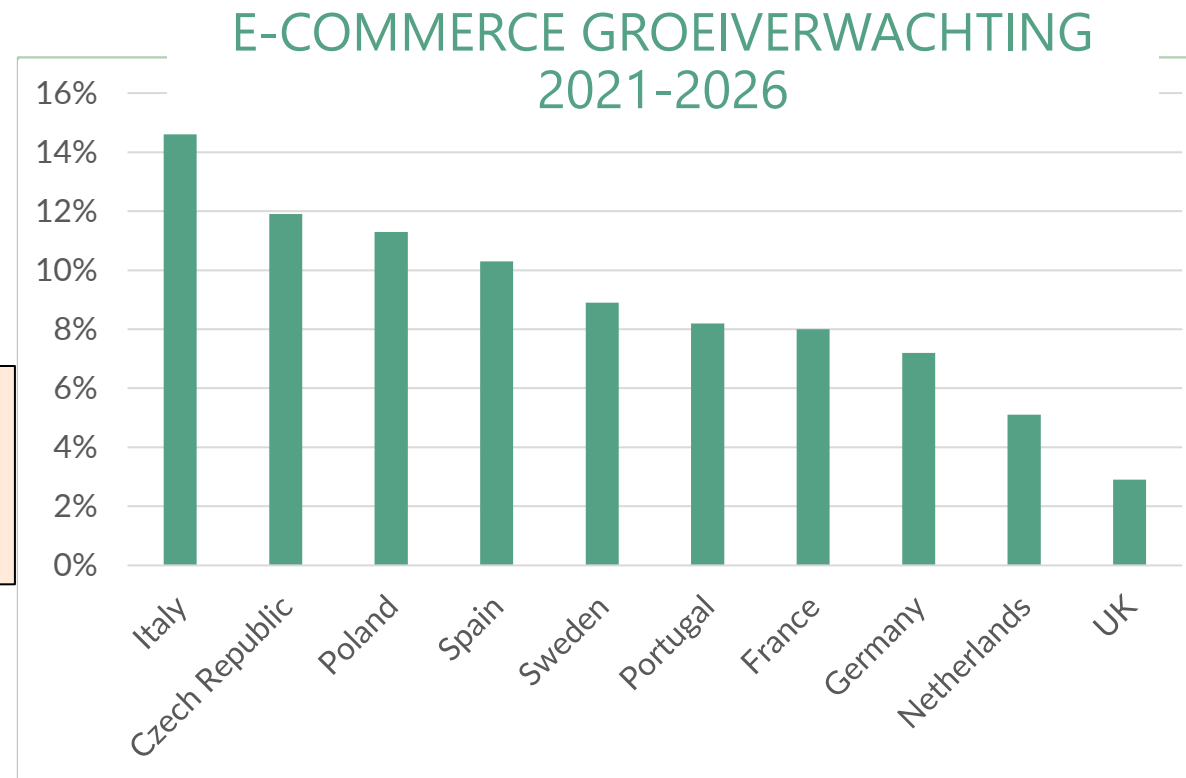
2 mrt 14:47

23 feb 01:00

## Omzetgroei van Coolblue stukt, en de winst daalt hard

20 mrt 17:00

## Amazon schrapt nog eens 9000 banen





# Kunnen huren stijgen met inflatie?

**Coulance van verhuurders is nodig voor het mkb**

12 mrt 20:00

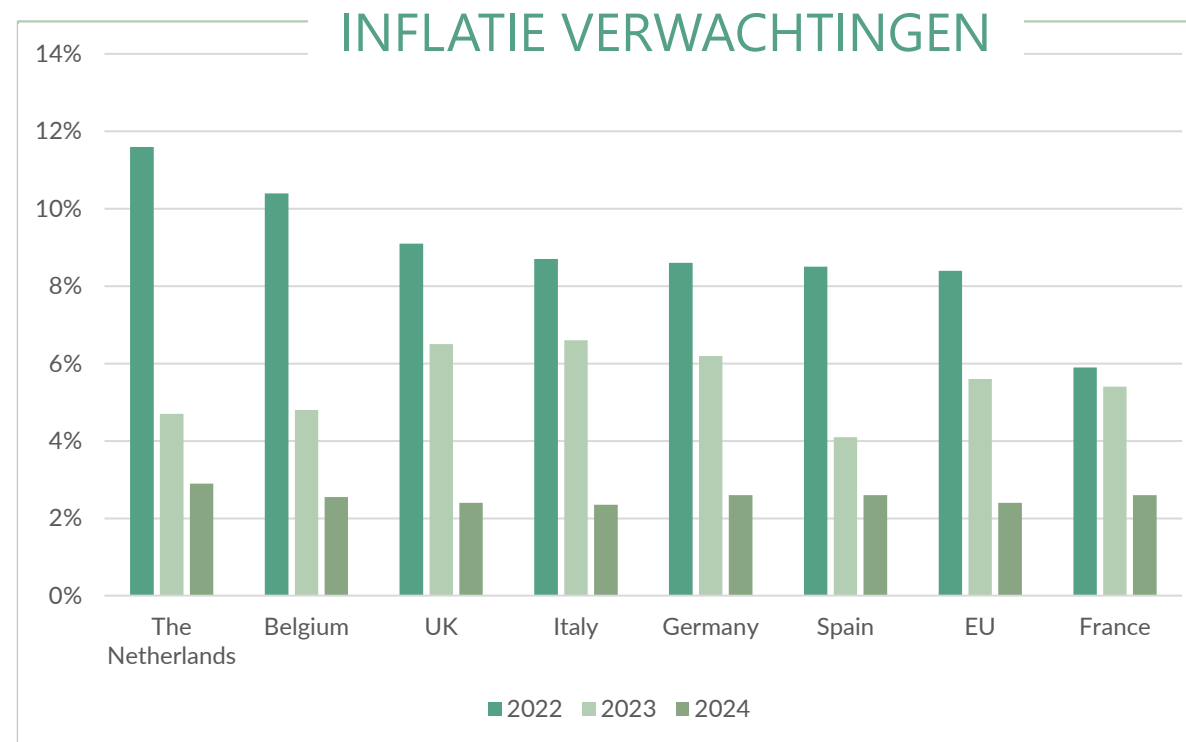
16 juni '22 18:28

**'Op deze manier blijven alleen de Zara's van de wereld over'**

Julia Cornelissen, Erik van Rein

Analyse - 8 mrt 15:06

**Winkeliers raken in paniek door huurverhoging**





# *Faillissementen stijgen, maar nog onder 2019 niveau*

12 feb 15:28

**Traditionele Franse kledingketens leggen massaal het loodje**



Kleis Jager

13 mrt 07:56

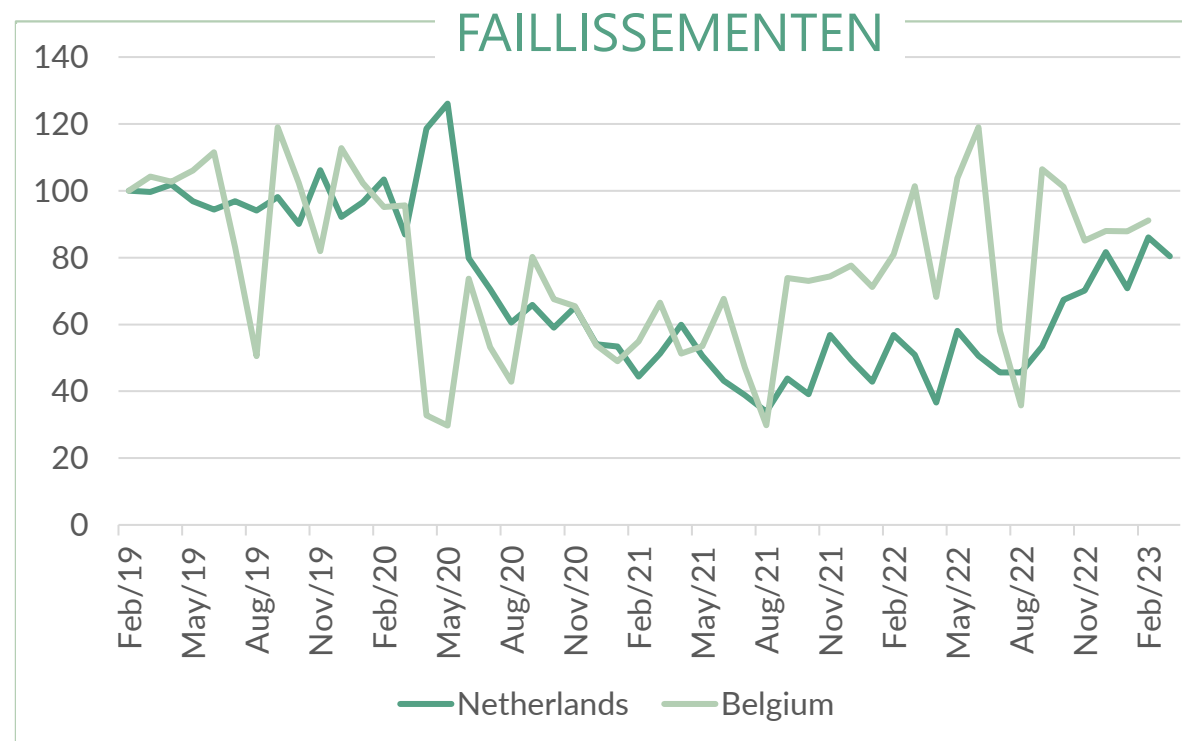
**Bijna een derde meer faillissementen in februari dan een maand eerder**



Van onze redacteur

20 mrt 17:45

**Kledingmerk Scotch & Soda vraagt faillissement aan voor Nederlandse activiteiten**



# Pollvraag

**Als bezoeker van een winkelcentrum verwacht ik:**

- A. Alles onder 1 dak: winkels, restaurants, vrije tijd
- B. Goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid
- C. Een 'shopping experience'
- D. Ik koop vrijwel alles online



# 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 strategie

## Fase 1

- **Versterken van de balans** ✓
  - Vijf Nederlandse en vier Franse assets verkocht
  - LTV verlaagd naar 42%
- **Van winkelcentra naar Full Service Centers**
  - Eerste vijf Full Service Centers opgeleverd
  - Zes lopende transformaties
  - Vier Full Service Centers worden opgeleverd in 2023

## Fase 2 - Groei

- Acquisitiemogelijkheden in Nederland en België worden onderzocht

## Fase 3 - Opschalen

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



# 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



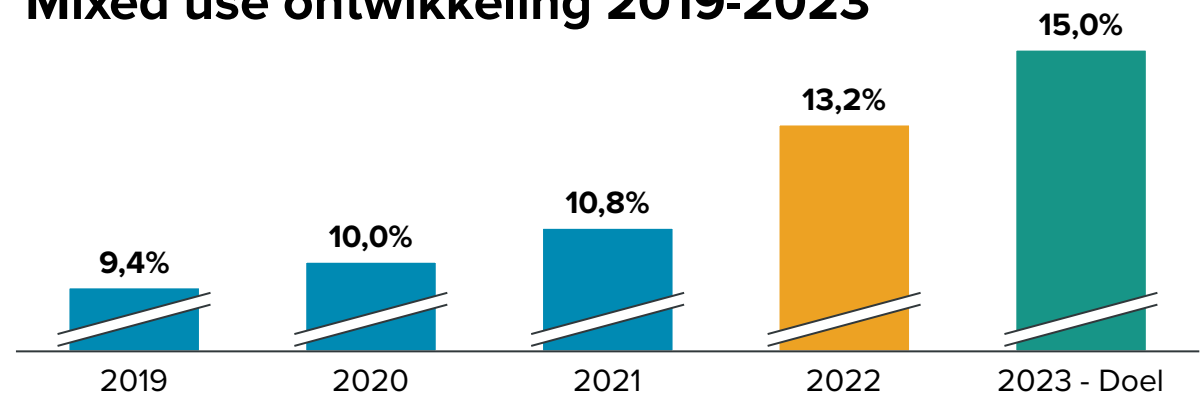




# LifeCentral voortgang 2022

- Oplevering 3 nieuwe FSC's: Sterrenburg in Dordrecht, City-Center Tilburg en Ring Kortrijk (BE)
- 100% bezettingsgraad in Kortrijk en Tilburg, 96% in Sterrenburg
- 6 lopende transformaties, 4 opleveringen in 2023
- Consistente groei van het mixed use aandeel in ons kernportfolio
- LifeCentral CAPEX programma aangepast aan marktcondities

## Mixed use ontwikkeling 2019-2023



# Heldere ambitieuze ESG strategie

## Onze belangrijkste doelen

1. Behouden GRESB 5-sterren waardering
2. Verminderen CO2 uitstoot met 30% per 2030 en volledig Paris Proof per 2045
3. Mitigeren van fysieke klimaatrisico's door aanpassingen voor hitte en extreme regenval
4. Verhogen impact voor lokale gemeenschappen (1% van NRI-equivalent)

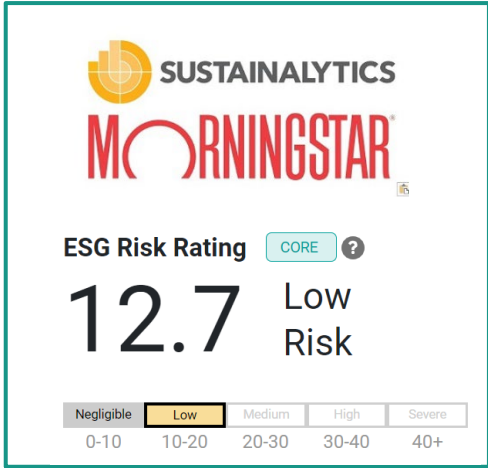
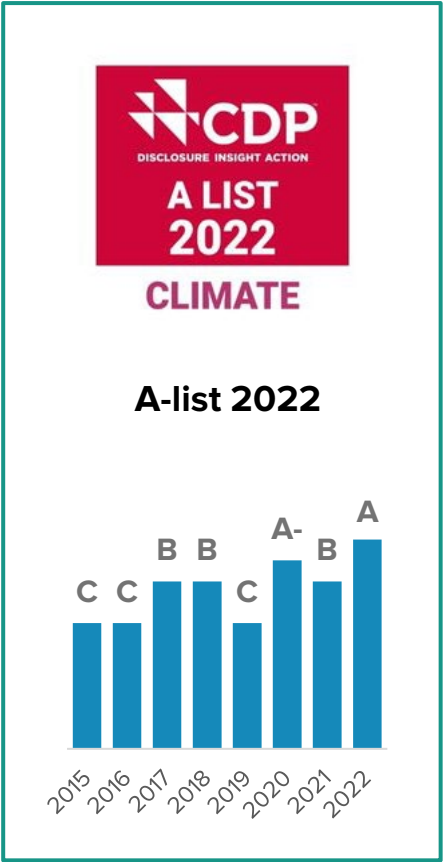
Onze doelen zijn in lijn met de VN Sustainable Development Goals en goedgekeurd door gerenommeerde instellingen zoals het Science Based Target Initiative (SBTi)





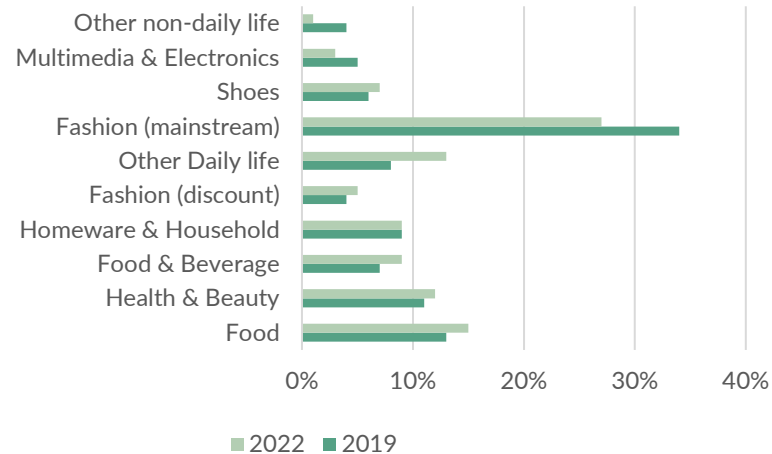
# Behouden van onze sterke ESG positie

Prestaties op sectorspecifieke ESG benchmarks en ratings



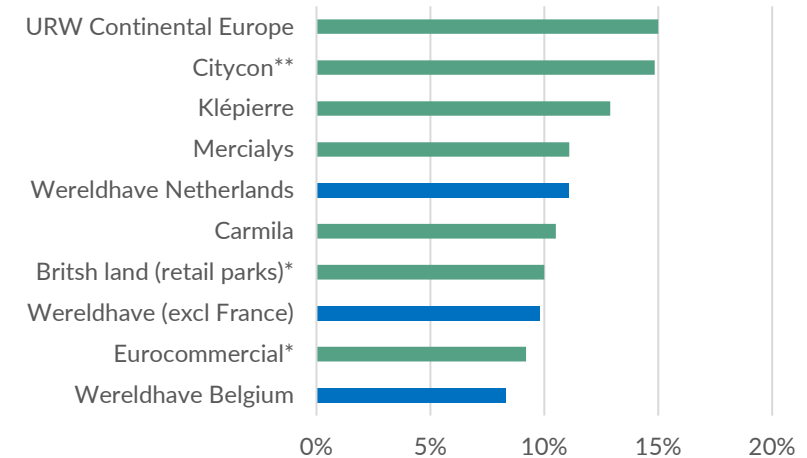
# *Een portefeuille met betaalbare huren en betere huurdersmix*

SECTORBLOOTSTELLING



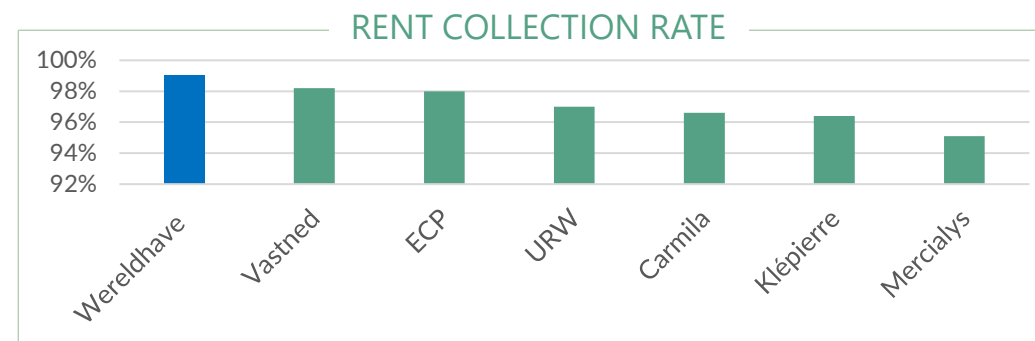
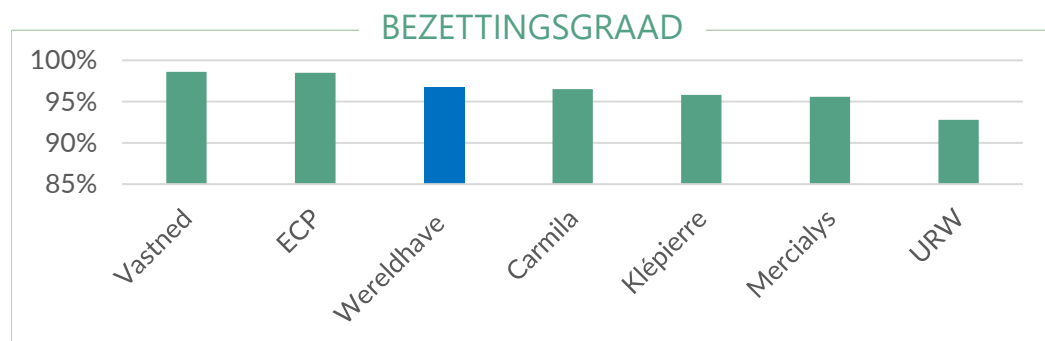
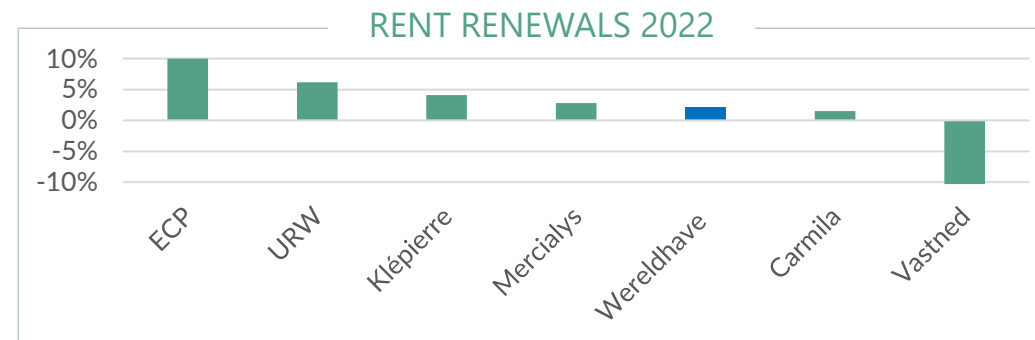
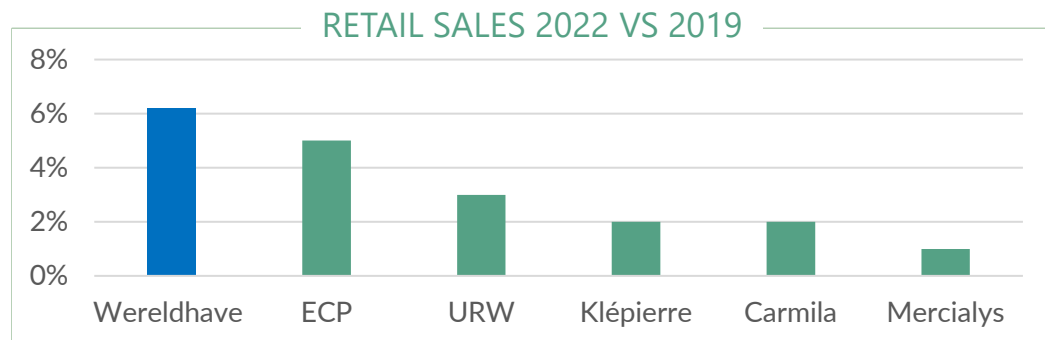
- Sterke daling fashion en consumenten elektronica

OCCUPANCY COST RATIO



- Occupancy Cost Ratio (OCR): totale bezettingskosten van huurder als percentage van de omzet
- OCR 2019 net onder 12%

# Wereldhave: goede operationele statistieken



## WERELDHAVE VERSUS RETAIL REITS

Bronnen: Bedrijven, ABN ARMO – ODDO BHF analyse. Rent collection rate van Wereldhave is laatst gerapporteerd (H1 2022)



# Pollvraag

## Huurindexatie:

- A. Is contractueel afgesproken, dus doorvoeren
- B. Moet 'case by case' worden bekeken
- C. Is onnodig zwaar voor retailbedrijven

# 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





# Sterrenburg: Het tweede Full Service Center in NL

*Een Full Service Center gefocust op gemak en dat perfect aansluit op het verzorgingsgebied*

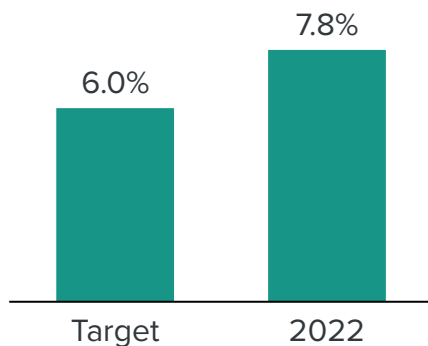
- Voornaamste werkzaamheden:
  - Uitbreiding van traditionele Jumbo supermarkt (2.200 m<sup>2</sup>) tot een Jumbo Foodmarket (4.500 m<sup>2</sup>)
  - Meer horeca en een Basic Fit fitness toegevoegd
  - Nieuwe mixed use huurders, bijvoorbeeld horeca en Basic Fit
  - Versstraat volgens every.deli concept met zeven partijen
  - CO2 vermindering -30% (was doel 2030) door dakisolatie, aansluiting stadsverwarming en toevoeging zonnepanelen
- Voorlopige resultaten:
  - Totale transformatiekosten € 1,3m onder budget
  - Footfall YTD: +35,5% vs. 2022 en +26,8% vs. 2019
  - Huurinkomsten: toename van 26% vs. 2019
  - NPS: toename van +8 in 2018 tot +22 in 2023
  - Mixed use percentage toegenomen met 8 procentpunt



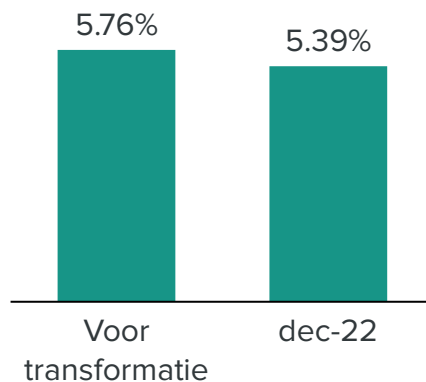


# FSC Sterrenburg presteert op alle key KPI's

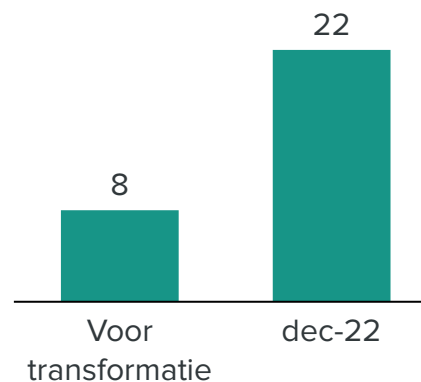
**Total Return**  
%



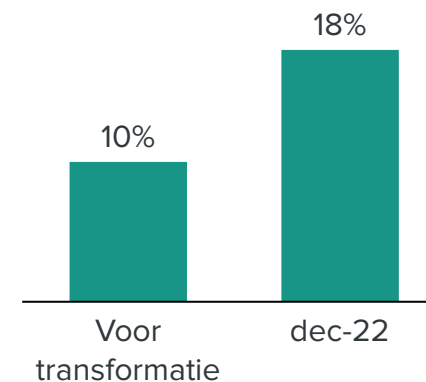
**Yield**  
%, Net



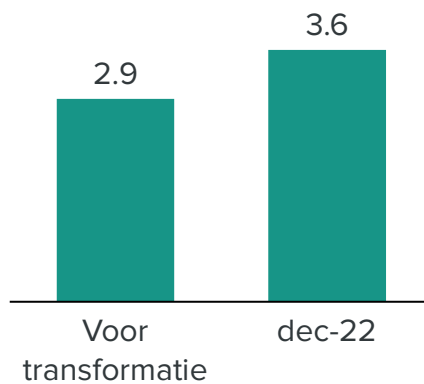
**NPS**



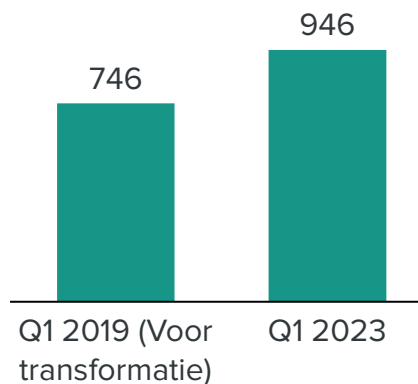
**Mixed Use**  
% van oppervlakte



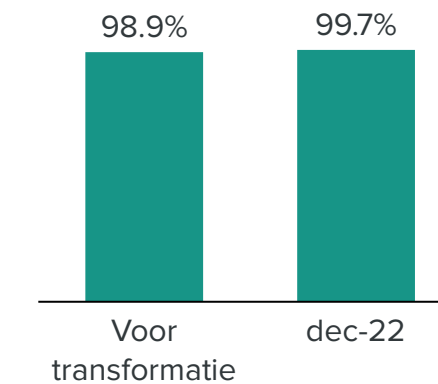
**GRI**  
€ mln



**Bezoekers**  
k, per kwartaal



**Bezettingsgraad**  
%



# 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

**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



# Belangrijkste prestaties 2022

- Herfinanciering van € 200m RCF en € 50m bilaterale lening met een beperkte rentestijging in vergelijking met de markt
- Oplevering 3 Full Service Centers:
  - Ring Kortrijk – 100% bezet
  - Sterrenburg in Dordrecht – 96% bezet
  - Tilburg – 100% bezet
- Nummer 1 op het gebied van duurzaamheid binnen peer groep van beursgenoteerde winkelcentra eigenaren (GRESB)

Exclusief verkopen  
13% toename DRPS

# Belangrijkste resultaten 2022

Strategie slaat aan: significante toename mixed use

	FY 2021	FY 2022	Vershil
Direct resultaat per aandeel (€)	1,88	1,63	(0,25)
Indirect resultaat per aandeel (€)	(7,52)	(0,20)	7,32
Totaal resultaat per aandeel (€)	(5,64)	1,43	7,07
EPRA NTA per aandeel (€)	21,54	21,73	0,19
Netto schuldgraad	41,0%	42,4%	+1,4pp
Net Promoter Score (Benelux)	+25	+24	(1)
Percentage mixed-use Benelux (op basis van m <sup>2</sup> )	10,8%	13,2%	+2,4pp



# Positieve gemiddelde leasing spread en hoogste bezetting sinds 2014

Land	Aantal contracten <sup>1)</sup>	Lease volume <sup>2)</sup>	MGR verhoging <sup>3)</sup>	vs. ERV	Bezettingsgraad
België	73	11,6%	5,9%	15,4%	97,7%
Nederland	77	21,3%	0,0%	4,4%	96,1%
<b>Kern portfolio</b>	<b>250</b>	<b>17,1%</b>	<b>2,1%</b>	<b>7,3%</b>	<b>96,8%</b>
Frankrijk	15	10,3%	(0,7%)	2,9%	97,1%
<b>Totaal</b>	<b>265</b>	<b>16,6%</b>	<b>2,1%</b>	<b>7,1%</b>	<b>96,8%</b>



# Voortzetting sterke FSC prestaties

Drie recent  
geopende FSC's

KPI	Full Service Center	In transformatie	Winkelcentrum
Aantal commerciële centra	5	6	6
Mixed use percentage	16%	16%	9%
Huur t.o.v. oude huur <sup>1)</sup>	+1,2%	(4,3%)	+1,6%
Totaal Asset Rendement <sup>2)</sup>	6,4%	5,6%	4,9%

# Pollvraag

**Als belegger verwacht ik primair:**

- A. Een stabiel stijgend dividend
- B. Investerings die uiteindelijk extra winst leveren
- C. Een sterke balans en lage schuldgraad

# 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





# Impact van de huidige economische situatie op Wereldhave

- Positieve impact indexatie
- Woning inkomsten onzekerder – geen materiële impact op business cases
- Stijgende energiekosten zeer beperkte directe impact voor Wereldhave, wel voor huurders
- Bouwkosten en rentestijging: Wereldhave is voorzichtig met committeren aan additionele CAPEX

# Nederlandse consument kan rentestijging goed dragen

## Beperkte risico als gevolg van schuld

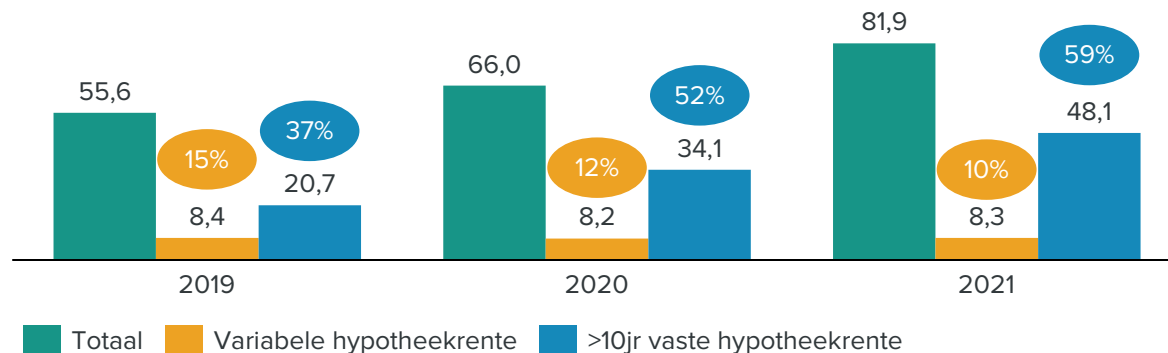
- Slechts beperkt deel huishoudens heeft variabele hypotheekrente
- Looptijd hypotheek langer dan 10 jaar voor >50% huishoudens
- Zeer lage consumentenschuld; slechts 2% Nederlandse huishoudens problemen met afbetalen
- Hoge spaartegoeden beschermen consument tegen hoge schuldgraad

## Gunstig beleid

- Salarissen worden jaarlijks geïndexeerd
- Aanzienlijke overheidssteun ter compensatie van stijgende energieprijzen

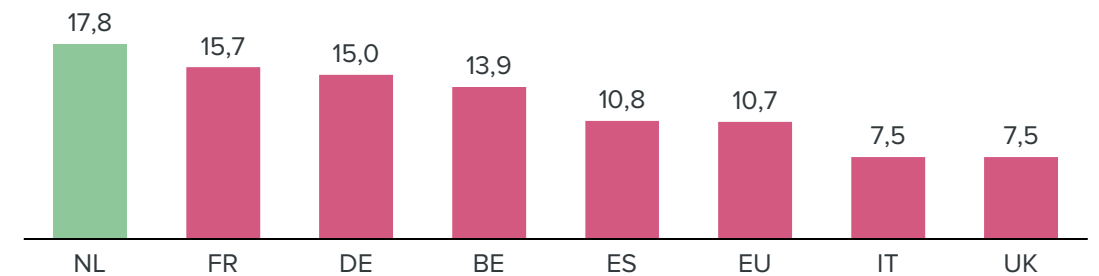
### Nieuwe hypotheeklen per looptijd

2019-2021; € mld.; %



### Spaartegoed per land

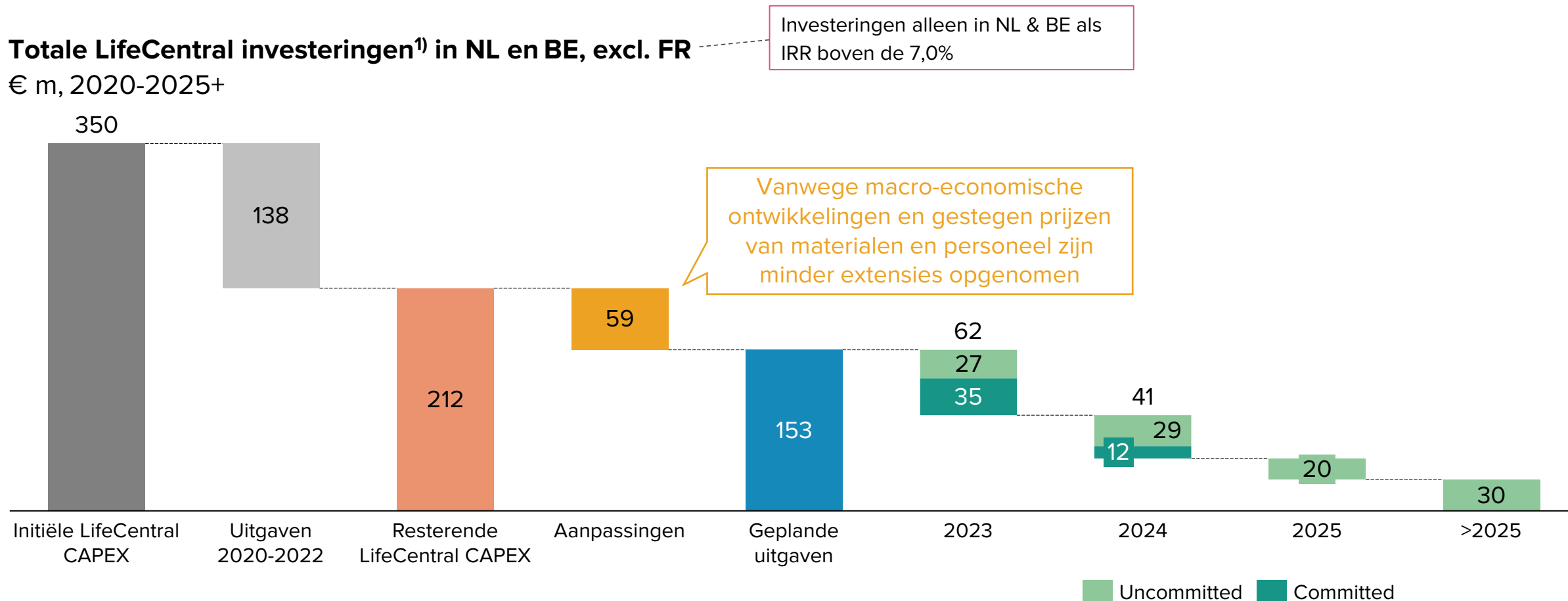
Spaartegoed als % besteedbaar inkomen



# LifeCentral CAPEX verlaagd, FSC transformaties worden wel volledig uitgevoerd

**Totale LifeCentral investeringen<sup>1)</sup> in NL en BE, excl. FR**

€ m, 2020-2025+

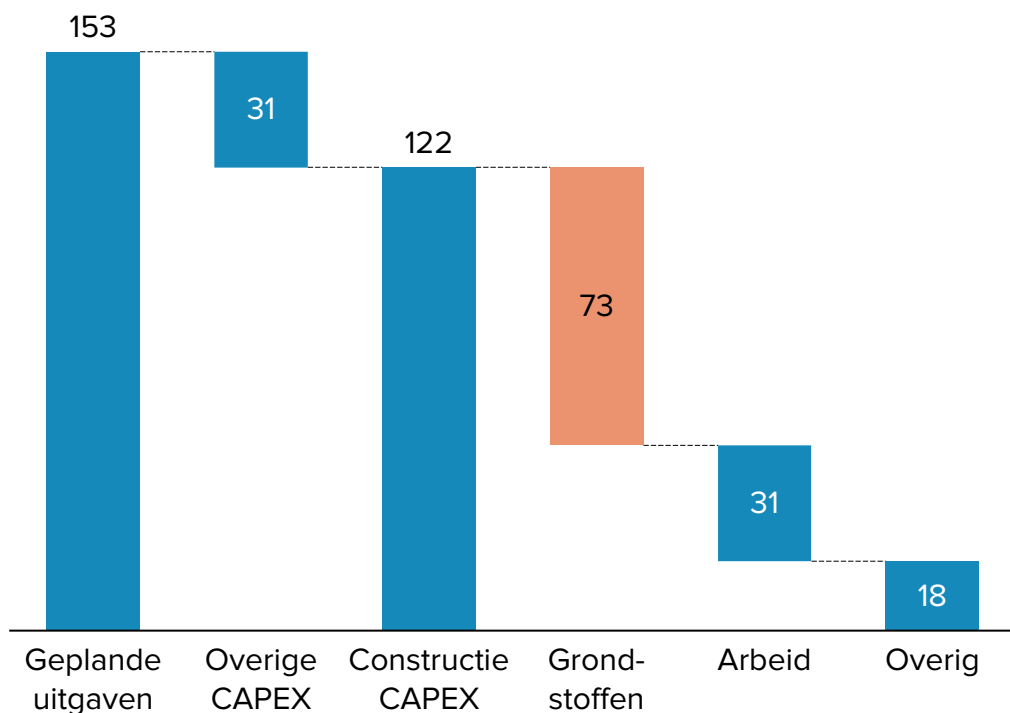




# Beperkte blootstelling prijsrisico lopende transformaties

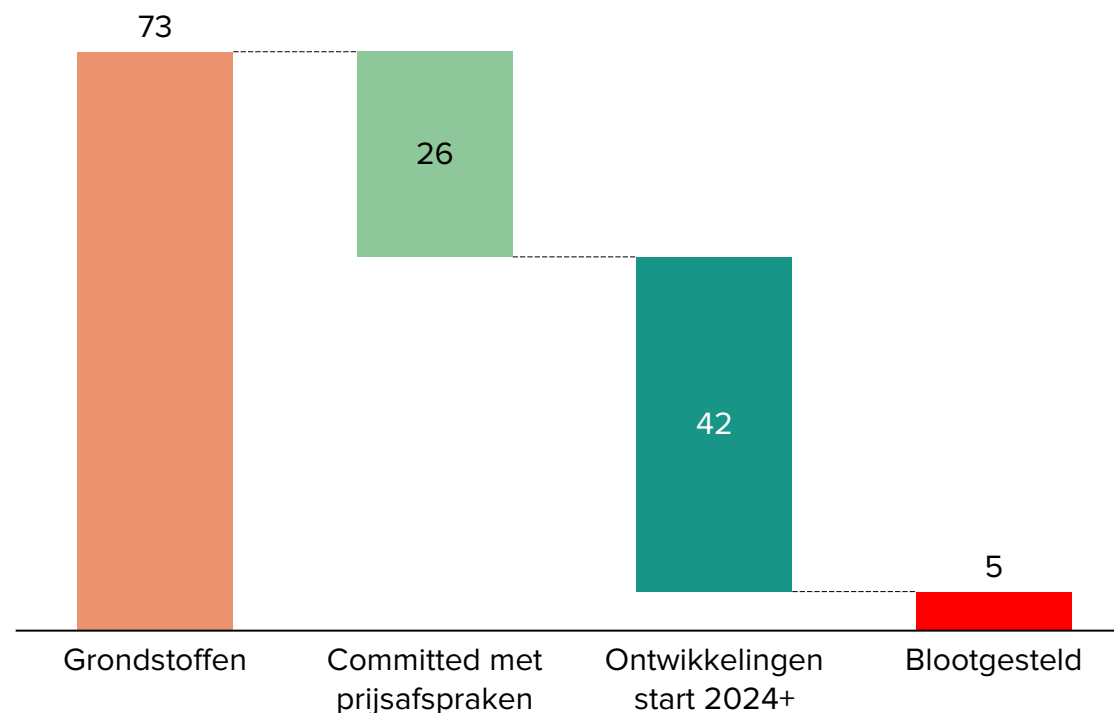
## LifeCentral CAPEX opbouw

€ m

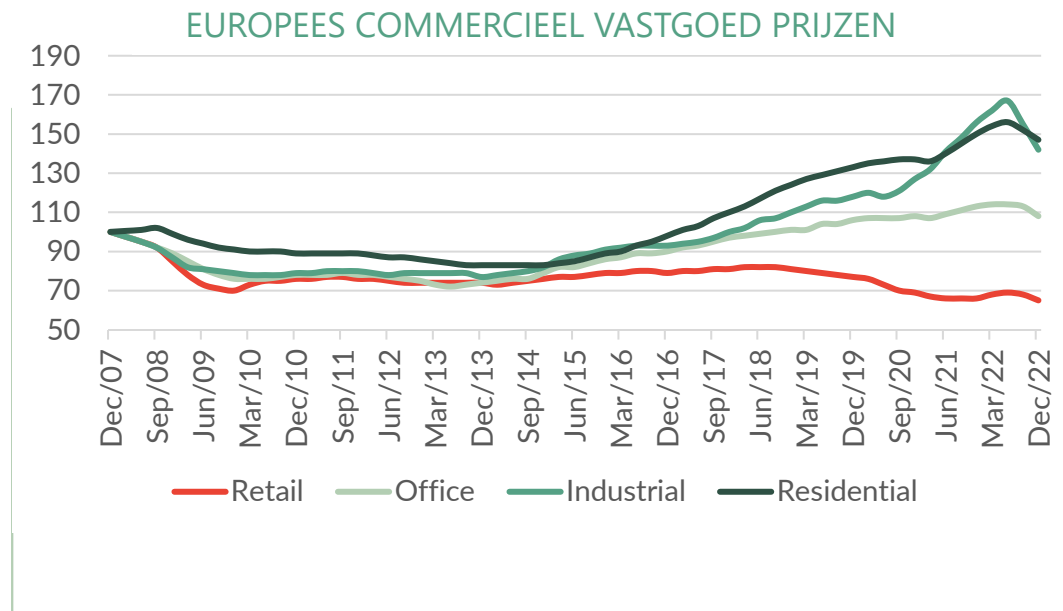


## Grondstoffen Deepdive

€ m

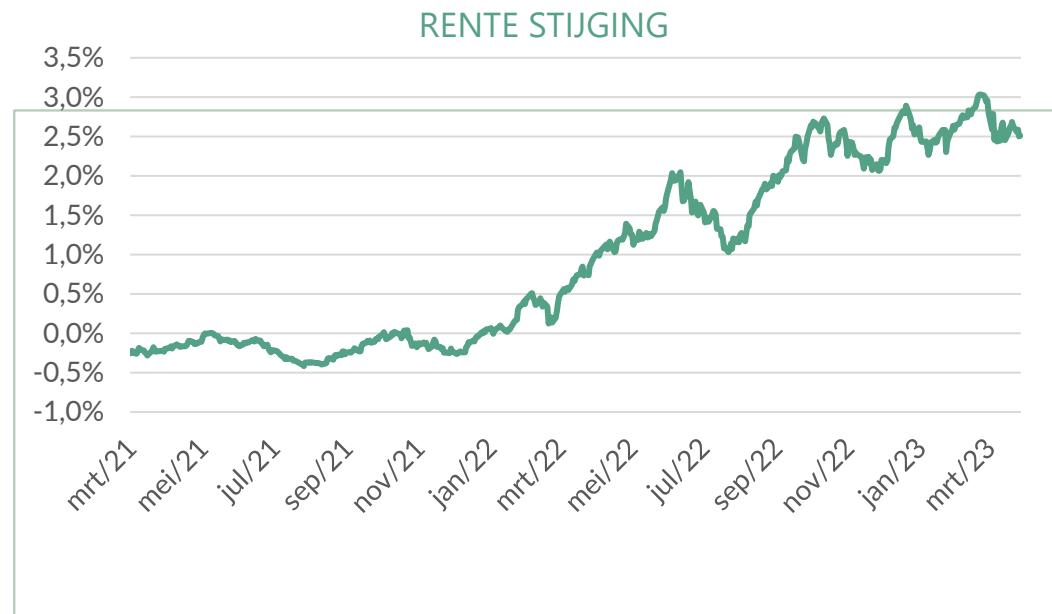


# Vastgoedprijzen dalen, rentes stijgen



- Waardestijgingen Europees retail vastgoed blijft achter bij andere vastgoedsegmenten
- Vastgoedwaardes dalen als gevolg van de sterk gestegen rentes

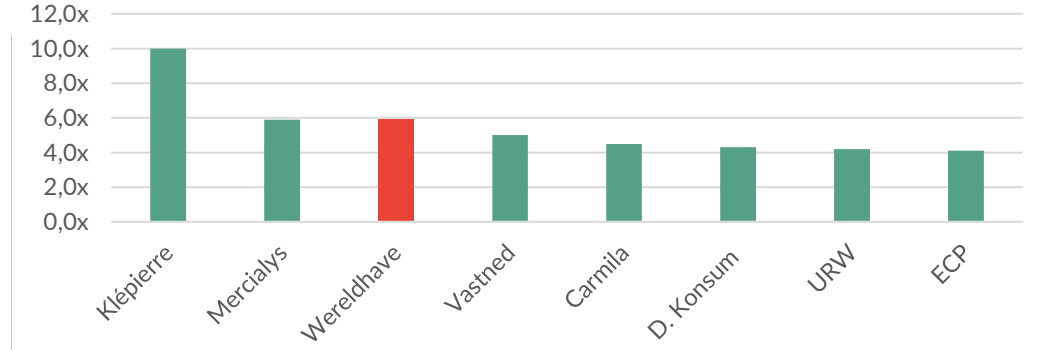
Bronnen: MSCI, Bloomberg



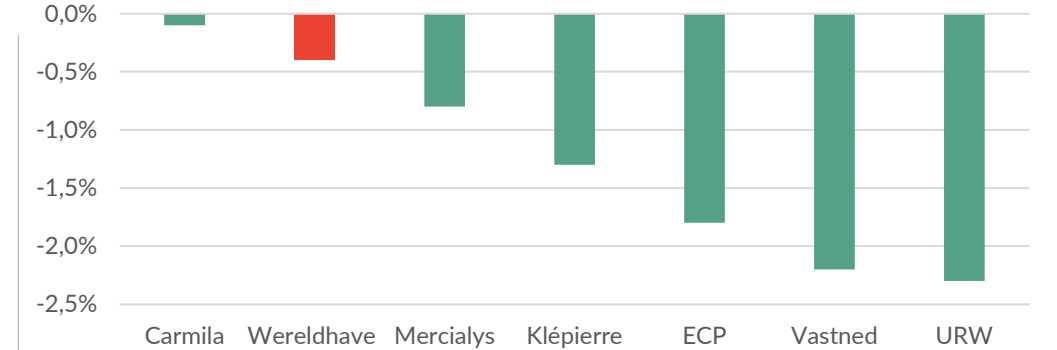
- 10-jaars rente NL gestegen van 0% in (Jan'22) naar 2.5%
- Wereldhave's rentelasten waren 2,3% (2021)  
Nieuwe leningen naar verwachting 2.5% hoger

# Schuldgraad kan beter, maar boekwaardes zijn al sterk gedaald

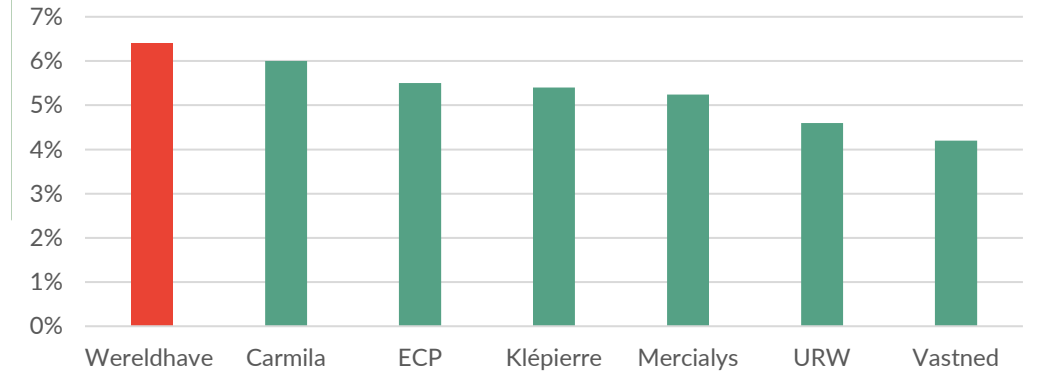
INTEREST COVERAGE RATIO



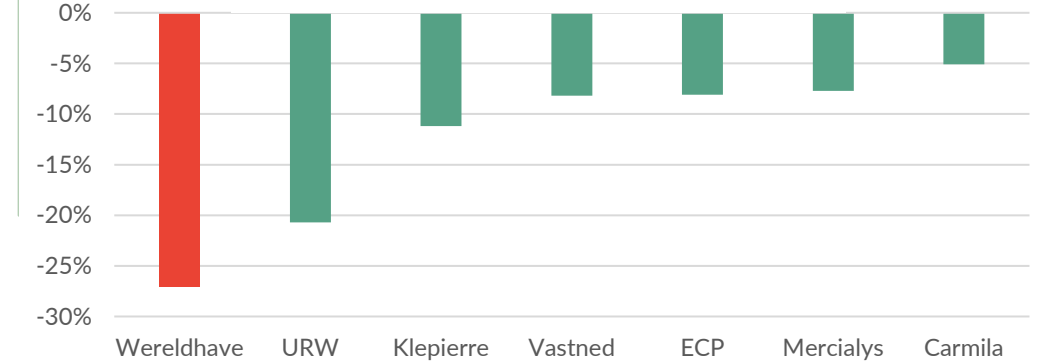
H2 2022 HERWAARDERING



NETTO YIELD



DALING BOEKWAARDES 2018-2022



Bronnen: Bedrijven, ABN ARMO – ODDO BHF analyse. LTV = EPRA LTV; Netto yield = EPRA NIY; daling boekwaardes Wereldhave NL, BE en FR portefeuille



# Pollvraag

## Rentestijgingen en boekwaardes:

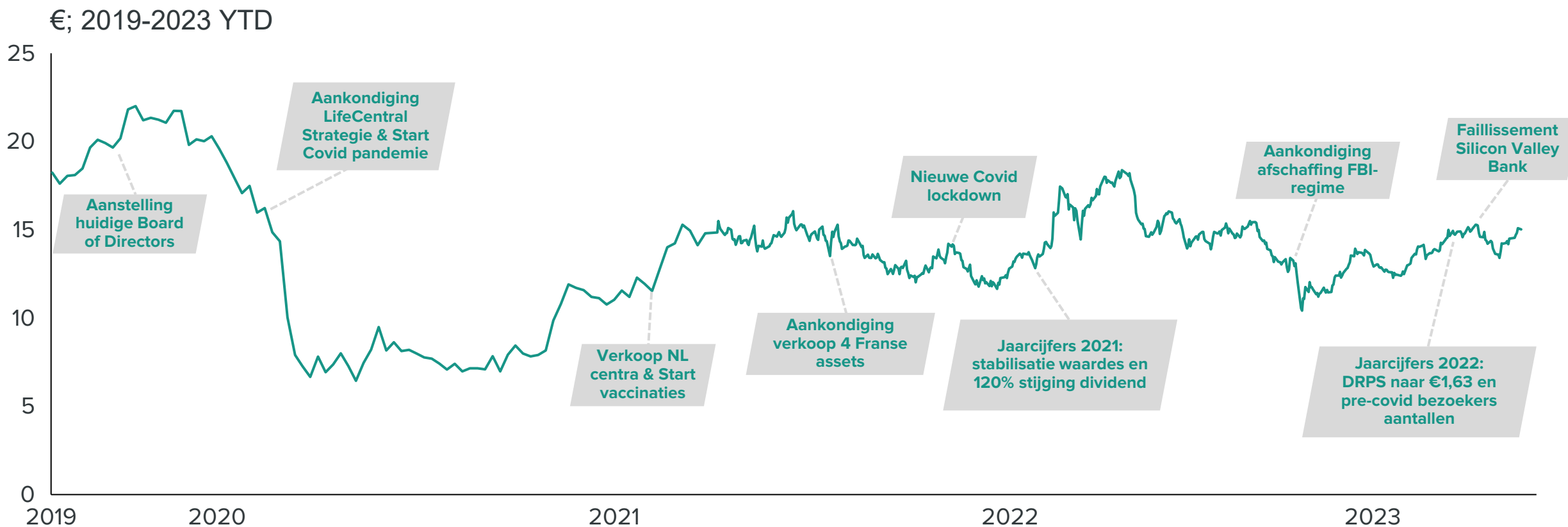
- A. Blijven druk zetten op de vastgoedportefeuille
- B. Wereldhave moet de schuldgraad verlagen
- C. Wereldhave anticipeert hier correct op

# 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**



# Ontwikkeling koers Wereldhave

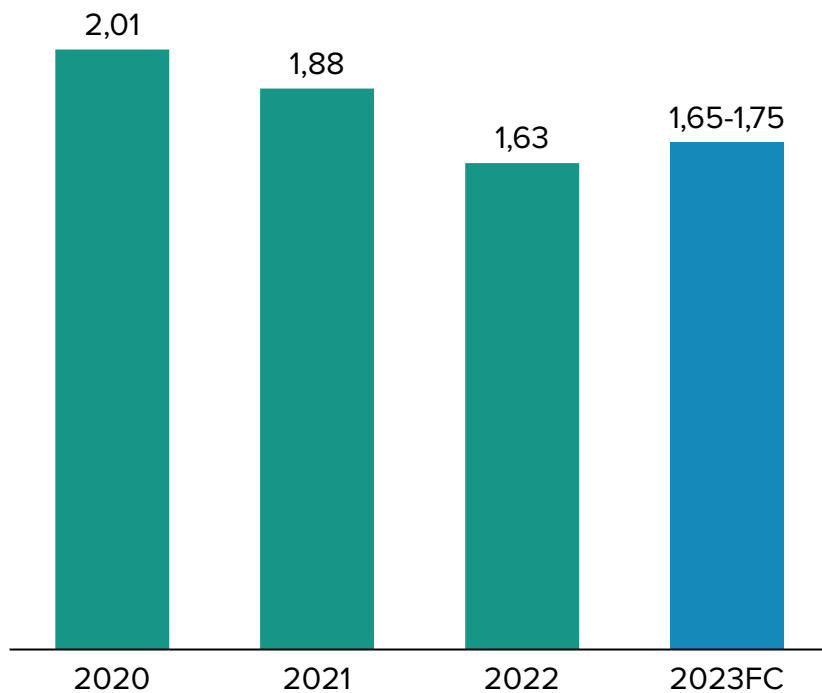


# 2022 DRPS € 1.63

## verwachting 2023 DRPS € 1,65 – 1,75

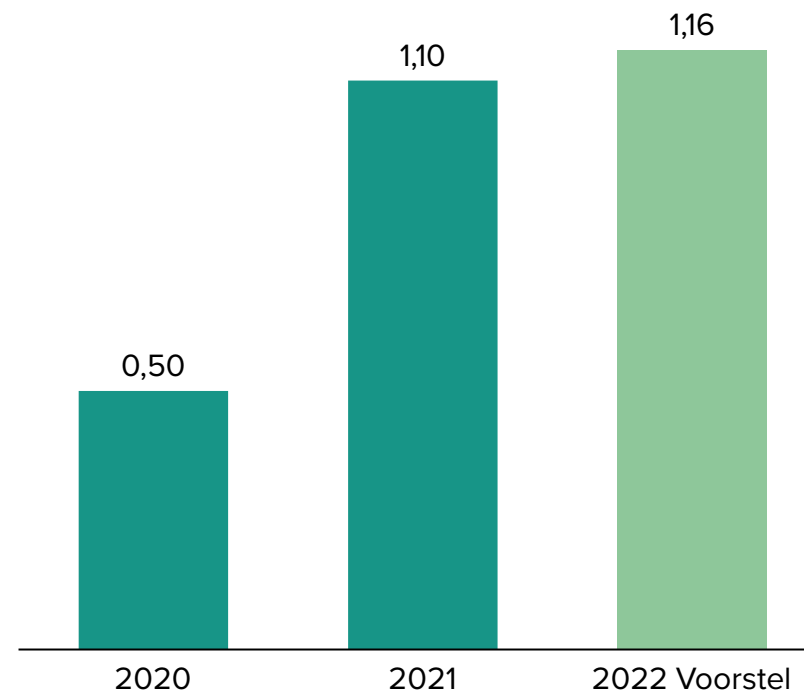
### Direct resultaat per aandeel

€



### Dividend per aandeel

€





# Wereldhave heeft pijn genomen en eerste retailaandeel met verwachte winst groei

## Winstgroei verwachting Wereldhave en peers

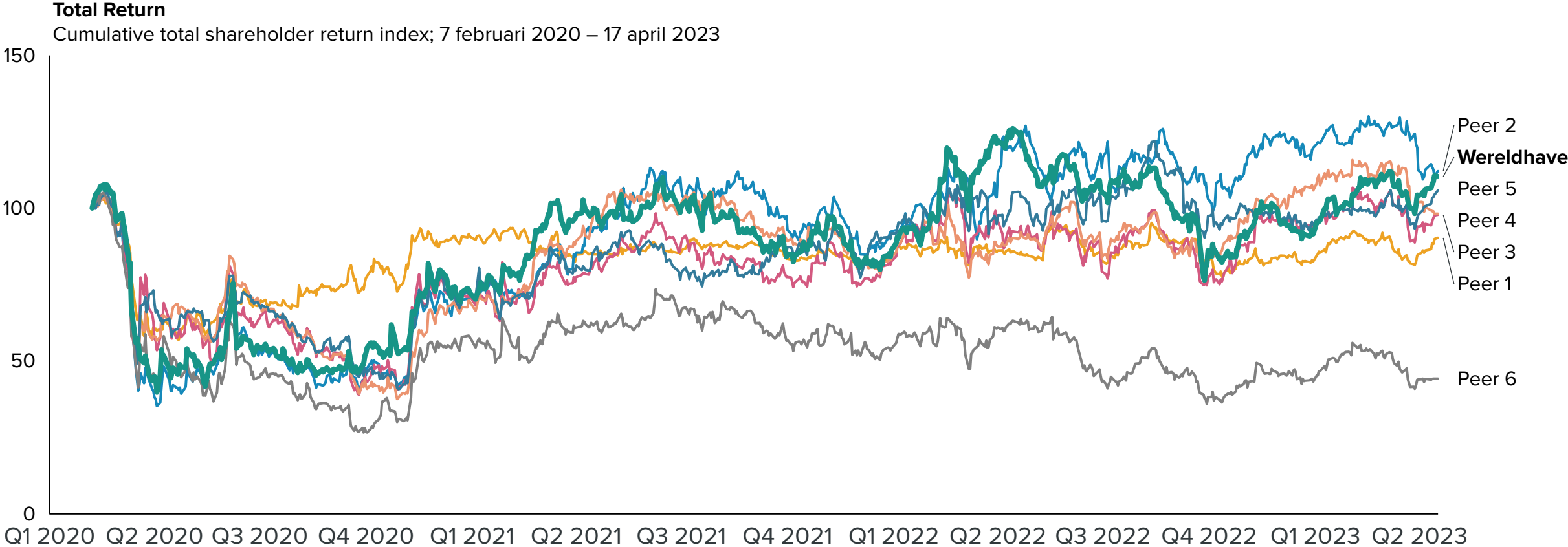
% verschil 2023 vs. 2022

Bedrijf	Winstgroei Verwachting
<b>Wereldhave</b>	<b>4-6%</b>
Citycon	3%
Mercialys	2%
Carmila	1%
ECP	1%
URW	1%
Deutsche Euroshop	-3%
Klepierre	-10%
Vastned	Geen verwachting

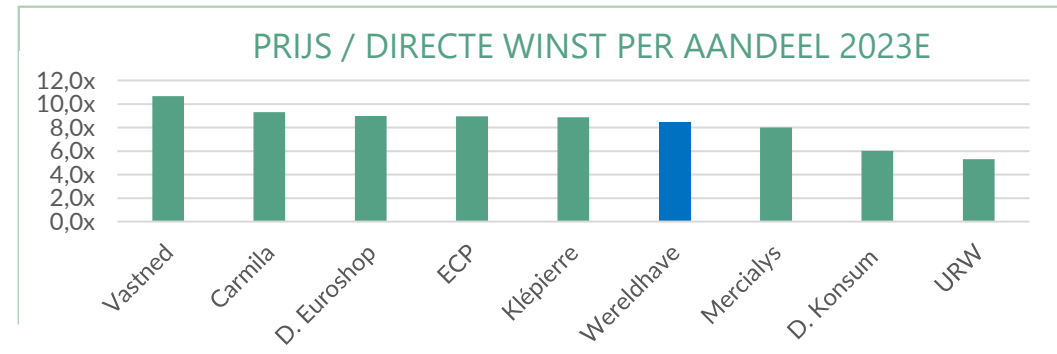
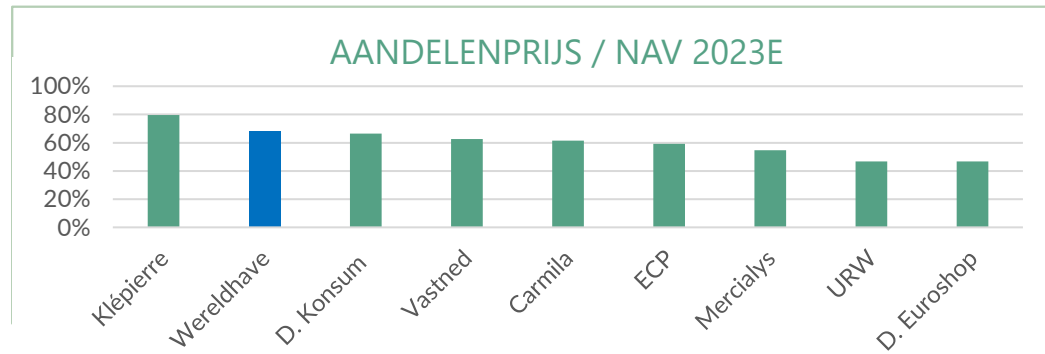
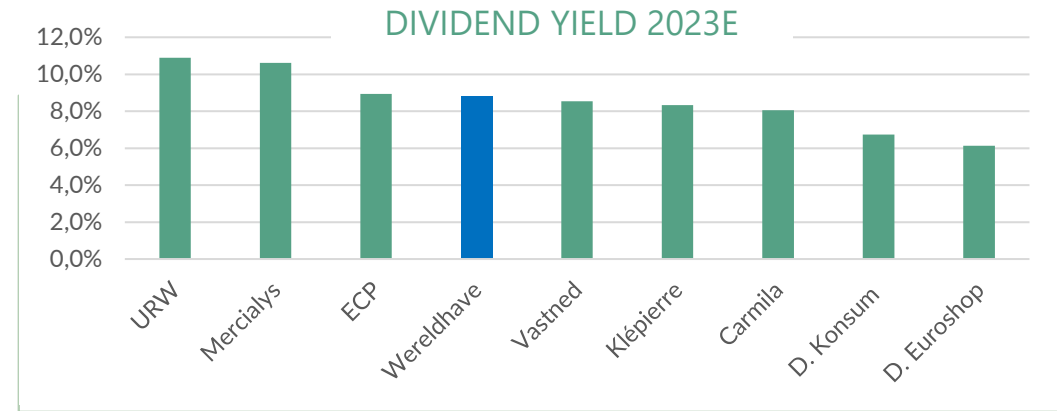
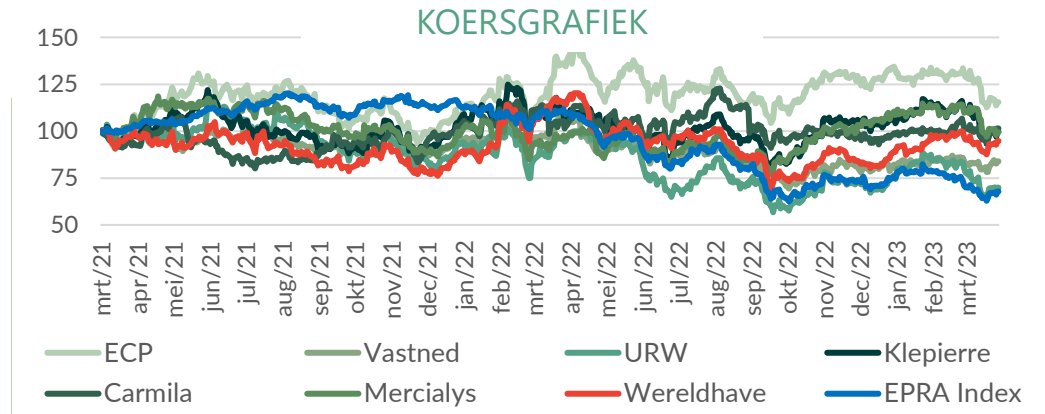
- Verwachte winstgroei van Wereldhave gedreven door:
  - Indexatie; WH gebruikt 3.0% in verwachtingen
  - Extra huurinkomsten vanuit afgeronde Full Service Centers
  - Kostenbesparingen
- Additionele groeidrijvers (zoals aankopen, uitbreidingen en woningontwikkelingen) niet meegenomen in winstgroei verwachting

Bron: Financiële jaarverslagen

# Relatieve prestaties sinds LifeCentral lancering

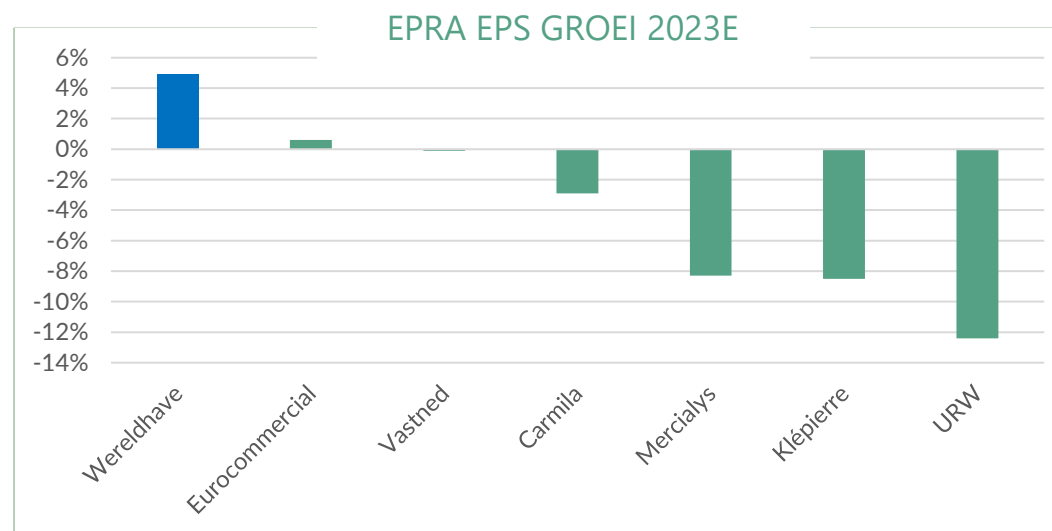
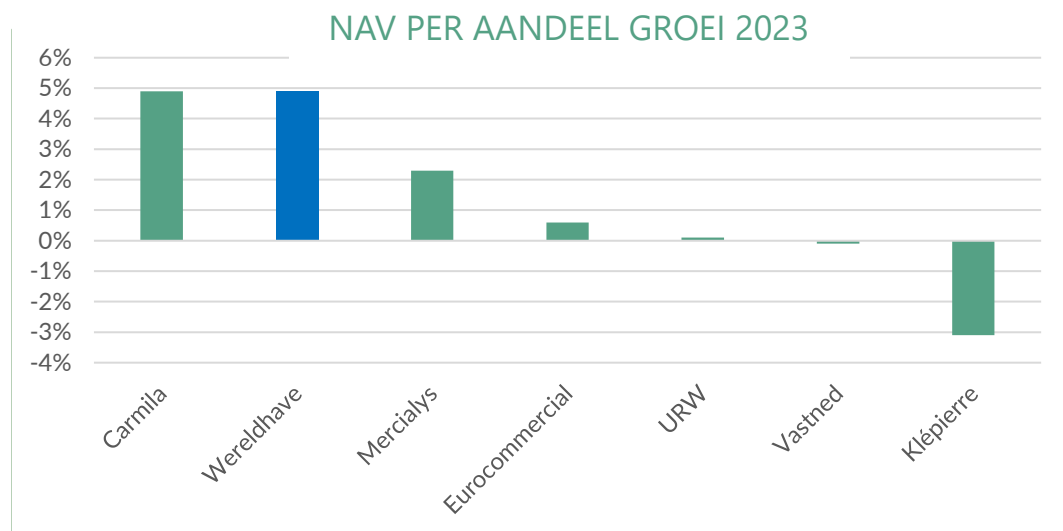


# Waardering en aandelenkoers



Bronnen: Bloomberg, Bron: ABN AMRO - ODDO BHF estimates

# NAV- en winstgroei naar verwachting sterk in 2023



- We verwachten een waarde daling voor meeste vastgoedaandelen in 2023 en 2024
- We verwachten dat waarderingen voor retail beter bestand zijn tegen stijgende rentes dan meeste andere commercieel vastgoedmarkten

Winstgroei per aandeel vooral afhankelijk van

1. (des)investeringen
2. rentestijgingen
3. de inflatie per land
4. afschaffing van het FBI regime in 2025 (in Nederland)



# *Wat kunnen we komende jaren verwachten*



## Positief

- Dalen operationele kosten
- Huurgroei gesteund door inflatie
- Positieve impuls door FSC transformatie

## Negatief

- Afschaffing fiscale gunstige FBI regime
- Stijgende rentelasten
- Druk op vastgoedprijzen
- Stijgende bouwkosten (voor FSC transformaties)

## Onzeker

- Verkoop laatste twee Franse winkelcentra
- Macro economie (consumentenbestedingen, faillissementen)

# 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

## Vrijdag 21 april

Alle aandeelhouders zijn welkom.

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





# Waarom beleggen in Wereldhave?



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



**Dividendbeleid:** Dividend heeft de bodem bereikt en zal vanaf 2023 in lijn meegroeien met het 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







# Wereldhave

**better everyday life, better business**