

Wereldhave

Wereldhave

In gesprek met Wereldhave

April 2021





1

Wereldhave

2

LifeCentral strategie

3

2020 Resultaten & Vooruitzichten

4

AvA 2021

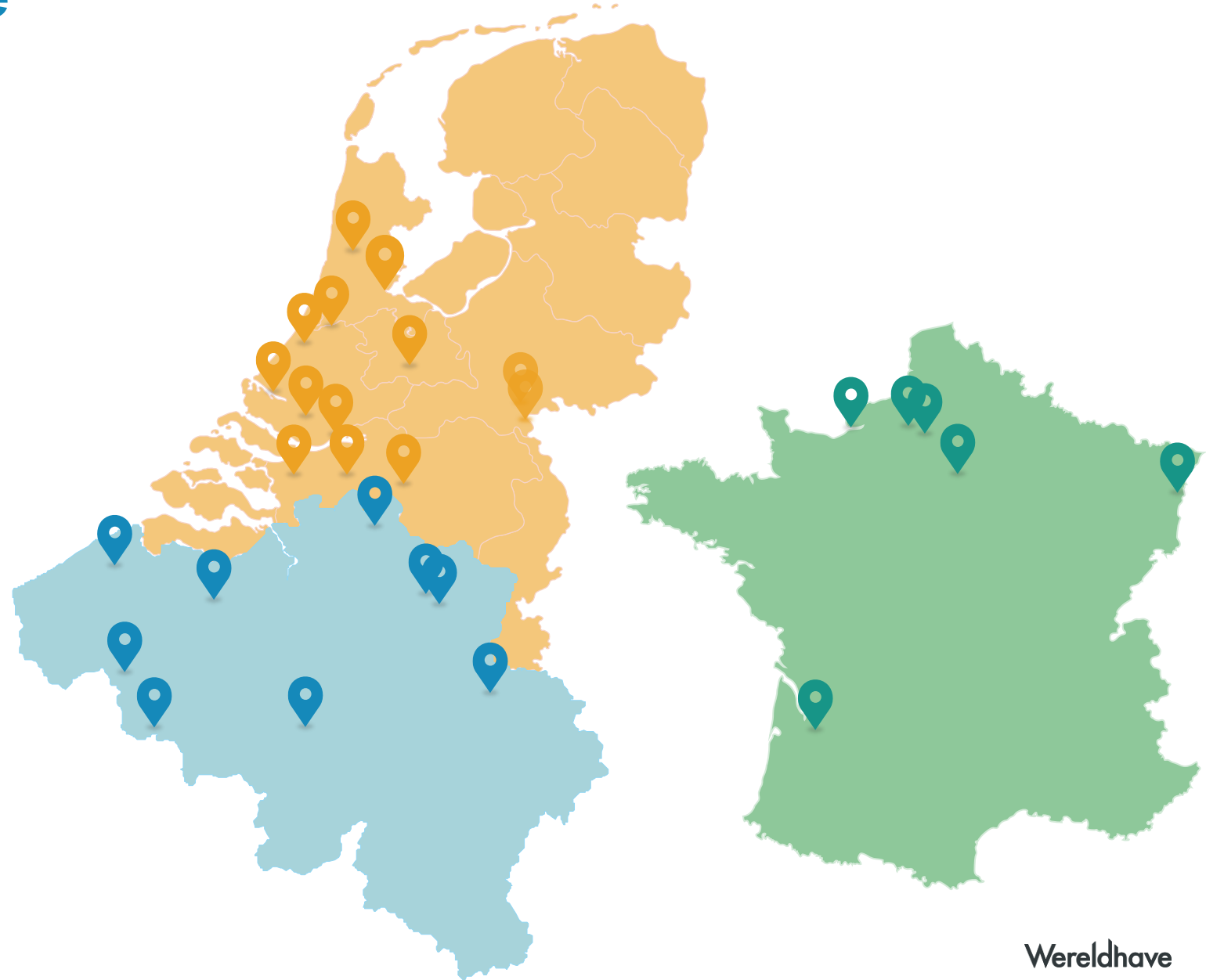


Wereldhave Introductie

Bedrijfsprofiel

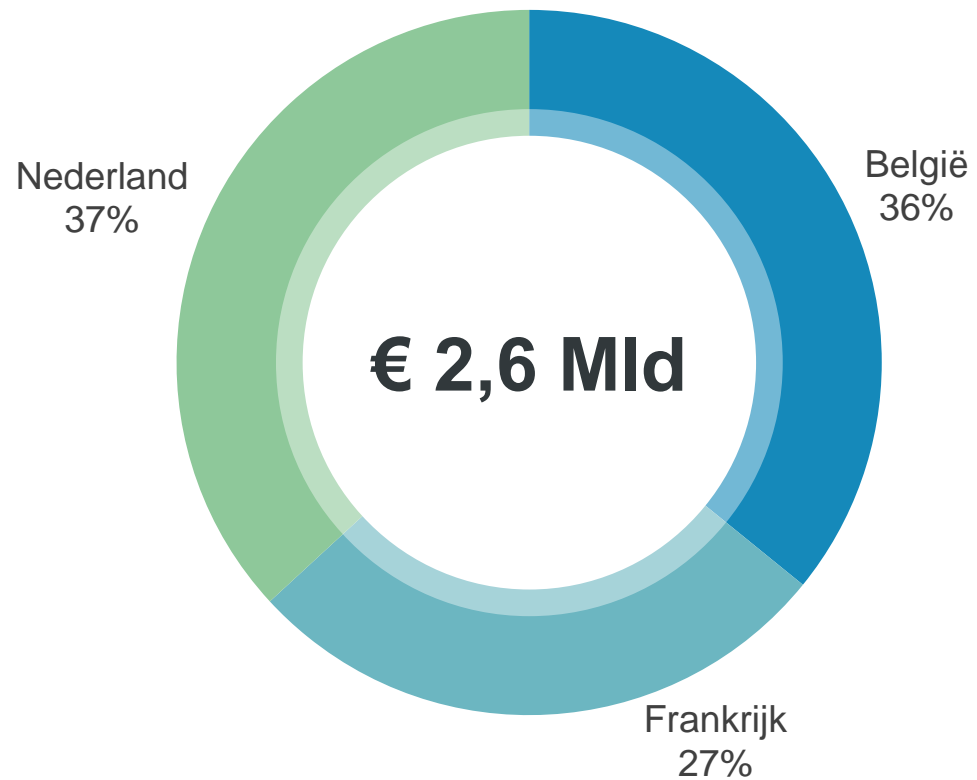
Belangrijkste Feiten

Aantal winkelcentra	28
Gemiddelde oppervlakte	28.100 m ²
Aantal bezoekers (2020)	99,9 Mn
Bezettingsgraad winkelcentra	95,0 %

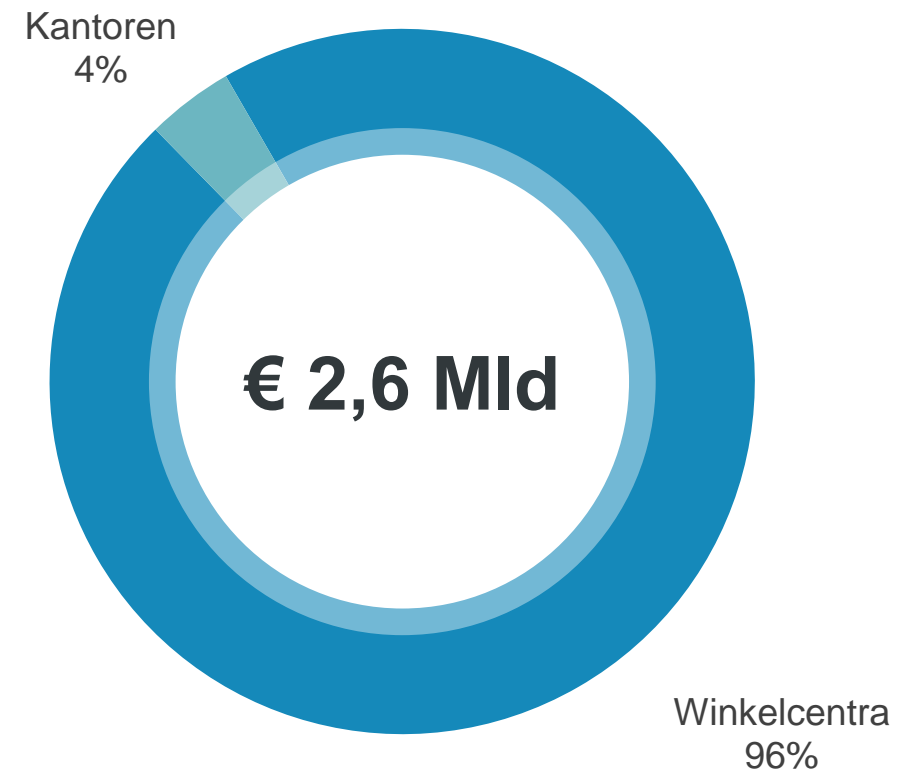


Wereldhave Introductie

Portfolio Opbouw - Geografie



Portfolio Opbouw - Categorie



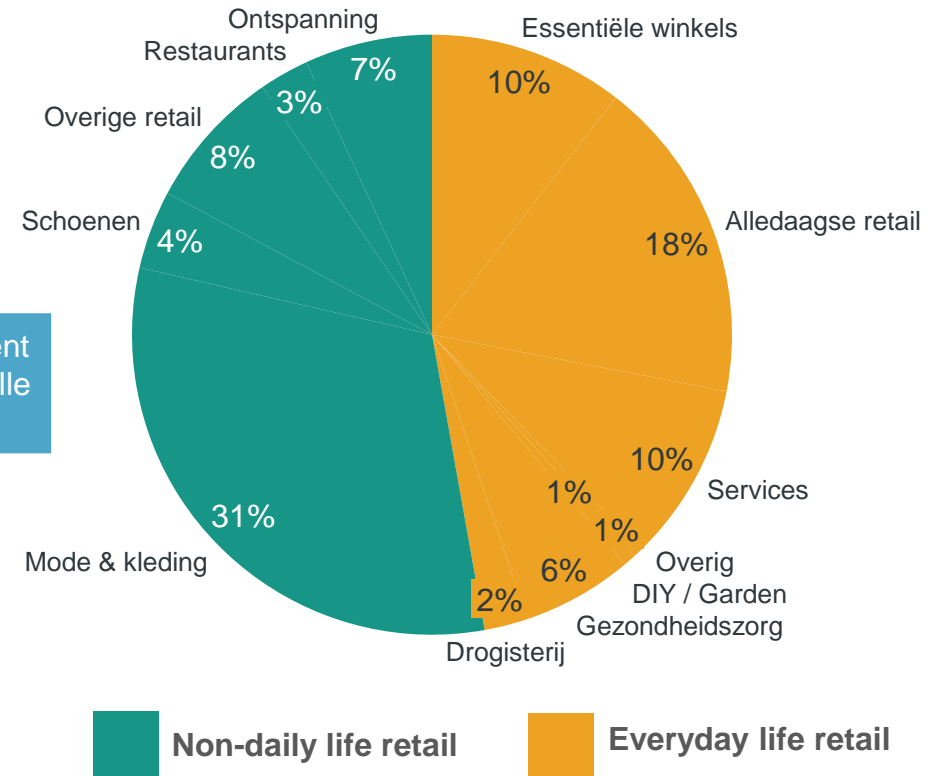
Huurdersmix

Top-10 huurders

Huurder	% van de jaarlijkse huurinkomsten
Ahold Delhaize	4,2 %
C&A	3,0 %
H&M Groep	2,5 %
A.S. Watson Groep (bijv. Ici Paris, Kruidvat, Trekpleister)	2,3 %
Mirage Retail Group (bijv. Big Bazar, Blokker, Intertoys)	2,1 %
HEMA	1,8 %
Carrefour	1,6 %
Ceconomy (bijv. Media Markt)	1,5 %
Bestseller (bijv. Jack & Jones, Only, Vero Moda)	1,2 %
Jumbo	1,1 %

H&M heeft zeer recent de contracten voor alle winkels verlengd

Verdeling jaarlijkse huur¹⁾



Essentiële winkels: supermarkten, apotheek, pakketpunten

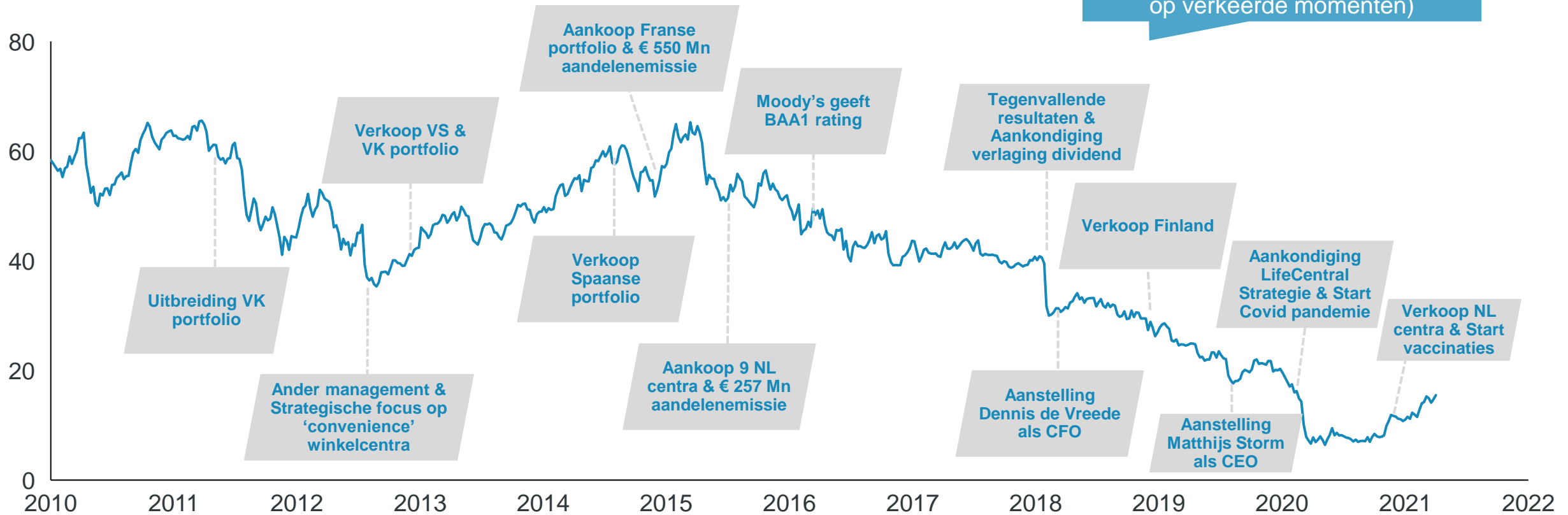
Alledaagse retail: Boekwinkel, fietsenwinkel, culturele producten, bloemist, vers eten, meubels en woon-accessoires, huishoudelijke elektronica, dierenwinkel, parfumerie

Overige retail: Accessoires & sieraden, lingerie, tassen & koffers, lederwaren, ready-to-wear, schoenen, sportartikelen, pop-up concepten, speelgoed, reisbureaus

¹⁾ Situatie op 31/03/2020

Ontwikkeling koers Wereldhave

Koersverloop aandeel Wereldhave
€; 2010-2021





1

Wereldhave

2

LifeCentral strategie

3

2020 Resultaten & Vooruitzichten

4

AvA 2021

Februari 2020: Presentatie LifeCentral strategie

Van winkelcentra naar Full Service Centers

Versterken van de balans

Beste en zeer ervaren teams in Nederland en België



Wat zijn Full Service Centers?

Winkelcentra hebben de perfecte uitgangspunt om te transformeren naar community hubs. Niet langer alleen maar een plek waar je spullen kunt kopen, maar **platforms** waar we verschillende functies samenbrengen en met elkaar verbinden.

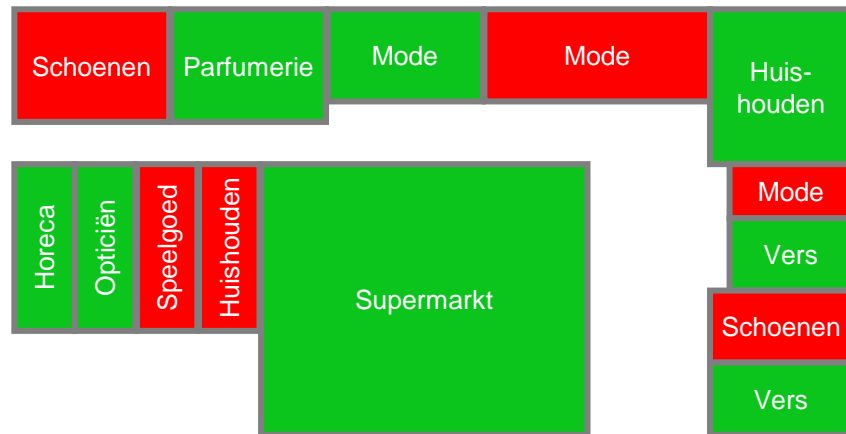
- Eten en drinken
- Werken en leren
- Sporten en ontspannen
- Gezondheid en vitaliteit
- Samenkomen en ontmoeten

Zo creëren we meer alibi's om onze centra vaker en langer te bezoeken.

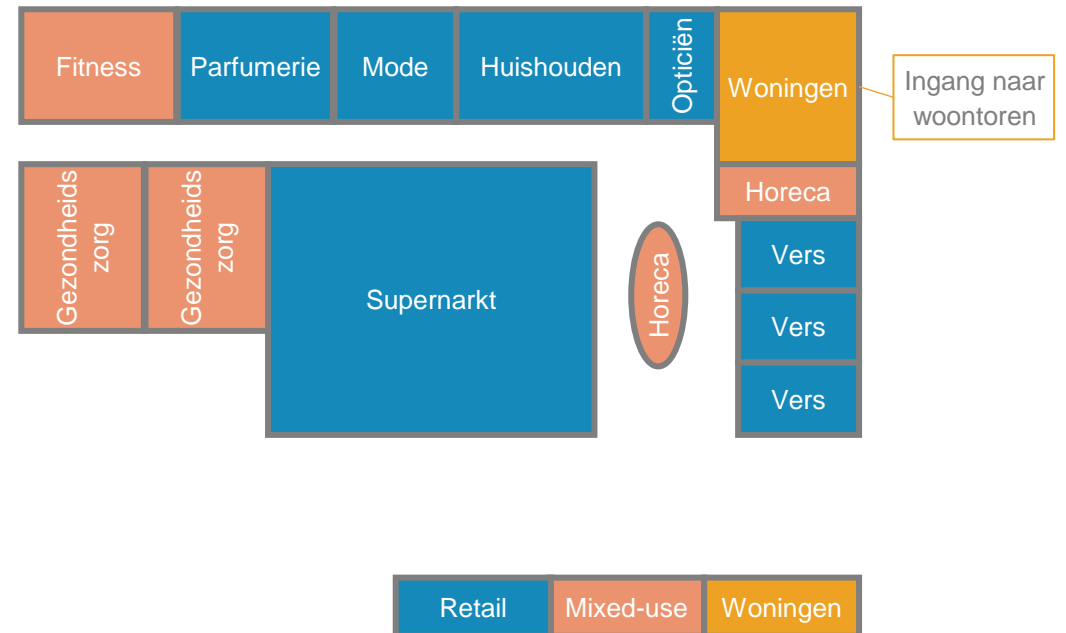


Iedere transformatie begint met een Blueprint

Huurder-voor-huurder Red Flag analyse



Blueprint



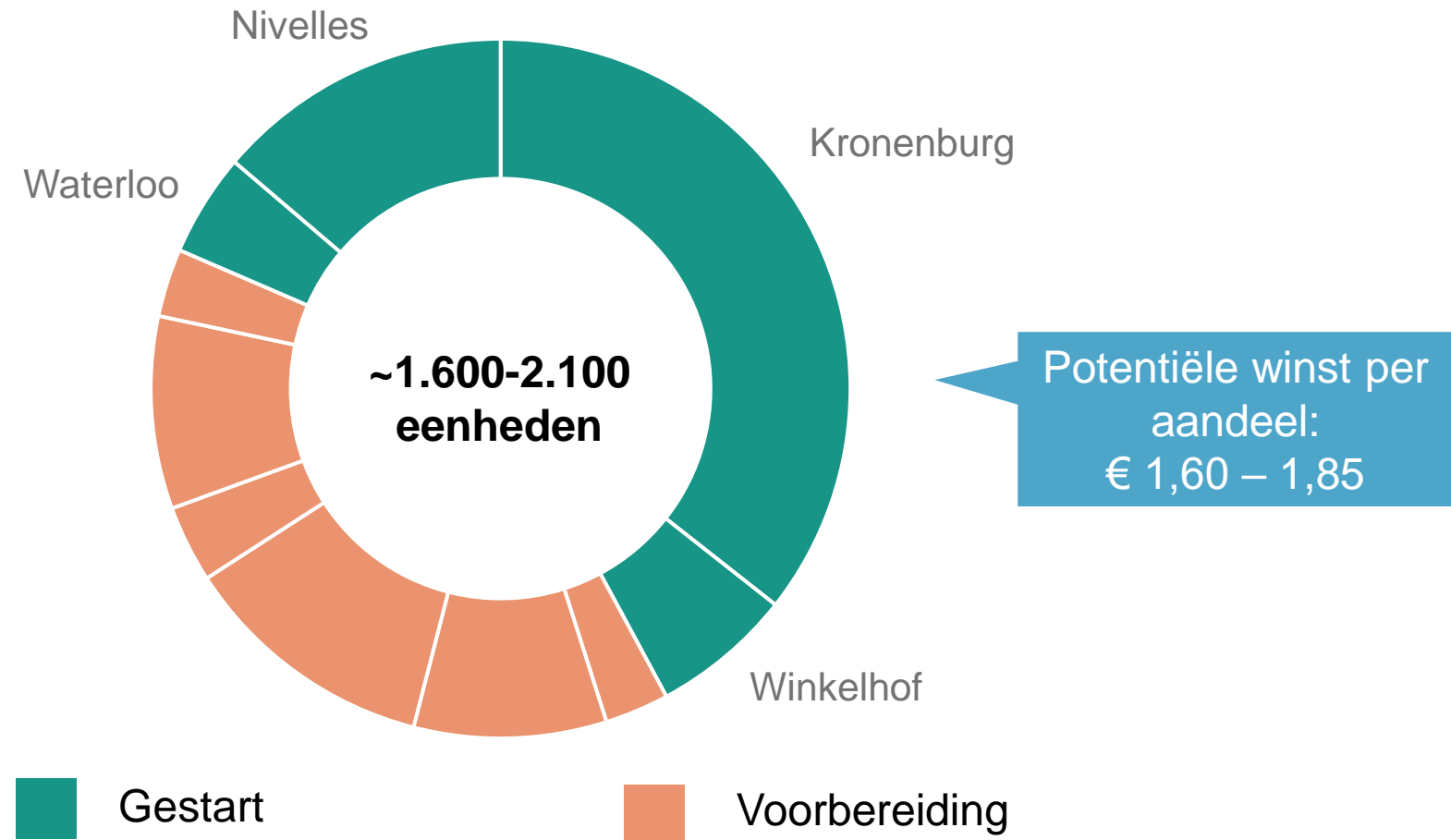
Voorbeelden van Mixed Use in winkelcentra



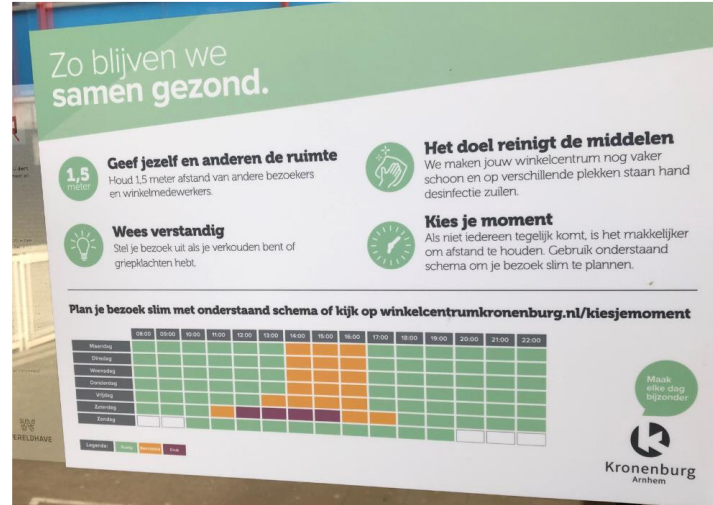
Transformaties naar Full Service Centers Belle-Ile en Vier Meren



Woningmogelijkheden in de Benelux portfolio



Covid-19 bevestigt de noodzaak om te transformeren



Rationaal LifeCentral Strategie

- Afname van winkelvloeroppervlaktes
- Dagelijkse boodschappen beter bestand tegen e-commerce
- Consumenten willen meerdere behoeftes kunnen voldoen op één locatie

Impact Covid-19

- Trend versneld, maar niet vergroot
- Dagelijkse boodschappen blijft goed presteren
- Toegenomen vraag naar lokale winkels en producten

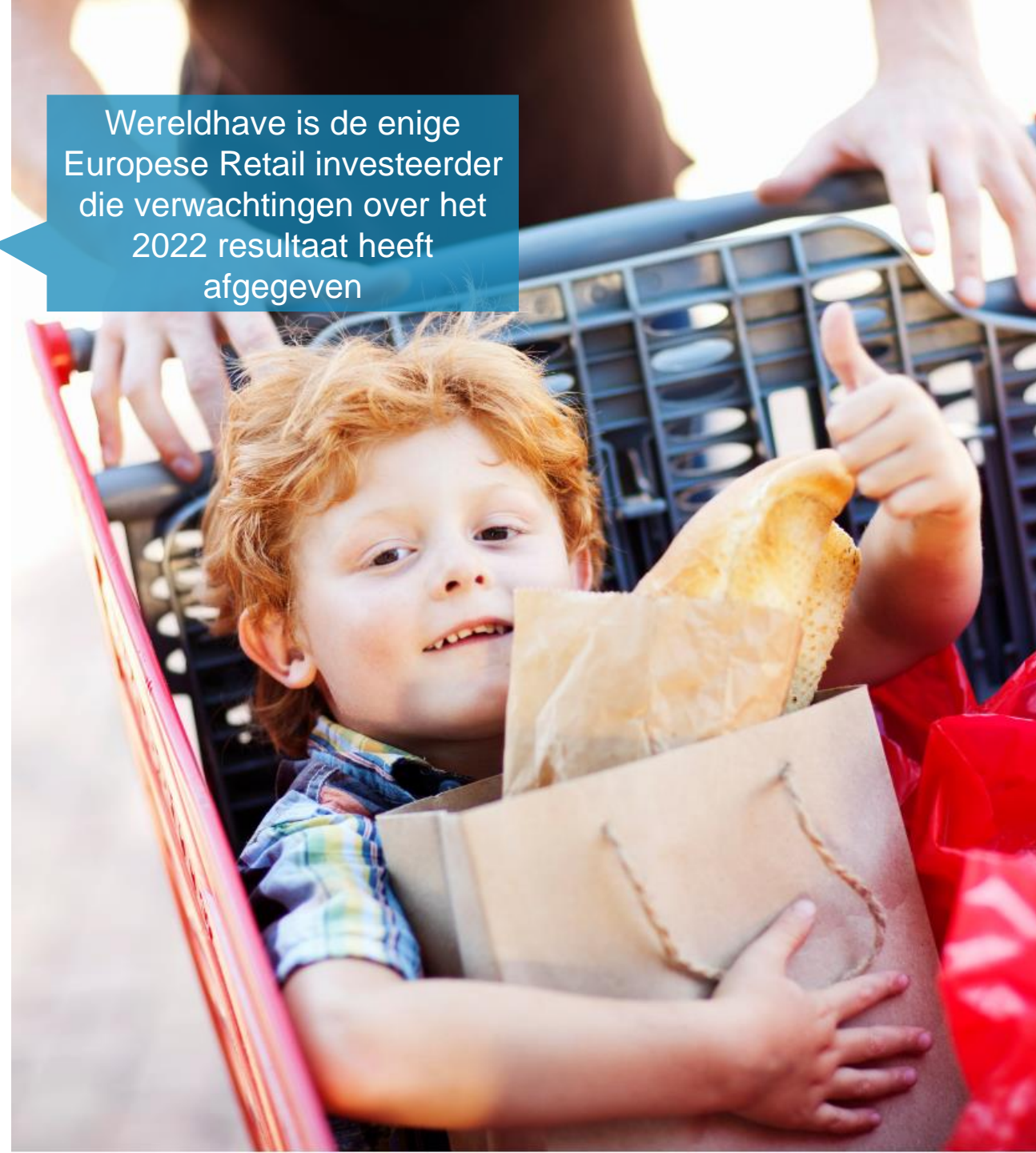
LifeCentral Acties

- Vergroot aandeel mixed use
- Transformatie naar woningen
- Dagelijkse boodschappen belangrijk onderdeel van onze Blueprints (bijna de helft)
- Focus op de primaire catchment area

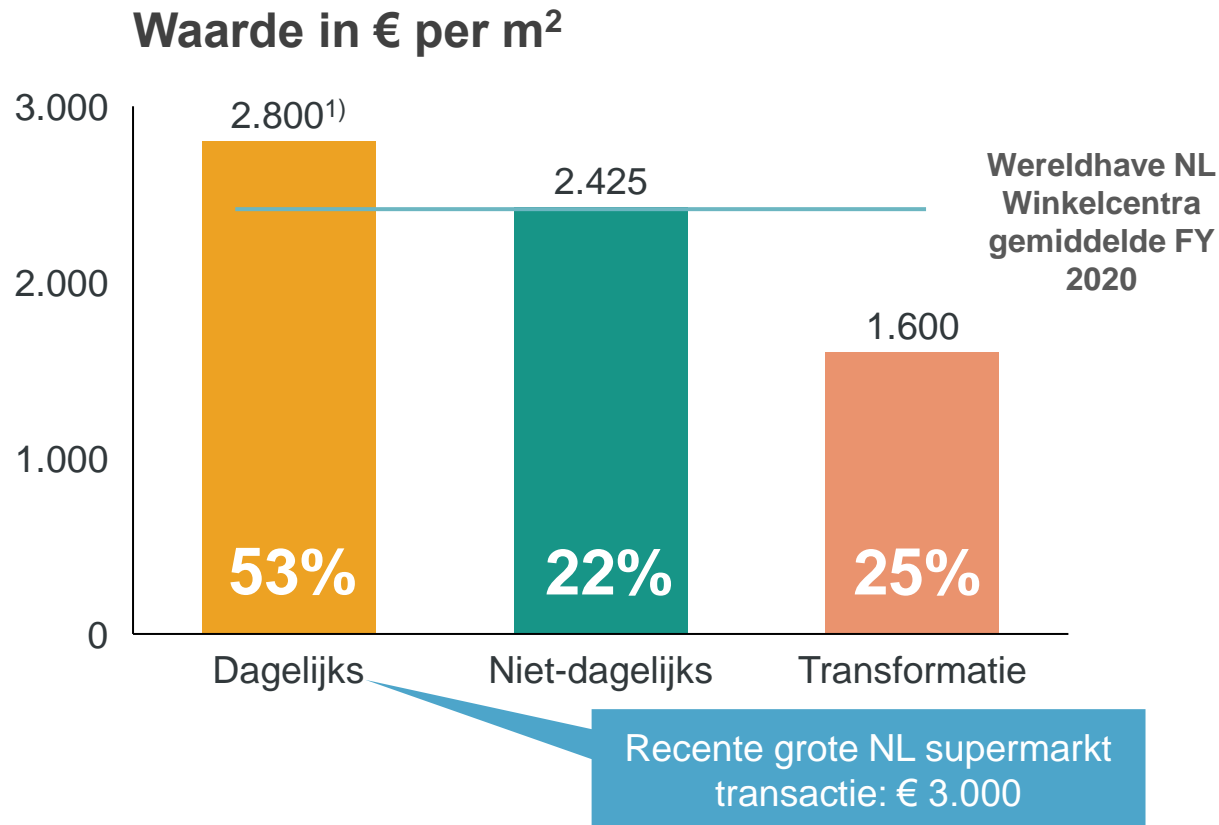
Outlook 2022: bodem direct resultaat per aandeel herbevestigd op € 1,40-1,50

- Onderliggende aannames over huurinkomsten vrijwel onveranderd
- Continu kostenbesparingsprogramma zorgt voor een lagere kostenbasis (+)
- € 270 Mn herfinanciering zorgt voor lagere financieringskosten in 2020 (+)
- Aangenomen dat mogelijke additionele verkopen zouden leiden tot een lagere 35% LTV (-)

Wereldhave is de enige Europese Retail investeerder die verwachtingen over het 2022 resultaat heeft afgegeven



Onze waarderingen maken transformaties mogelijk



1) Ondersteund door transactiedata van de afgelopen twee jaar

Voorbeelden waarde alternatieve invulling

- Gezondheidszorg: € 1.600 – 2.900 per m²
- Horeca: € 3.000 – 4.000 per m²
- Entertainment: € 850 – 1.100 per m²
- Woningen: € 2.500 – 3.500 per m²



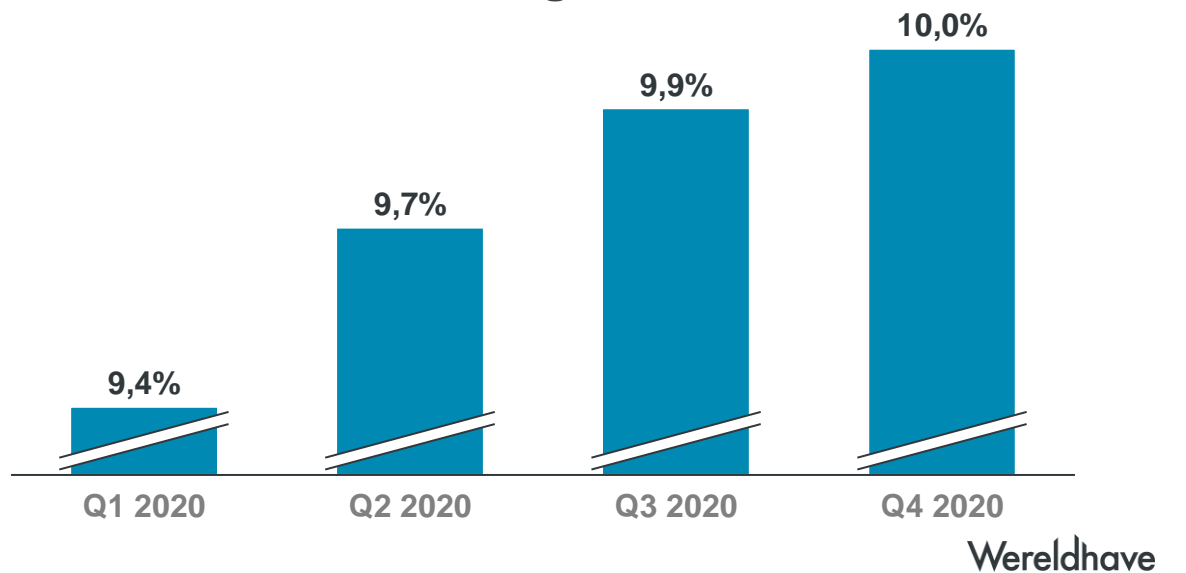
LifeCentral progressie, ondanks rem op uitgaven

LifeCentral Progressie 2020

- Belle-Île renovatie en Vier Meren ontwerp afgerond
- Connect (online winkelplatform) uitgerold
- The Point (service hub) geopend in Belle-Ile en Cityplaza
- UpNext (pop-up concept) uitgerold
- Meerdere Mixed Use huurcontracten getekend



Mixed Use Ontwikkeling 2020





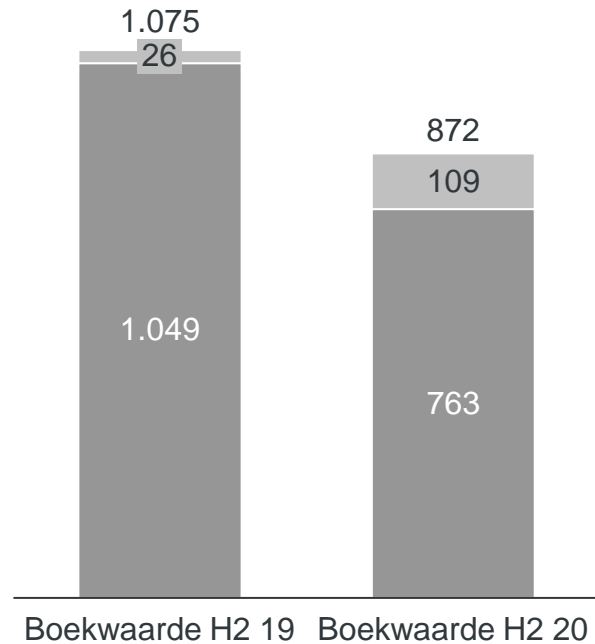
Kapitaal allocatie

- Bouwen van een sterke en efficiënte balans
 - LTV doelstelling: 30-40%
 - Verkoop assets
- LifeCentral: Investeren in een toekomstbestendige portfolio
 - Lange termijn waardecreatie voor aandeelhouders
 - LifeCentral: transformatie naar Full Service Centers
 - >6% unlevered IRR
- Dividend
 - Voldoen aan de eisen van het fiscale regime
 - In balans met CAPEX en LTV doelstelling
 - 2020: herbevestigd op € 0,50 per aandeel



CAPEX afgestemd op nieuwe realiteit

Beoogde verkopen
€ Mn, 2020-2022

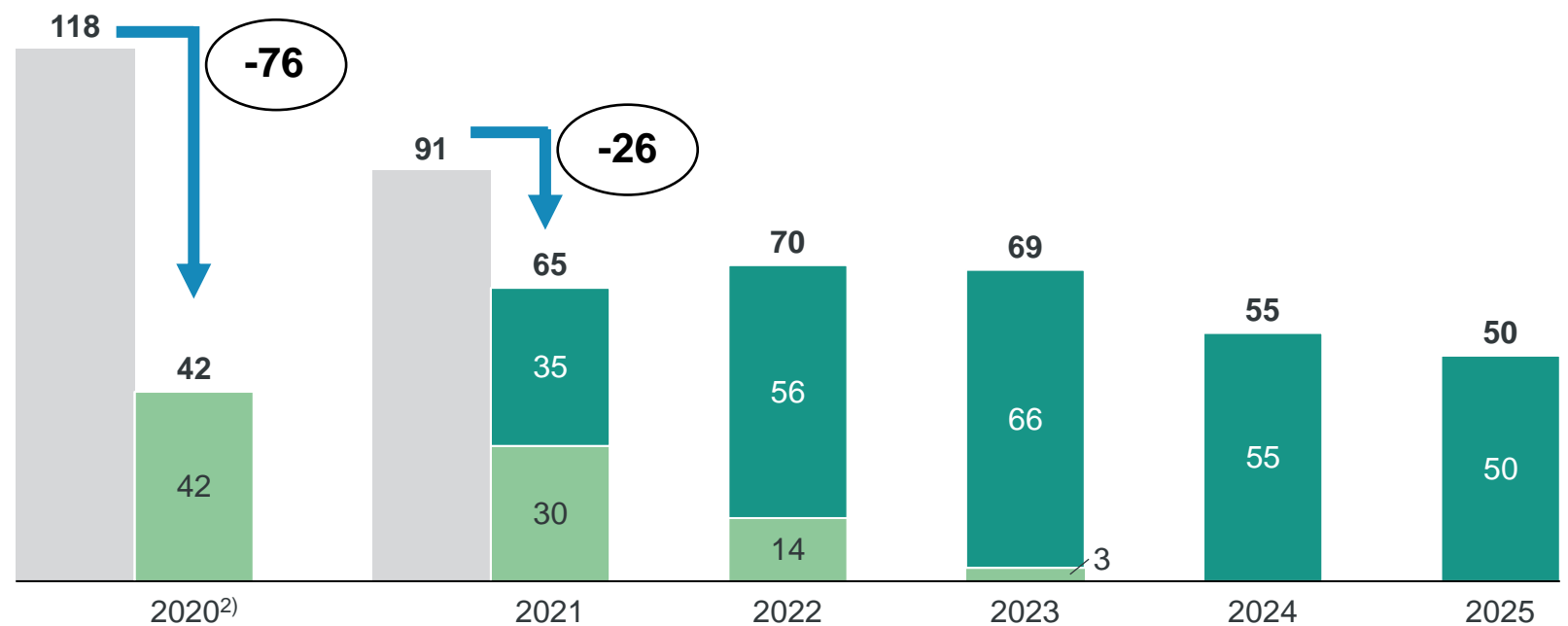


■ Bruto opbrengsten verkochte assets
■ Beoogde verkopen

1) Inclusief Onderhoud, Customer Experience en Commerciële CAPEX

2) Gecorrigeerd voor bijdragen van derden

Totale LifeCentral investeringen¹⁾ in NL en BE, excl. FR
€ Mn, 2020-2025

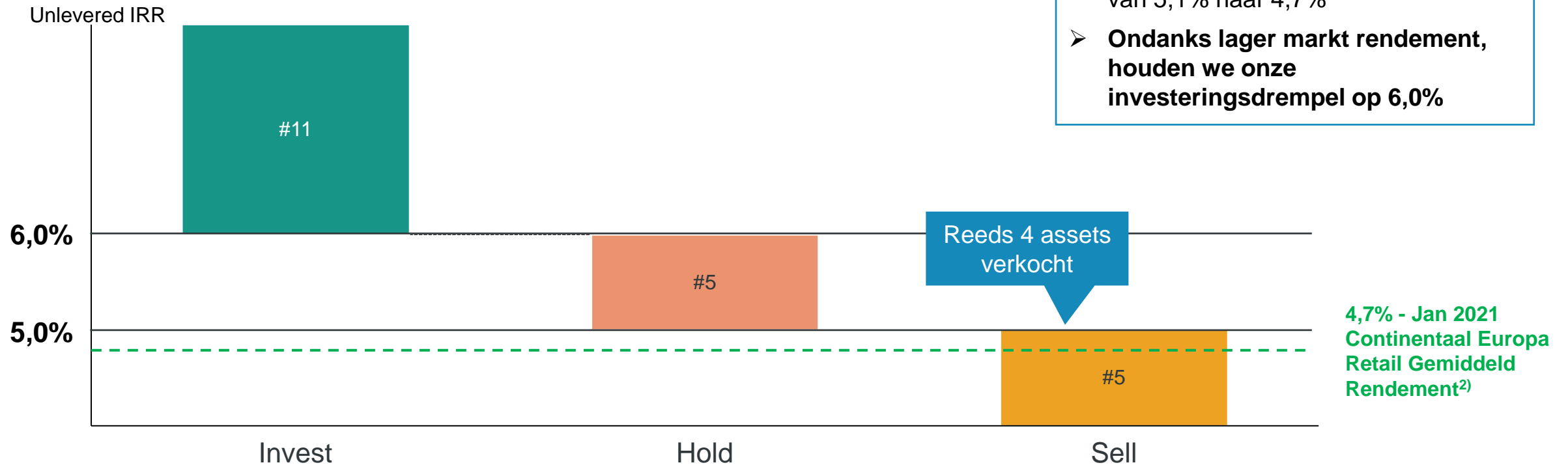


■ Gecommitteerd
■ Niet-gecommitteerd
■ Investerings gepresenteerd in 2020

We investeren alleen in NL & BE assets met een IRR boven de investeringsdrempel van 6.0%

Investeringsdrempel onveranderd

Investeringsbeslissingen NL & BE assets¹⁾



Note: # Assets per investment bucket gelijk aan 2019

1) Exclusief BE retail parks; 2) Rendementen zijn gewogen gemiddeldes gebaseerd op Green Street's analyses van Europese retail bedrijven en berekend als: Economic Cap Rate + Long term LFL NOI growth (bron: Green Street Advisors (Global Property Allocator, January 2021))



Uitgevoerde deals 2020

Winkelcentrum WoensXL

- 10.400 m²
- Transactiedatum: 1 maart 2020
- Koper: Urban Interest

Winkelcentrum Emiclaer in Amersfoort

- 19.700 m²
- Transactiedatum: 30 december 2020
- Koper: Urban Interest

Les Passages de Mériadeck in Bordeaux

- 7.350 m² (apart winkelgebied naast het winkelcentrum)
- Transactiedatum: 29 december 2020
- Koper: Vinci





Uitgevoerde deals 2021

Winkelcentrum In de Bogaard in Rijswijk

- 19.800 m²
- Transactiedatum: 11 februari 2021
- Koper: SB Real Estate B.V. (onderdeel van HAL Investments B.V.)

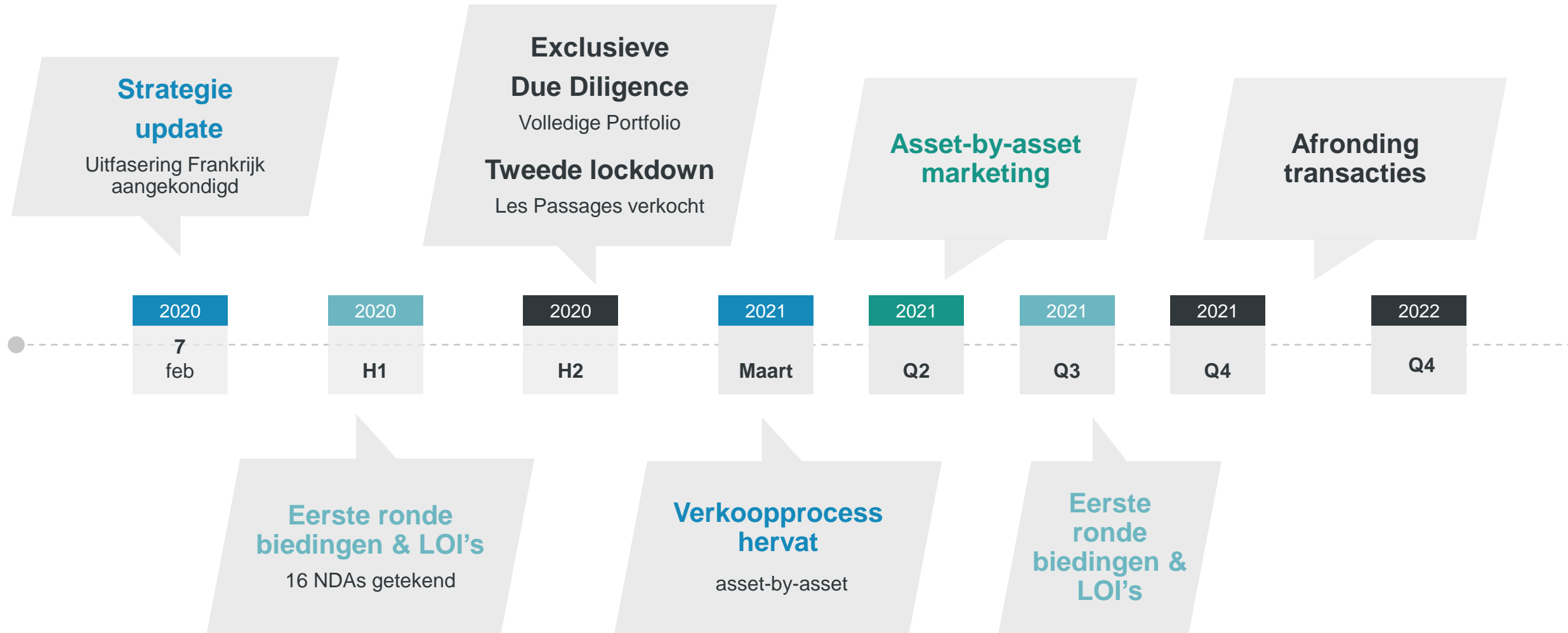
Winkelcentrum Etten-Leur in Etten-Leur

- 23.300 m²
- Transactiedatum: 31 maart 2021
- Koper: Unifore

Gecombineerde bruto opbrengsten € 127 Mn



Tijdslijn | Uitfasering Frankrijk tot eind 2022





1

Wereldhave

2

LifeCentral strategie

3

2020 Resultaten & Vooruitzichten

4

AvA 2021

Belangrijkste Resultaten FY 2020

	FY 2019	FY 2020	Verandering
Direct resultaat per aandeel	2,81	2,01	(0,80)
Indirect resultaat per aandeel	(10,98)	(6,66)	4,32
EPRA NTA per aandeel	32,97	27,74	(5,23)
Dividend per aandeel, volledig jaar	1,89	0,50	(1,39)
Totaal resultaat per aandeel	(8,17)	(4,65)	3,52
Net LTV	44,8%	46,7%	+1,9pp
NPS (Benelux)	0	+4	+4
Proportie mixed-use Benelux (in m ²)	9,4%	10,0%	+0,6pp

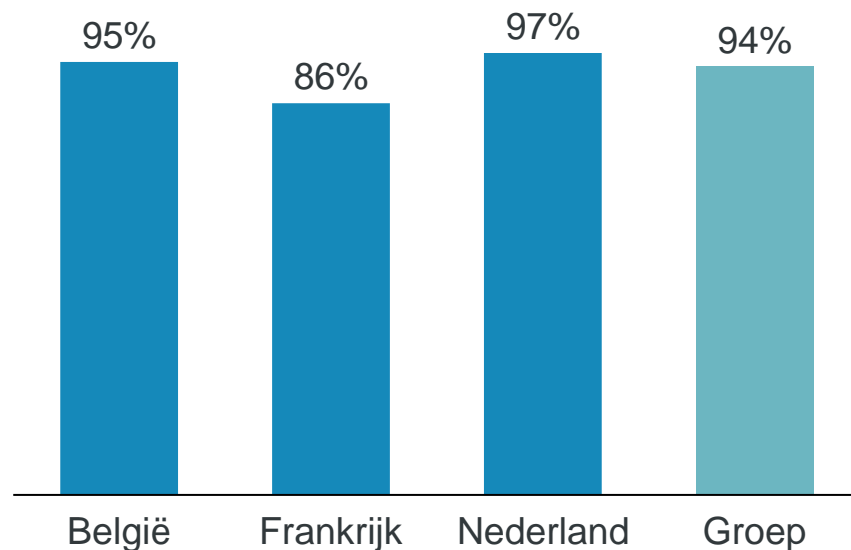
Operaties FY 2020

Groot aantal leasecontracten en verbeterde bezettingsgraad t.o.v. 2019 ondanks Covid-19

Land	# Contracten	Leasing Volume	Huur mutatie t.o.v. oude huur	Huur mutatie t.o.v. markt huur	Bezettingsgraad
België	92	14,1%	0,5%	7,0%	94,4%
Frankrijk	52	14,5%	(6,5%)	(2,5%)	92,8%
Nederland	242	22,0%	(4,7%)	6,4%	96,6%
Winkelcentra totaal	386	17,7%	(3,8%)	4,5%	95,0%

Fair support policy heeft succesvol geleid tot het binnenhalen van 94% van de huren

% Ontvangen Huren FY 2020¹⁾



1) Per 8 februari 2021, aangepast voor huurdersovereenkomsten

Overall proberen horecaondernemers en getroffen winkeliers nog wat omzet te sprokkelen, met afhaalbalies, bezorging of creative ideeën. De huur moet voor een groot deel toch betaald worden, coronacrisis of niet. Juristen hebben er hun handen vol aan. (Bron: Telegraaf)

Grote winkelketens zetten huurbetalingen opnieuw stop om lockdown te overleven
(Bron: FD)

De kans dat winkeliers huurverlaging kunnen afdwingen bij de rechter is door de huidige lockdown groter geworden. Dat verwachten advocaten gespecialiseerd in huurrecht, schrijft het FD. (Bron: retailtrends.nl)

De regering brengt ook nieuwe maatregelen in stelling. Zo zullen verhuurders die de handelshuur kwijtschelden in het tweede kwartaal kunnen genieten van een belastingvermindering van 30 procent. (Bron: Tijd.be)

Sluiting winkelcentra: Lemaire belooft dat “de huur zal worden gecompenseerd”

“En we zullen ons in het bijzonder bezighouden met de kwestie van de huurprijzen, die, naar ik weet, de meest gevoelige kwestie is voor deze grote winkelcentra en voor deze bedrijven” Bruno Lemaire

(Bron: LaVielmmo.com 1 feb 2021)



Kosten Efficiëntie

- Directe algemene kosten in 2020 verlaagd met 20% tot € 11,4 Mn
 - Inclusief € 1,6 Mn eenmalige voordelen
 - 2021 zal ongeveer in lijn zijn met 2020 vanwege het doorlopende kostenbesparingsprogramma

Toekomstige kostenbesparingen zullen komen van:

- Uitfasering Frankrijk (2020 kosten: € 2,6 Mn)
- Verhuizen hoofdkantoor (€ 400k)
- LifeCentral fase 2 (groei fase) zal zorgen voor een lagere kosten ratio door het realiseren van operationele synergieën

Herwaarderingen

Negatieve herwaarderingen in alle landen als resultaat van veranderingen in yield en gedaalde ERV's

	Waarde (€ Mn)		Herwaarderingen 2020 FY		EPRA NIY (%)	
	2019	2020	€ Mn	%	2019	2020
België	869	830	(55,4)	(6,3%)	5,6%	5,6%
Frankrijk	806	691	(122,0)	(15,0%)	4,6%	4,9%
Nederland	1.139	966	(112,9)	(10,5%)	6,8%	7,0%
Winkelcentra	2.815	2.487	(290,4)	(10,5%)	5,8%	5,9%
Kantoren	92	91	(3,4)	(3,6%)	8,3%	6,8%
Totale portfolio	2.907	2.578	(293,9)	(10,2%)	5,8%	6,0%

Leningen Profiel

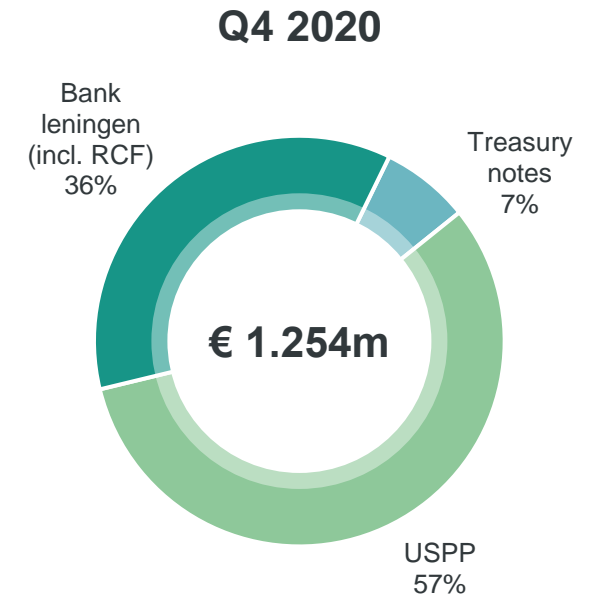
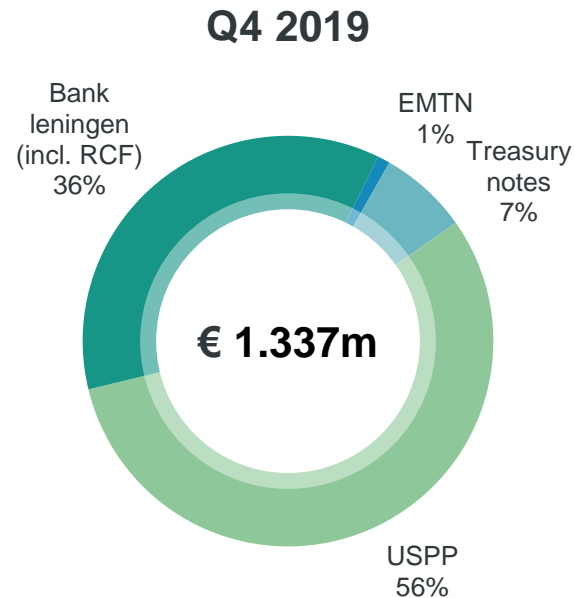
	2019	2020	Covenanten	Beleid
Rentedragende schulden ¹⁾ (€)	1.337 Mn	1.254 Mn		
Gemiddelde kosten schulden	1,9%	1,9%		
Niet-gebruikte leningen (€)	220 Mn	306 Mn		
Cash positie (€)	21 Mn	67 Mn		
Vaste vs. variabele leningen	77% / 23%	69% / 31%		min. 50% vast
Bruto LTV ²⁾	45,5%	50,9%	≤ 60%	
Netto LTV	44,8%	46,7%		30% - 40%
ICR	6,6x	5,3x	>2,0x	>2,0x
Solvabiliteit	51,0%	48,7%	>40%	
Looptijd schulden (jaren)	4,0	3,4		

1) Nominale waarde rentedragende schulden

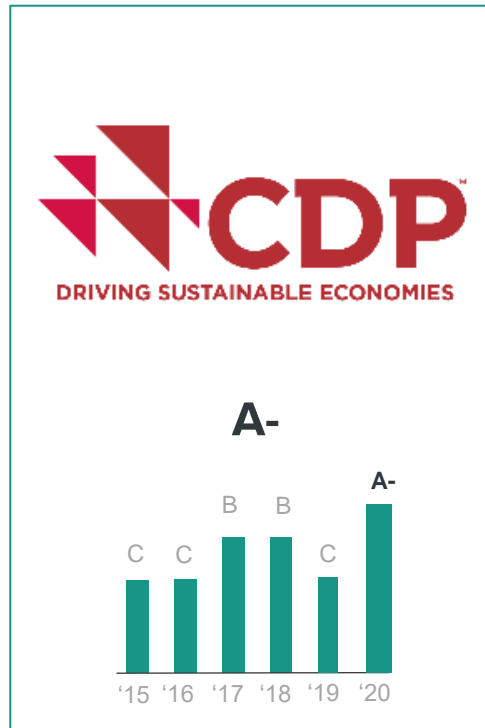
2) Aangenomen dat alle leningen volledig gebruikt worden

Leningen Mix

- € 270 Mn nieuwe financiering opgehaald in 2020
- Aflopende leningen gedekt tot Q3 2022
- Doorlopend verkoopprogramma en constructieve discussies met onze banken om dekking na Q3 2022 te waarborgen
- Onze uitstaande European Medium Term Note van € 10 Mn is teruggekocht met een korting
- Moody's outlook verhoogd naar "Stable"
- Moody's rating stopgezet per 11 februari 2021, aangezien publieke schulden niet langer deel uitmaken van onze financieringsstrategie



Leidende positie op ESG gebied verder versterkt



Wereldhave zit in de ESG top-5 van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector (GRESB)

Outlook 2021

Direct resultaat per aandeel 2021: € 1,80-2,00 per aandeel, na afronding Nederlandse verkopen en geen additionele lockdowns

Assumpties rondom verplichte winkelsluitingen¹⁾:

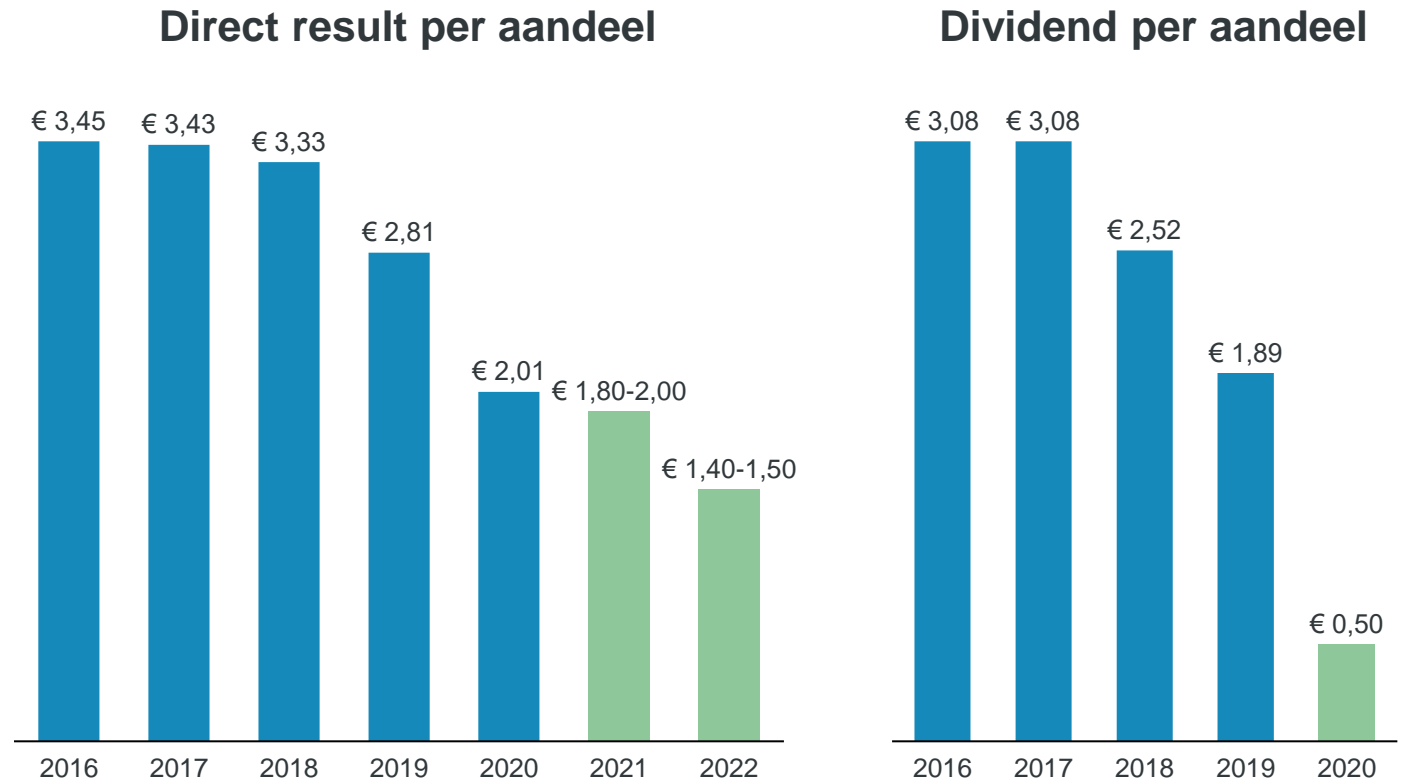
- België: alleen F&B (31 maart) & kappers (28 februari)
- Frankrijk: 31 jan – 28 feb
- Nederland: tot 2 maart

Bodem DRPS 2022: € 1,40-1,50

Dividend 2020

€ 0,50 per aandeel

Jaarlijkse dividend betaling in 2021



1) Situatie op 11/02/2021

We zullen onze ambities waarmaken

Focus op	Doel 2020-2022	Progressie	
		02/20	04/21
Uitfasering Frankrijk ¹⁾	Uitfasering Frankrijk		
Verkoopprogramma NL / BE	Verkoop assets met boekwaarde van € 225 Mn - € 275 Mn		
Versterken van de balans	Verlaag LTV naar 30-40%		
Ontwikkelen FSC concept	FSC concepten, voor bijv. entertainment, F&B en mode, afgerond en geïmplementeerd in de getransformeerde assets		
Succesvolle FSC transformaties	Vier assets getransformeerd naar FSC's in lijn met onze KPI's en gestart met 6 additionele transformaties		
Opleveren digitale tools	Lanceren van tenminste 5 digitale tools		
Juiste organisatie voor de toekomst neerzetten	Zorgen dat Customer Experience en Digital Transformation teams volledig operationeel zijn		
ESG	Behoudt GRESB 5-sterren rating en afronden "2 degrees roadmap" voor elke transformatie		

1. Uitfasering Frankrijk is een project, er is nog geen verkoopbeslissing genomen, de Franse personeelsvertegenwoordiging zal op voorhand tijdig geïnformeerd en geconsulteerd worden, in lijn met de Franse wetgeving



1

Wereldhave

2

LifeCentral strategie

3

2020 Resultaten & Vooruitzichten

4

AvA 2021

In gesprek met Wereldhave

Stem op de AvA

Breng uw stem uit op de agendapunten voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders via uw broker of via [ABN AMRO eVoting](#)



Een Cityplaza cadeaukaart als dank voor uw AvA bezoek

Ga in gesprek met Wereldhave en win 5 minuten gratis shoppen

Wereldhave

[Registreer hier om deel te nemen aan de acties](#)

Breng gemakkelijk uw stem uit via ABN AMRO eVoting

Voting by proxy

- 1) Ga naar www.abnamro.com/evoting en maak een account aan
- 2) Selecteer '**Give voting instructions**' en stem op alle agendapunten
- 3) Vul het rekeningnummer van uw effectenrekening in
 - Vink '**agree with terms and conditions**' aan
 - Druk op '**Confirm**' om de stem te bevestigen

U krijgt een bevestiging via e-mail zodra uw stem is uitgebracht

Volledige handleiding: <https://www.wereldhave.com/siteassets/documents/wereldhave---proxy-voting-manual-agm-2021.pdf>

1

Shareholder login

Login ID

Password

Login

Forgot password?

New user registration

If you do not have user account, [click here](#) to register

2

ABN·AMRO

My events Meetings My Account

Wereldhave

Annual General Meeting >

on Apr 26, 2021 11:00 CET

Give voting instructions

Attend meeting in person

go back

3

Account:

Securities account number :* 1234567890

Number of shares:

Entire holding Partial holding

Vote collector: Freshfields Bruckhaus Deringer

Proxy:

I/we hereby appoint Freshfields Bruckhaus Deringer as Proxy Holder (with a right of substitution) to attend the General Meeting of Wereldhave N.V. (the "Company") on 26 Apr at Webcast, . . . , to participate in the deliberations and to exercise the voting rights attached to the aforementioned Securities in my/our name in accordance with the instructions mentioned above, and to sign all documents and/or perform any other actions to confirm the casted votes.

I/we hereby give the Vote Collector the following instructions mentioned above to vote in my/our name at the Company's General Meeting.

Terms and conditions

I/we hereby confirm that I/we have read, understood and consented to the [Terms of Use](#) as well as having saved, printed or sent myself/ourselves a copy thereof.

go back Cancel Confirm