

Wereldhave

WERELDHAVE

IN DE BOARDROOM

14 April 2022



PROGRAMMA

- Over Wereldhave
- Marktontwikkelingen
- Visie & Transformatie
- Het aandeel Wereldhave
- **Blik van de analist**
- **Een kwestie van kiezen**
- **De minuut van: Matthijs Storm**



POLL 1: AANDELEN WERELDHAVE

- **Bieden potentie en zitten in mijn portefeuille**
- **Zijn het overwegen waard**
- **Andere vastgoedaandelen zijn kansrijker**
- **Wil ik meer van weten**





1 **Wereldhave**

2 Visie & Transformatie

3 Het aandeel Wereldhave

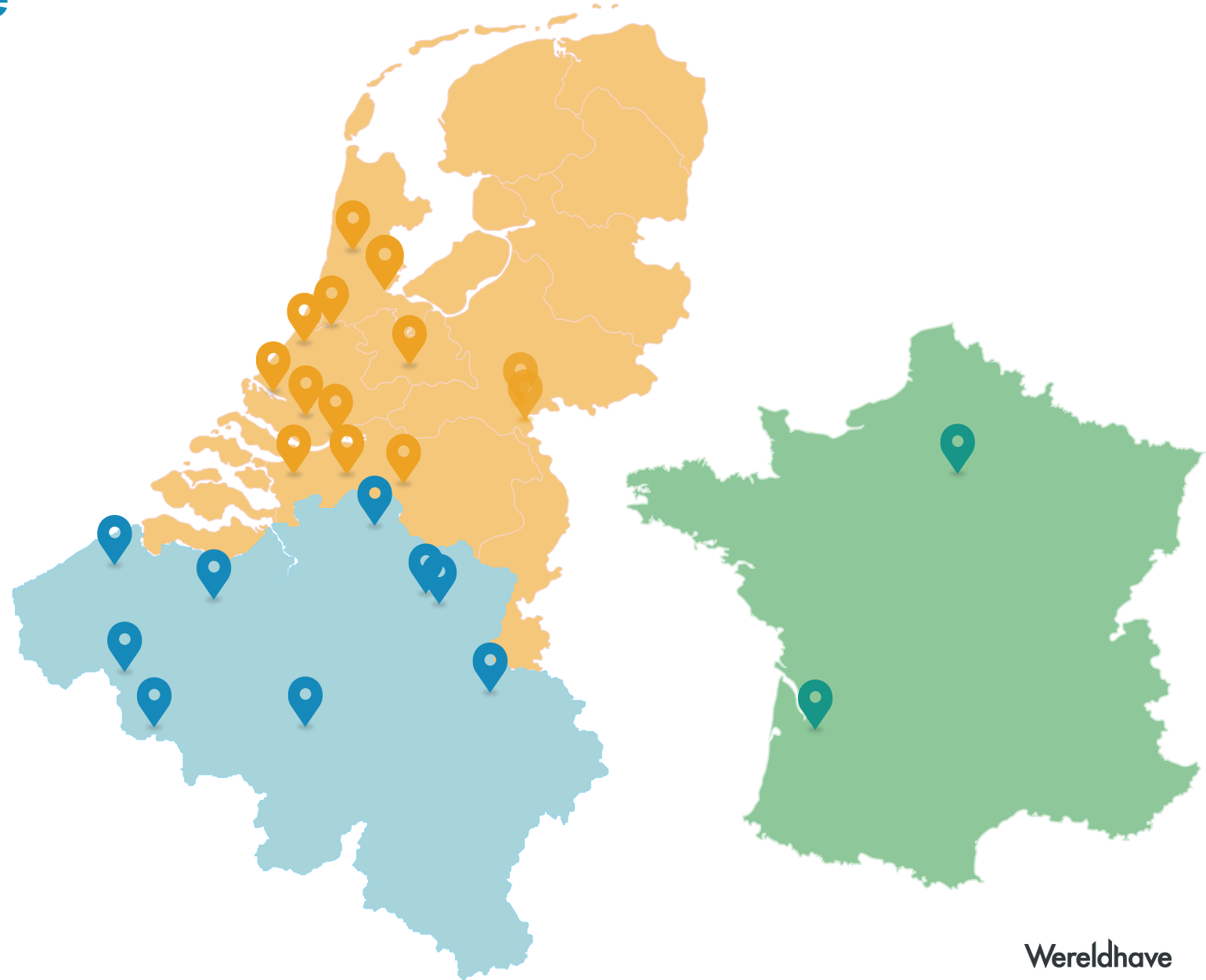


Wereldhave Introductie

Bedrijfsprofiel December 2021

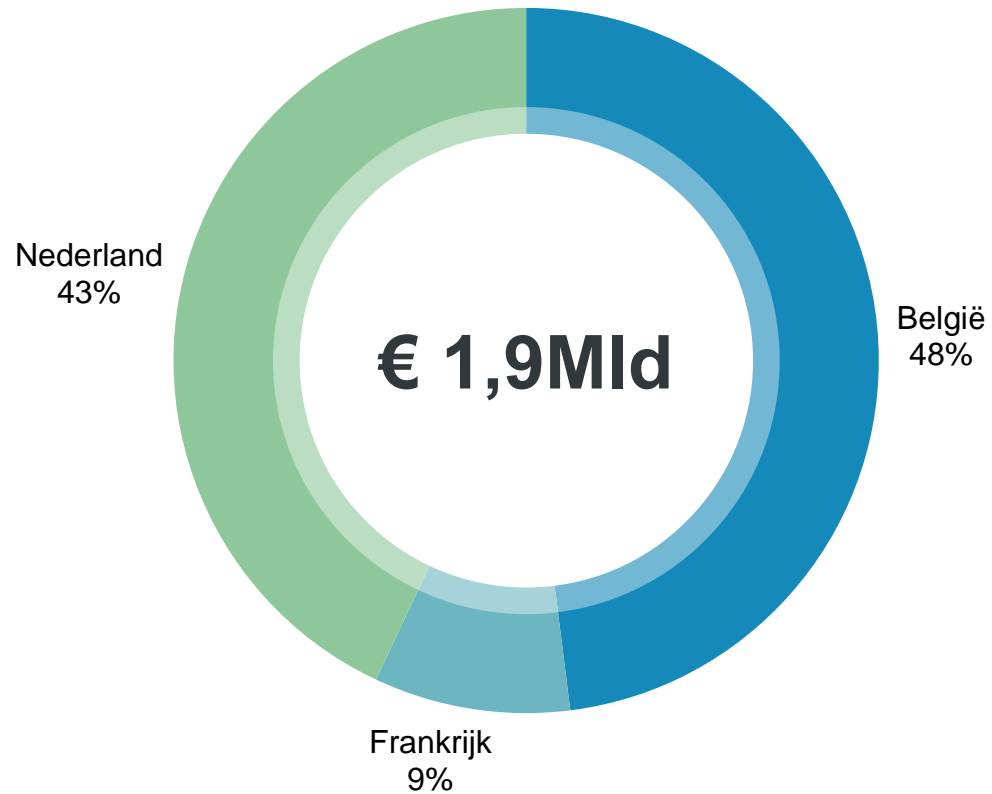
Belangrijkste Feiten

Aantal winkelcentra	22
Gemiddelde oppervlakte	27,000 m ²
Aantal bezoekers (2021)	88,3 Mn
Bezettingsgraad winkelcentra	96,2 %

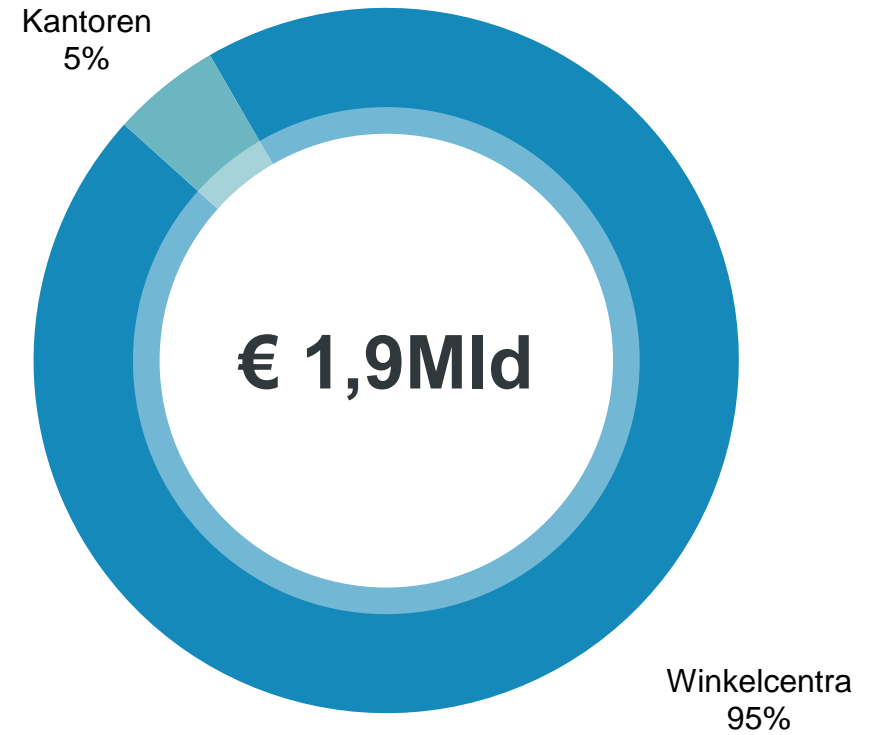


Wereldhave Introductie

Portfolio Opbouw - Geografie



Portfolio Opbouw - Categorie

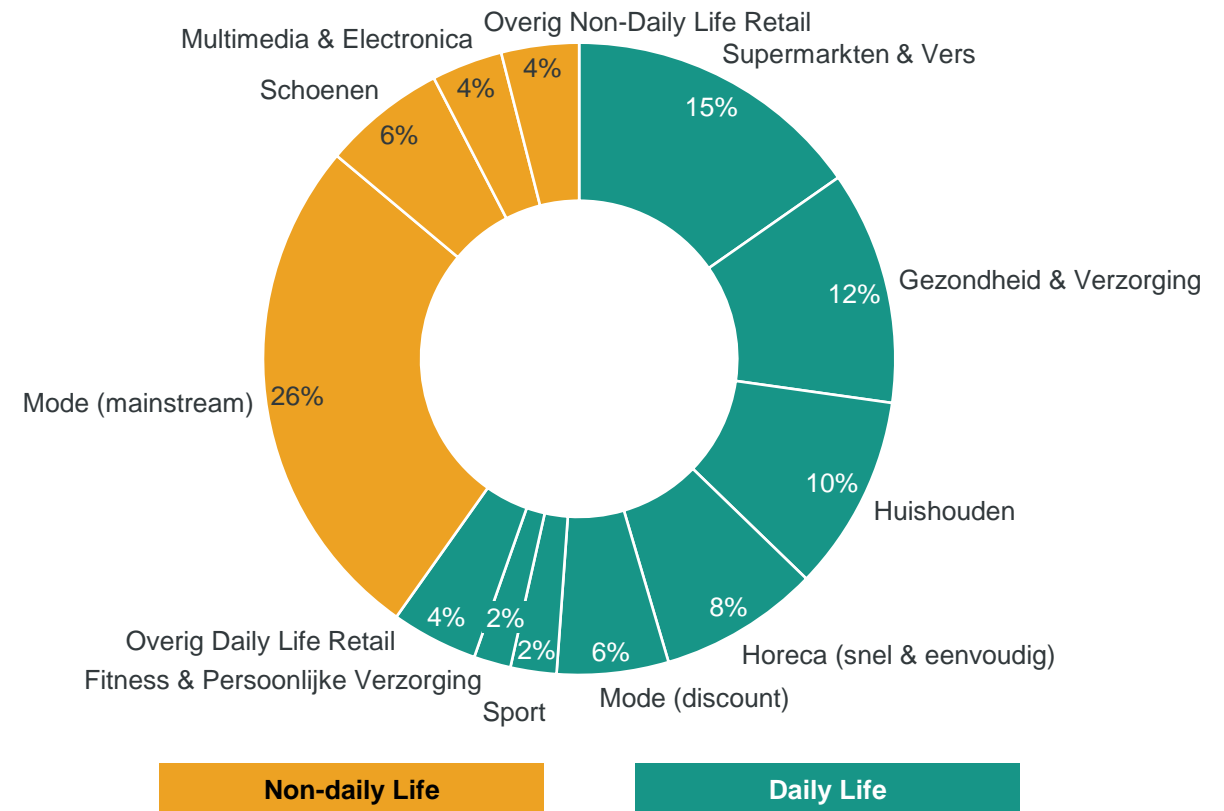


Huurdersmix – 60% van de huur van Daily Life categorieën

Daily Life Retail: 60%
vs. 53% eind 2020.
Doel 2025: >65%

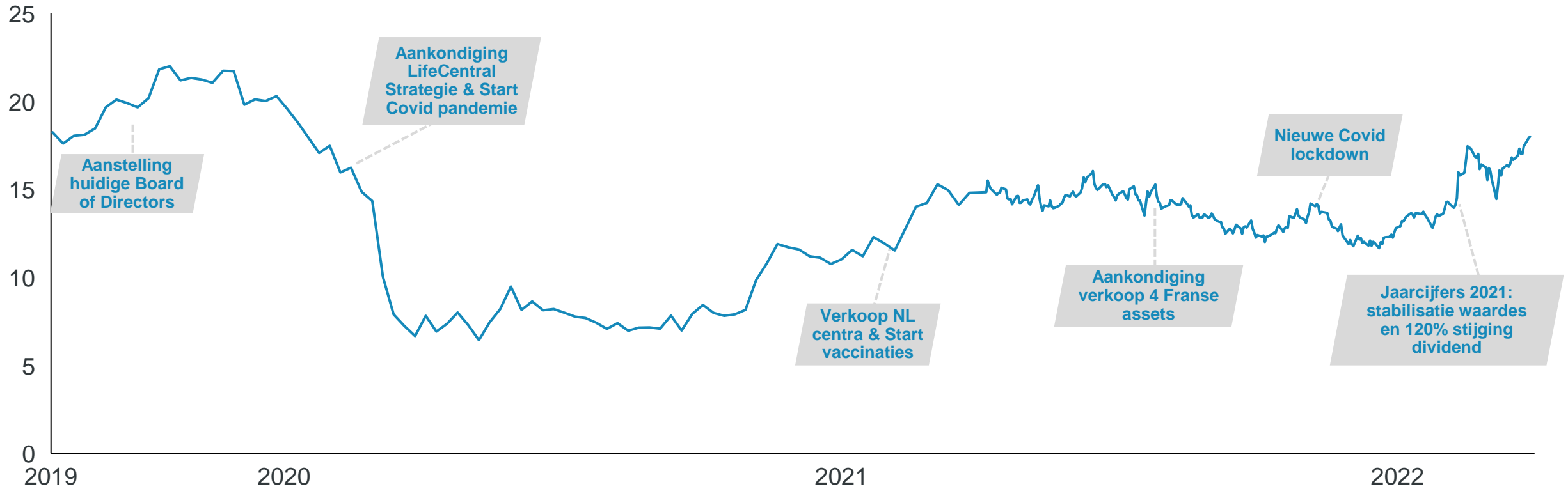
Top 10 Huurders	% van de jaarlijkse huurinkomsten
Ahold Delhaize	5,7 %
C&A	2,9 %
A.S. Watson Groep (bijv. Ici Paris, Kruidvat, Trekpleister)	2,8 %
HEMA	2,3 %
Jumbo	2,1 %
Carrefour	2,1 %
Mirage Retail Group (bijv. Blokker, Intertoys)	2,0 %
H&M Group	1,6 %
Bestseller Bestseller (bijv. Jack & Jones, Only, Vero Moda)	1,5 %
Ceconomy (bijv. Media Markt)	1,3 %

Verdeling jaarlijkse huur



Ontwikkeling koers Wereldhave

Koersverloop aandeel Wereldhave
€; 2019-2022 YTD



KOERSONTWIKKELING SINDS AUGUSTUS 2019



Waarom beleggen in Wereldhave?



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



Dividendbeleid: Dividend heeft vorig jaar de bodem bereikt, zal dit jaar meer dan verdubbelen en in 2023 in lijn meegroeien met het direct resultaat



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



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



Teams: Sterk en ervaren in de Benelux



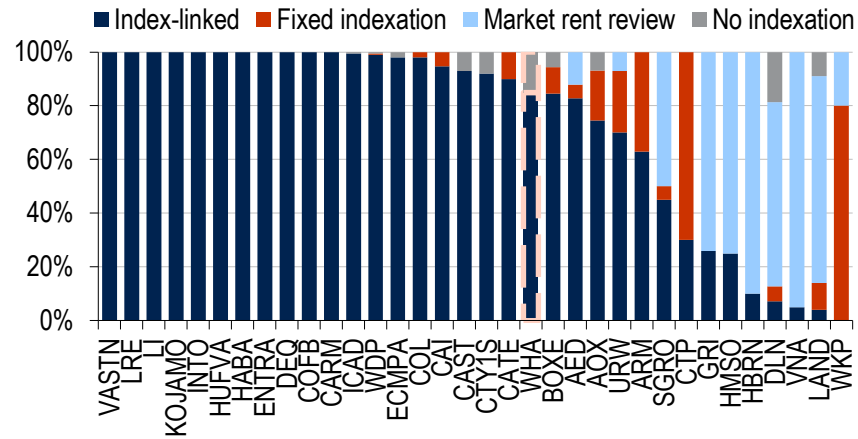
Wereldhave

JAAP KUIN
EQUITY
RESEARCH

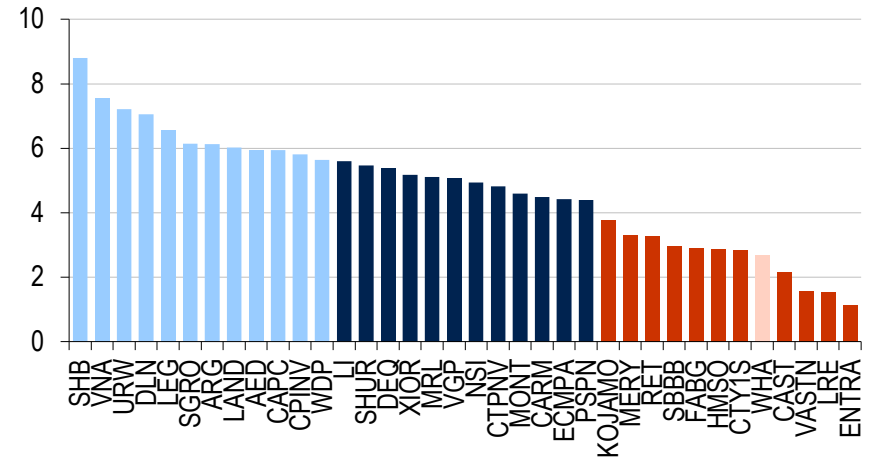


Macro

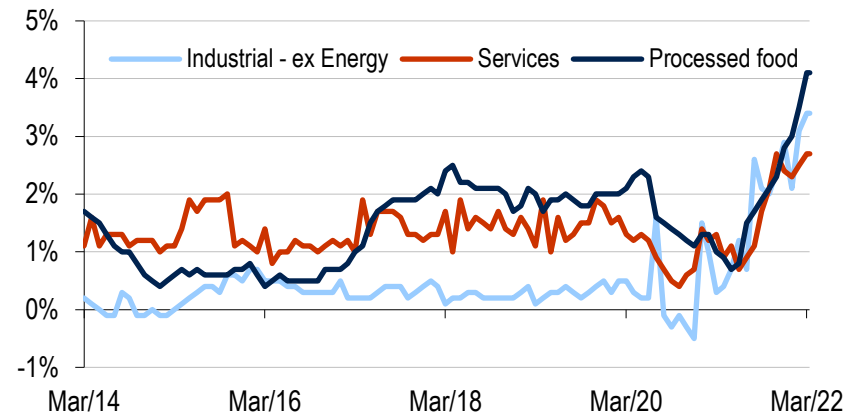
Indexation split



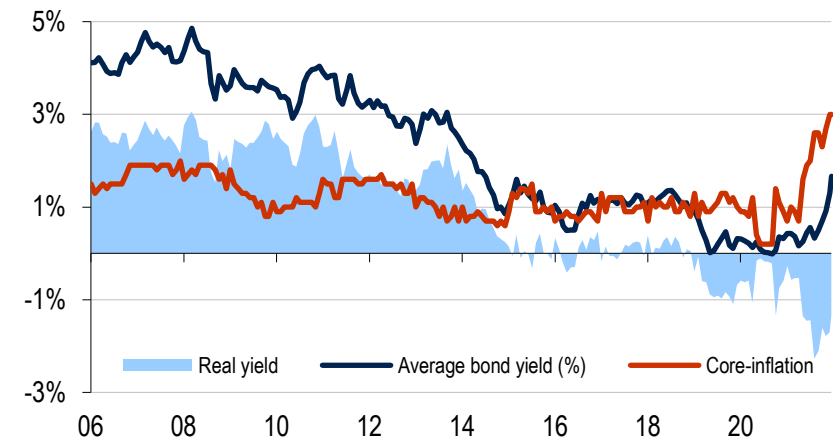
Balance sheet score



Core inflation – a structural change?

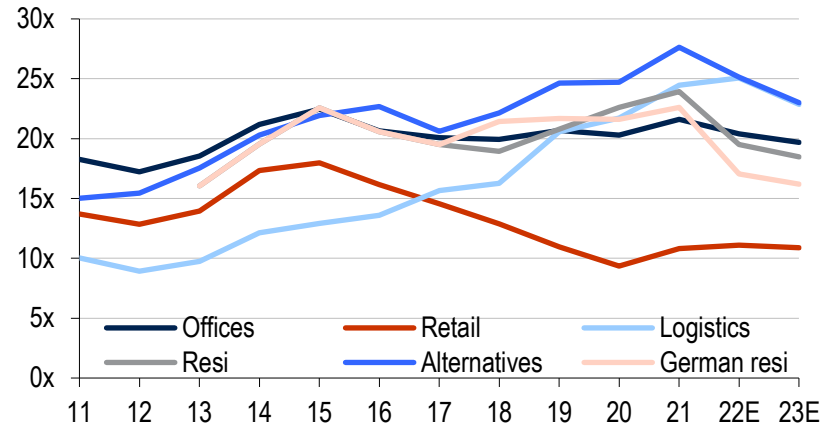


Real rates – still strongly negative

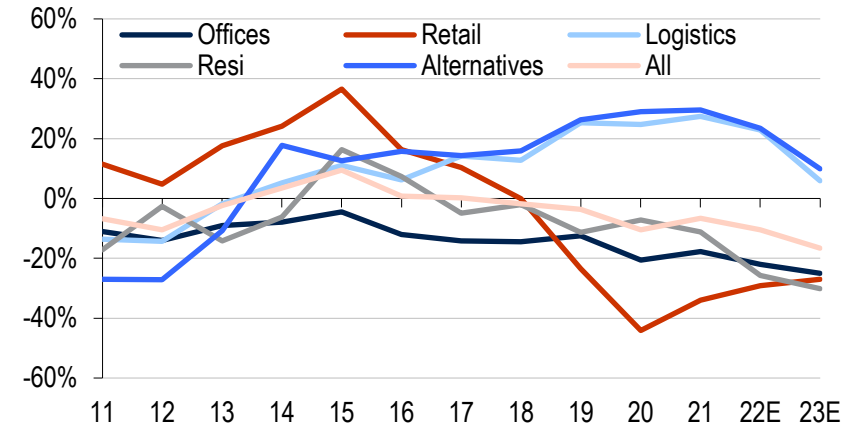


Top-down & valuation

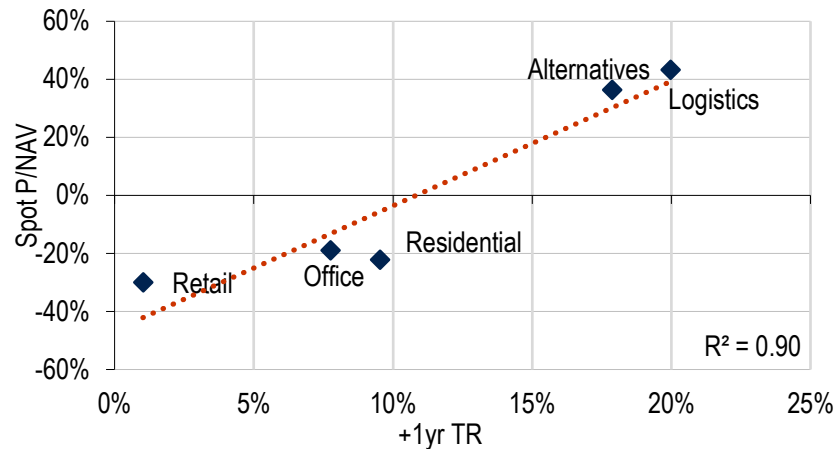
FFO multiple per sector



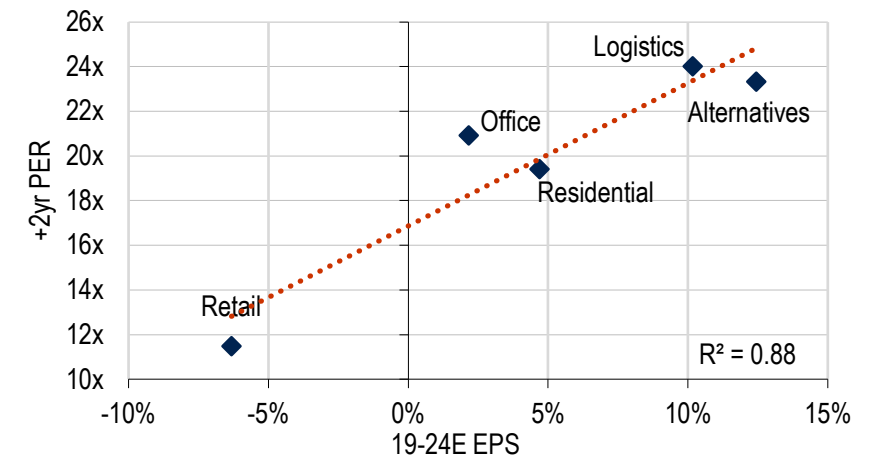
P/NAV per sector



P/NAV vs Total Return



FFO multiple vs FFO CAGR



POLLVRAAG 3: RETAIL VASTGOED (BENELUX)

- Zal post-corona gaan opleven
- Biedt juist nu kansen
- Zal nog meer prijsdruk ondervinden (door e-commerce)
- Moet herontwikkeld worden naar woningen/kantoren





1

Wereldhave

2

Visie & Transformatie

3

Het aandeel Wereldhave

LifeCentral strategie

Fase 1

- **Versterken van de balans** ✓
 - Vijf Nederlandse en vier Franse assets verkocht
 - LTV verlaagd naar 41%
- **Van winkelcentra naar Full Service Centers**
 - Eerste twee Fulls Service Centers opgeleverd
 - Zes lopende transformaties
 - Drie Full Service Centers worden opgeleverd in 2022

Fase 2 - Groei

- Acquisitiemogelijkheden in Nederland en België worden onderzocht

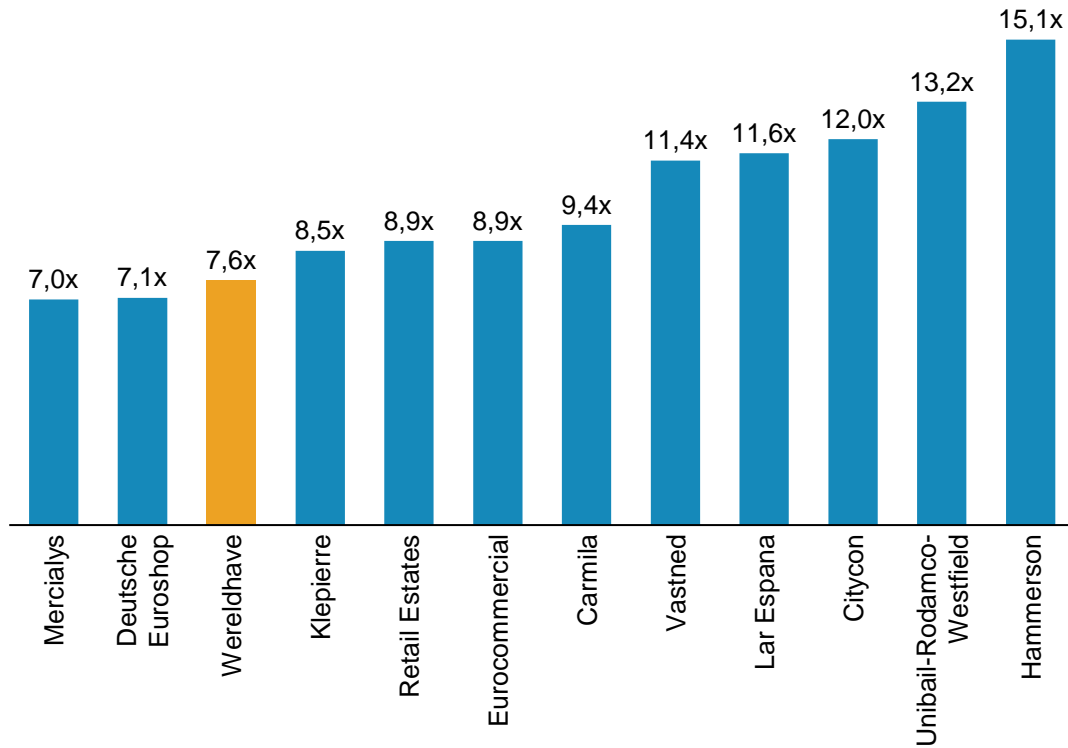
Fase 3 - Opschalen

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

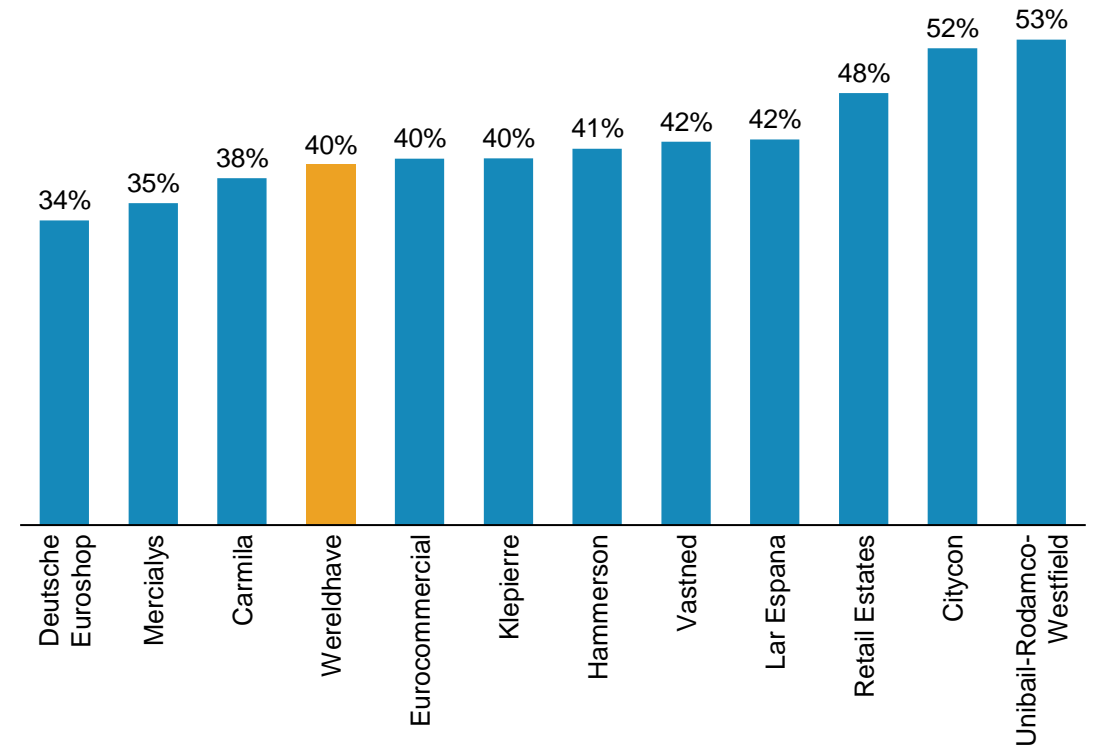


Versterken balans: schuld laag in vergelijking met peers

Debt / EBITDA Ratio 2022 Inschatting

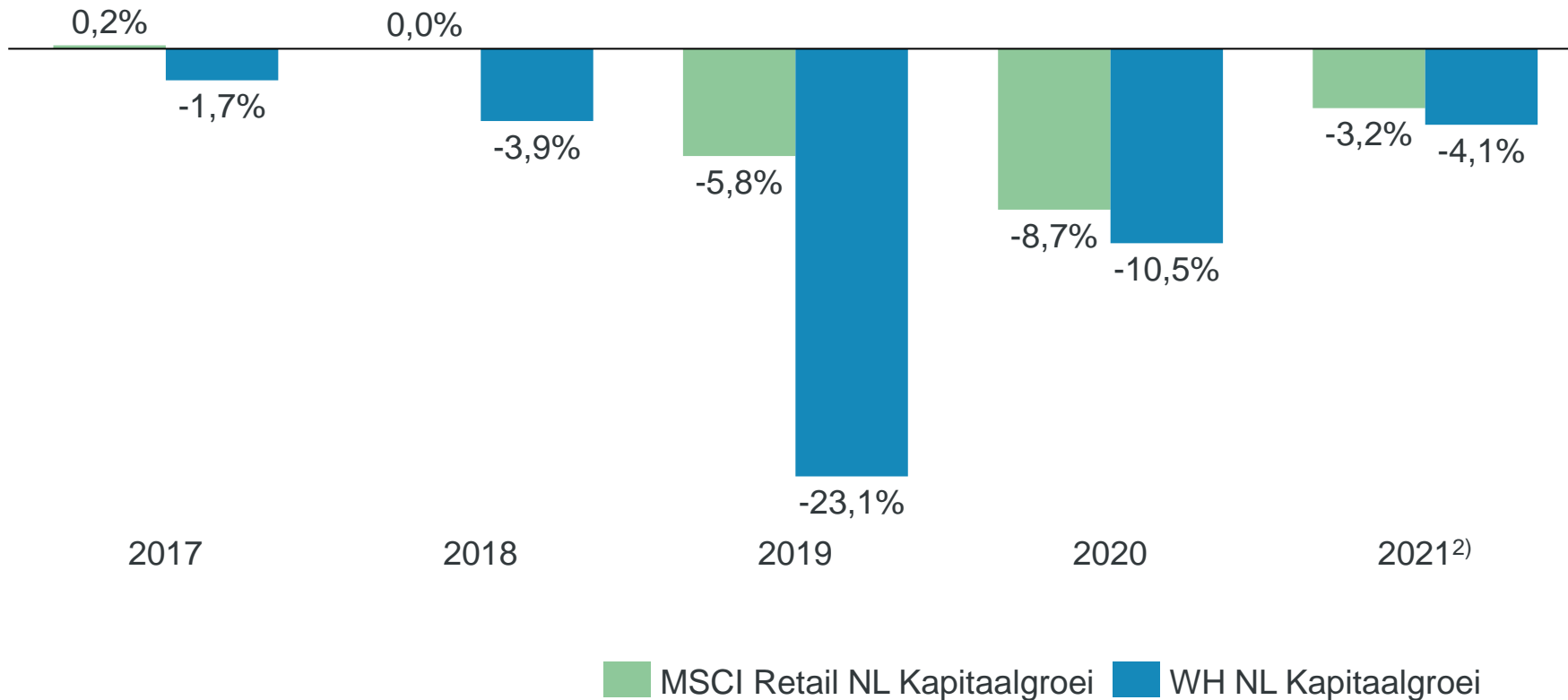


Schuldgraad 2022 Inschatting

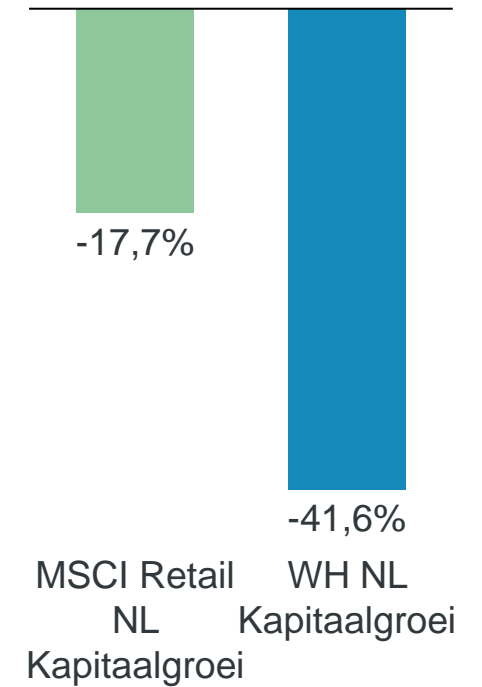


Wereldhave in Nederland: realistische waarderingen

Jaarlijkse kapitaalgroei 2017 - 2021



Cumulatieve Kapitaalgroei¹⁾ 2017 - 2021



1) 2017 = 100
2) MSCI Retail NL Kapitaalgroei 2021 is gebaseerd op Q1-Q3 2021
Bron: MSCI, Wereldhave



FSCs: de plek die mensen helpt dagelijkse behoeften te combineren

Tastbaar

- **Traditionele retail** gefocust op dagelijkse boodschappen
- **Mixed use** met focus op horeca, ontspanning, fitness, gezondheidszorg, co-working, de gemeenschap en woningen
- **Faciliteiten** zoals Play & Relax en The Point

Niet-tastbaar

- **Consumenten Services** zoals The Point en Last-mile delivery
- **Huurders Services** zoals UpNext, Connect, Ship from Store, Business Boosters en Marketing Programma's
- **Verbinding met de lokale gemeenschap** door lokale ondernemers te faciliteren en 1% van de huur te spenderen aan lokale ESG initiatieven
- **Actief in-huis asset management**

POLL 2: ALS BEZOEKER VAN EEN WINKELCENTRUM:

- **Verwacht ik alles onder 1 dak en meer dan alleen winkels**
- **Wil ik een zo breed mogelijk aanbod**
- **Verlang ik goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid**
- **Winkelcentrum? Ik koop liever online**

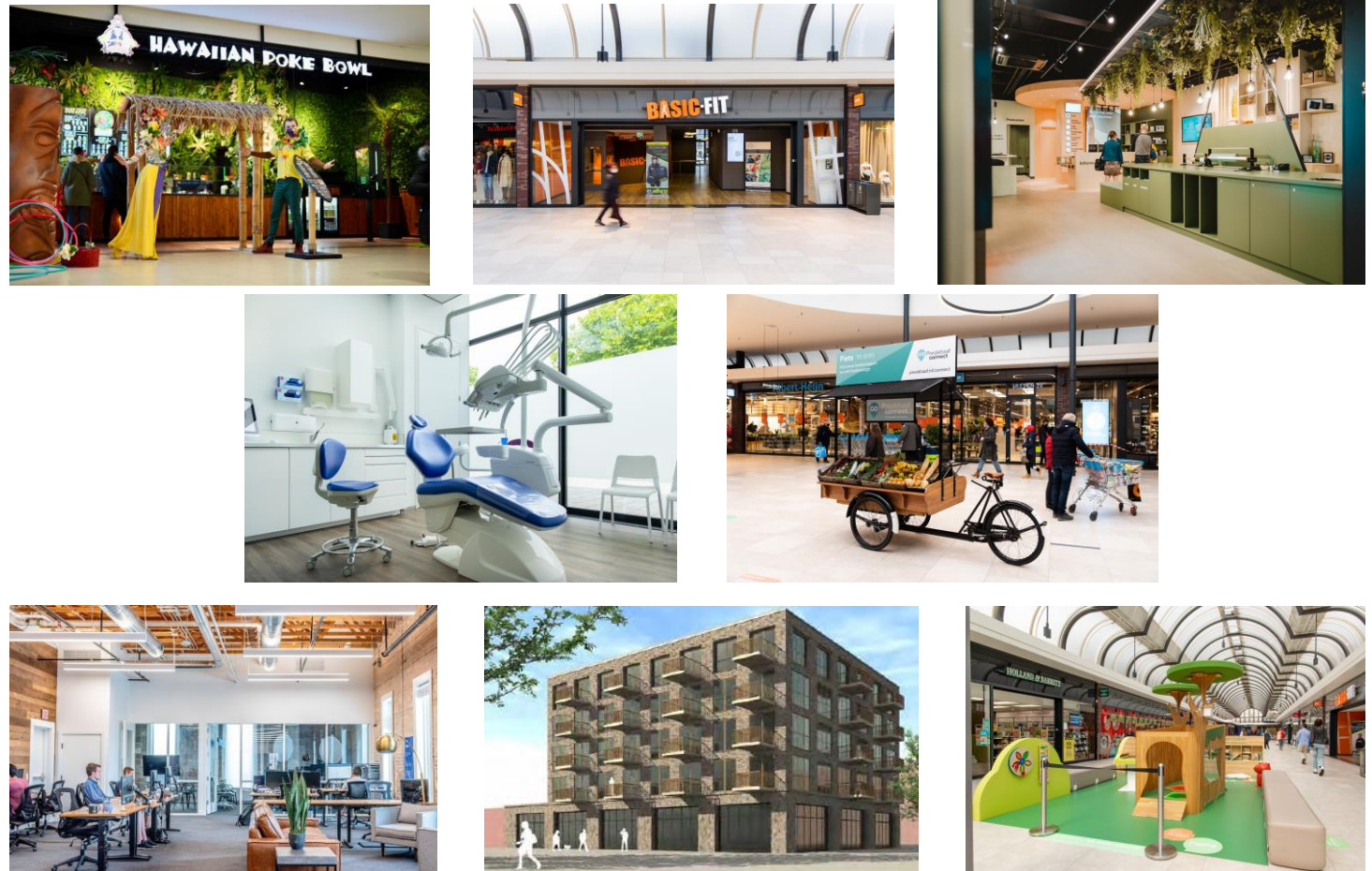


Full Service Center Transformatie

Winkelcentrum



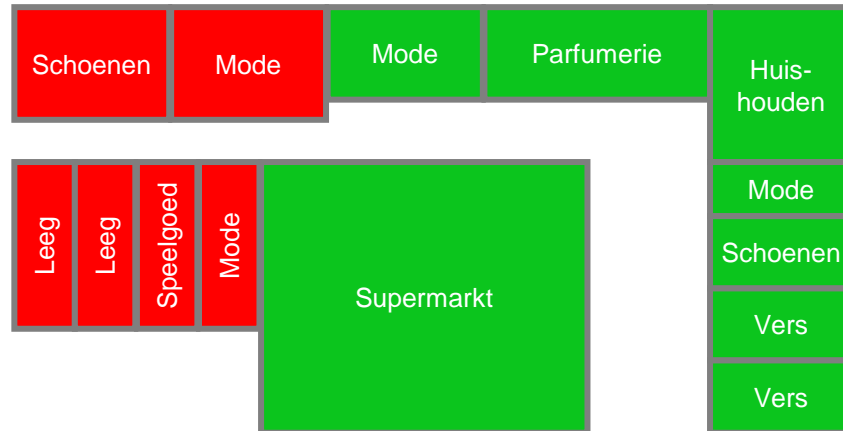
Full Service Center



Waarde creatie door Full Service Center Transformaties

Winkelcentrum

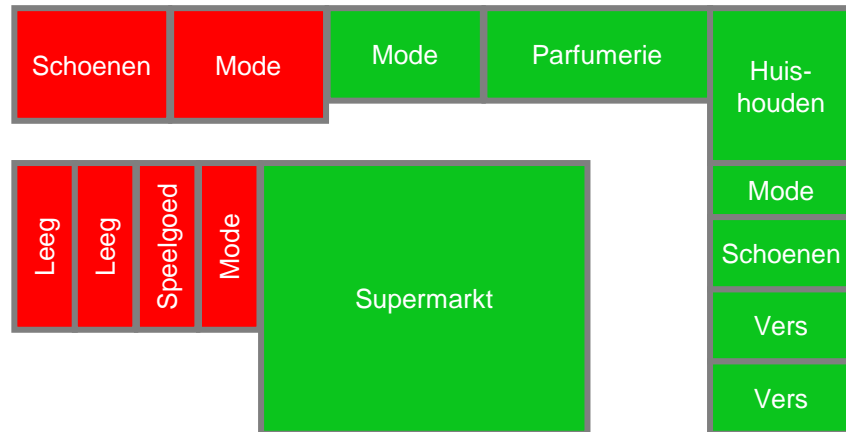
- Huur: Hoog
- Bezettingsgraad: deels leegstand
- Perspectief: Dichtbij faillissement
- Waardering: Laag, want hoge yield
- Focus: Korte termijn



Waarde creatie door Full Service Center Transformaties

Winkelcentrum

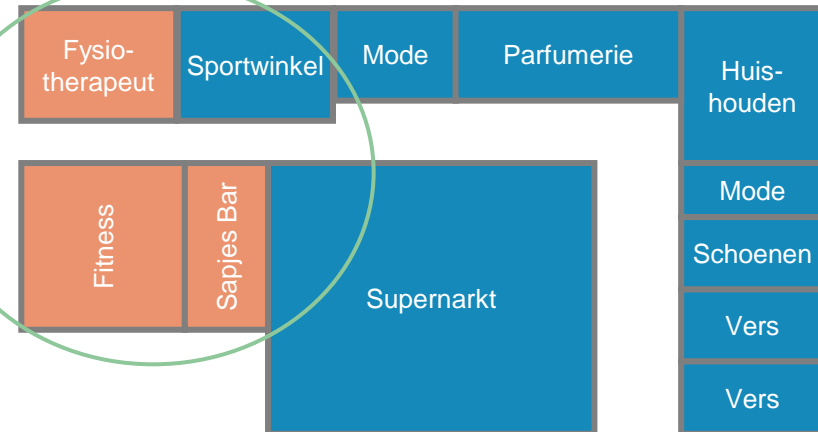
- Huur: Hoog
- Bezettingsgraad: deels leegstand
- Perspectief: Dichtbij faillissement
- Waardering: Laag, want hoge yield
- Focus: Korte termijn



Full Service Center

- Huur: Lager
- Bezettingsgraad: volledig verhuurd
- Perspectief: Gezond en groeiend
- Waardering: Hoger, want lagere yield
- Focus: Lange termijn

Gezondheidscluster



Retail Mixed-use

Groeiend bewijs van sterke FSC prestaties

KPI	Full Service Center	Transformatie	Winkelcentrum
# Assets	2	6	9
Mixed Use Percentage	18%	10%	10%
Huur t.o.v. oude huur	+7.3%	(4.7%)	(5.9%)
Totaal Asset Rendement ¹⁾	6.1%	2.0%	2.8%

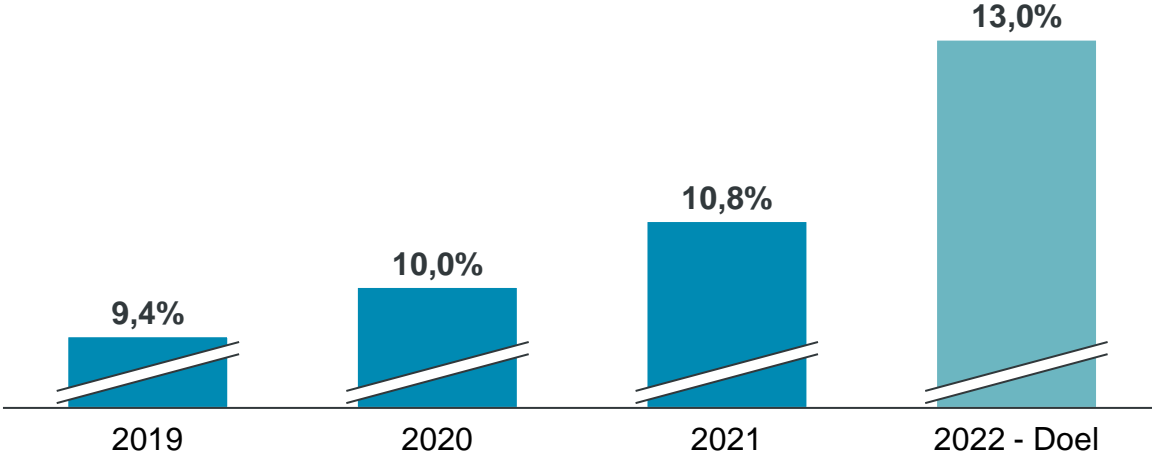


LifeCentral voortgang 2021

- Twee assets zijn nu Full Service Centers
- Zes lopende transformaties
- Pakket-deal met Albron getekend voor zeven horeca-units in twee van onze in-huis ontwikkelde horeca concepten
- Afgerond gezondheidscluster in Presikhaaf
- Every.deli vers cluster en Basic Fit geopend in De Koperwiek
- Samenwerking met Streshippers gelanceerd



Mixed Use Ontwikkeling 2019-2022



Presikhaaf: Het eerste Full Service Center

Een Full Service Center met een breed dagelijks aanbod, gecombineerd met een gezondheidscluster, horeca, The Point, en een fitness

- Belangrijkste elementen:
 - Totale renovatie en optimalisatie routing
 - Traditionele retail meters verkleind met 4.000m²
 - Vier supermarkten en twee vers clusters
 - Gezondheidscluster met tandarts, diëtist, laser kliniek, apotheek en bloedbank
 - Basic Fit fitness (24/7)
 - Faciliteiten zoals The Point (service desk), Play & Relax
 - Services zoals Presikhaaf Connect (thuisbezorging)
- Resultaten tot nu toe:
 - Bezoekers: +24%¹⁾
 - NPS: Toegenomen van -30 in 2017 naar +11 in Q1 2022
 - Mixed use percentage toegenomen met 16%-punten



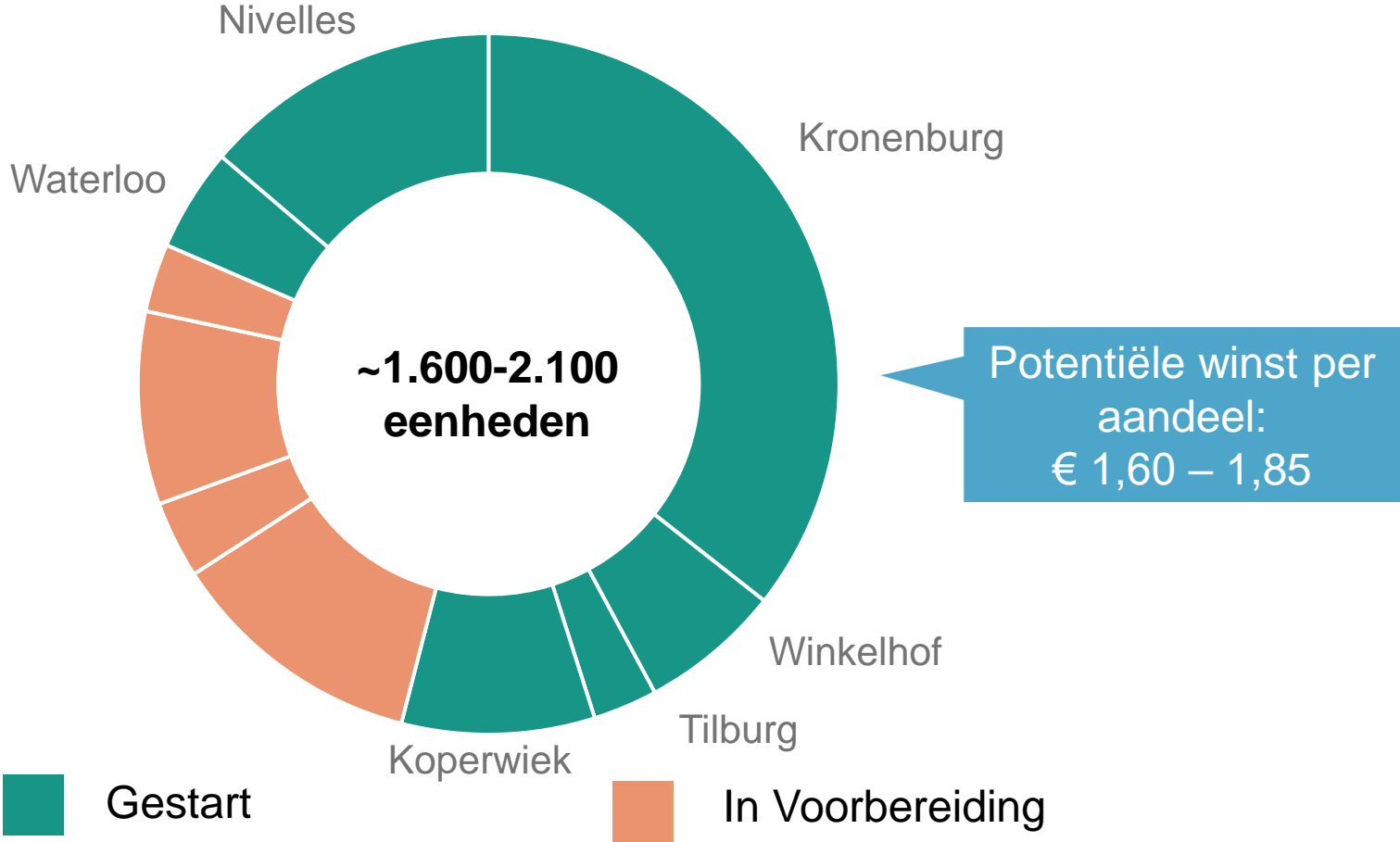
De Koperwiek: transformatie naar een Full Service Center

Een Full Service Center met een breed dagelijks aanbod, gecombineerd met een uitgebreid horeca aanbod en een fitness

- Belangrijkste elementen:
 - Optimaliseren routing en toevoegen van 280 extra gratis parkeerplaatsen
 - Vergroting Jumbo in combinatie met een vers straat
 - Toevoegen Basic Fit Gym
 - Uitbreiden van het centrum met avond-horeca en mogelijk entertainment
 - Toevoegen van faciliteiten zoals The Point en Play & Relax
 - Toevoegen van woningen wordt nog onderzocht
- Voortgang:
 - Jumbo, vers straat en Basic Fit afgerond
 - Bouw horeca uitbreiding zal starten in Q3 2022
- Resultaten tot nu toe: :
 - Bezoekers: +10%¹⁾
 - NPS: Toegenomen van -28 in 2017 naar +20 in Q1 2022



Woningmogelijkheden in de Benelux portfolio



Outlook 2022: bodem direct resultaat per aandeel verhoogd naar € 1,50-1,60

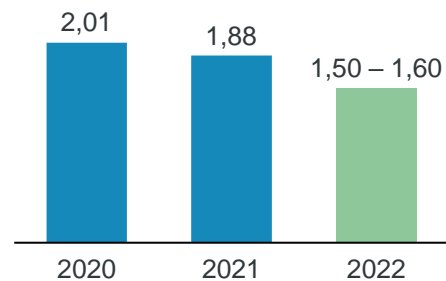
Outlook 2022 is hoger dan vorige verwachting (2021):

- Onze voorspelde toekomstige huren zijn gestegen
- Meer kostenbesparingen doorgevoerd
- LTV doel is verhoogd

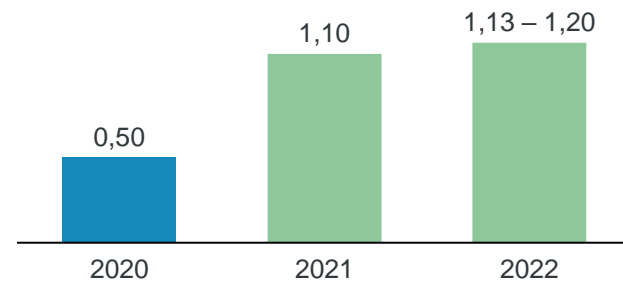
Voorgesteld Dividend 2021

- € 1,10 per aandeel
- Daarna 75 – 85% van DRPS, met 4 – 6% groei

Direct Resultaat per Aandeel
€



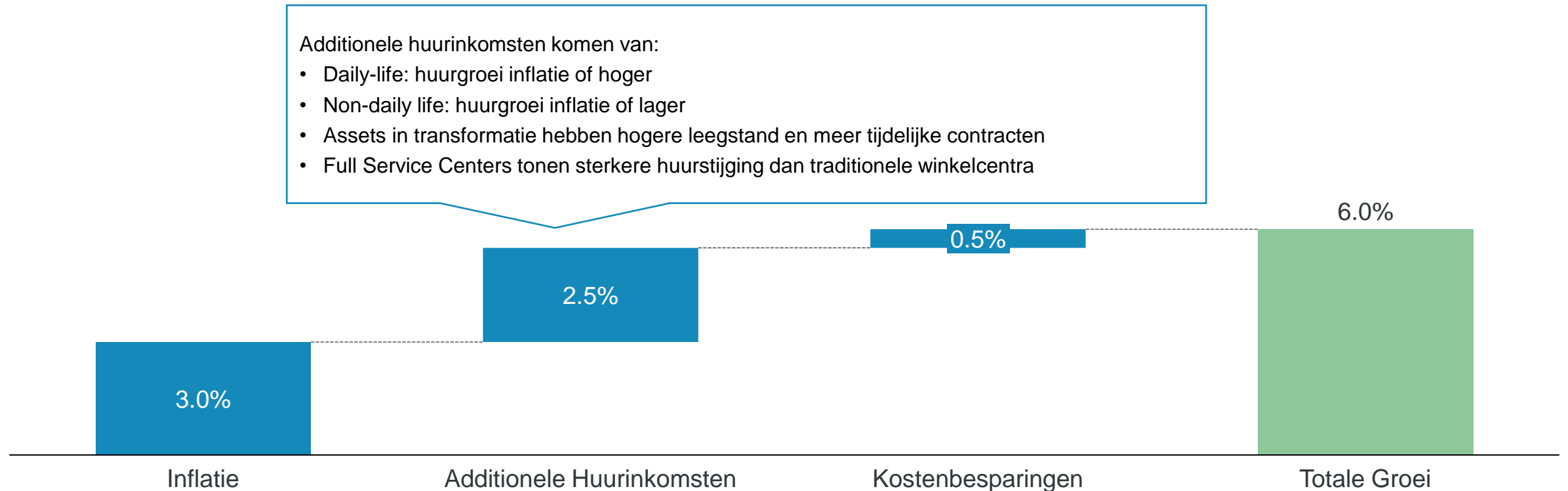
Dividend per Aandeel
€



Groei 2023 – 2026 uitgelegd

Verwachte Jaarlijkse DRPS Groei 2023 – 2026¹⁾

%



POLL 4: ALS IK CEO VAN WERELDHAVE WAS:

- Zou ik een dividend van minimaal €1,40 per aandeel voor beleggers nastreven
- Zou ik de lifeCentral-strategie voortzetten
- Zou ik kijken naar groeimogelijkheden (in het buitenland)
- Zou ik nog harder in de kosten snijden en assets verkopen





1

Wereldhave

2

Visie & Transformatie

3

Het aandeel Wereldhave

Belangrijkste Resultaten FY 2020

	FY 2020	FY 2021	Verandering
Direct resultaat per aandeel (€)	2,01	1,88	(0,13)
Indirect resultaat per aandeel (€)	(6,66)	(7,52)	(0,86)
Totaal resultaat per aandeel (€)	(4,65)	(5,64)	(0,99)
Dividend per aandeel, volledig jaar	0,50	1,10	0,60
EPRA NTA per aandeel (€)	27,74	21,54	(6,20)
Net LTV	46,7%	41,0%	-5,7pp
NPS (Benelux)	+4	+25	+21
Proportie mixed-use Benelux (in m ²)	10,0%	10,8%	+0,8pp

Operaties FY 2021

Groot aantal leasecontracten in de core portfolio en deals gemiddeld getekend boven ERV

Land	# Contracten ¹⁾	Leasing Volume ²⁾	Huur mutatie t.o.v. oude huur	Huur mutatie t.o.v. markt huur	Bezettingsgraad
België	84	15,4%	(3,4%)	6,2%	97,2%
Nederland	88	11,0%	(6,4%)	(0,6%)	95,7%
Core Portfolio	172	12,9%	(4,8%)	2,8%	96,3%
Frankrijk	16	12,3%	2,3%	(13,2%)	94,7%
Totaal	188	12,8%	(4,4%)	1,1%	96,2%

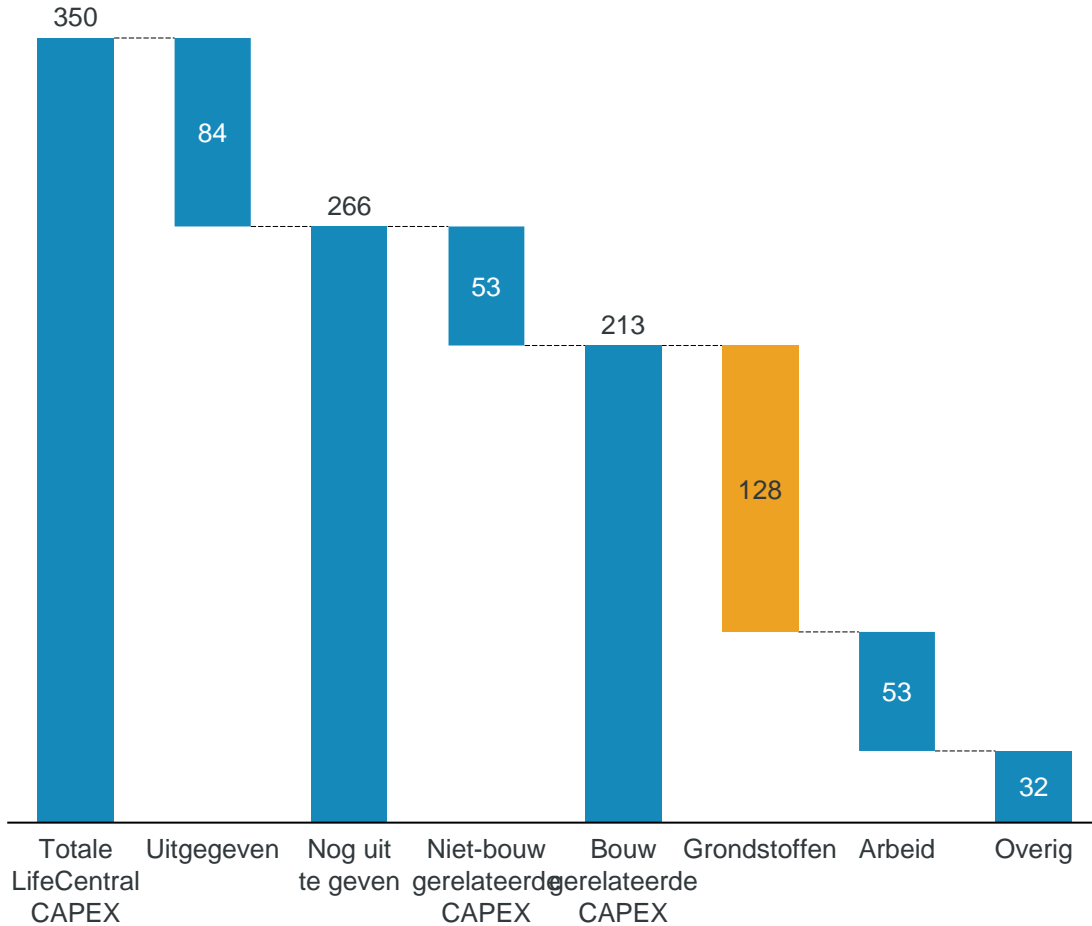
35 1) Nieuwe contracten en contract vernieuwingen; exclusief andere commerciële activiteiten zoals tijdelijke contracten en Covid-gerelateerde kortingen
2) Als percentage van de jaarlijkse huur en exclusief kortingen (MGR)

Impact van de huidige economische situatie op Wereldhave

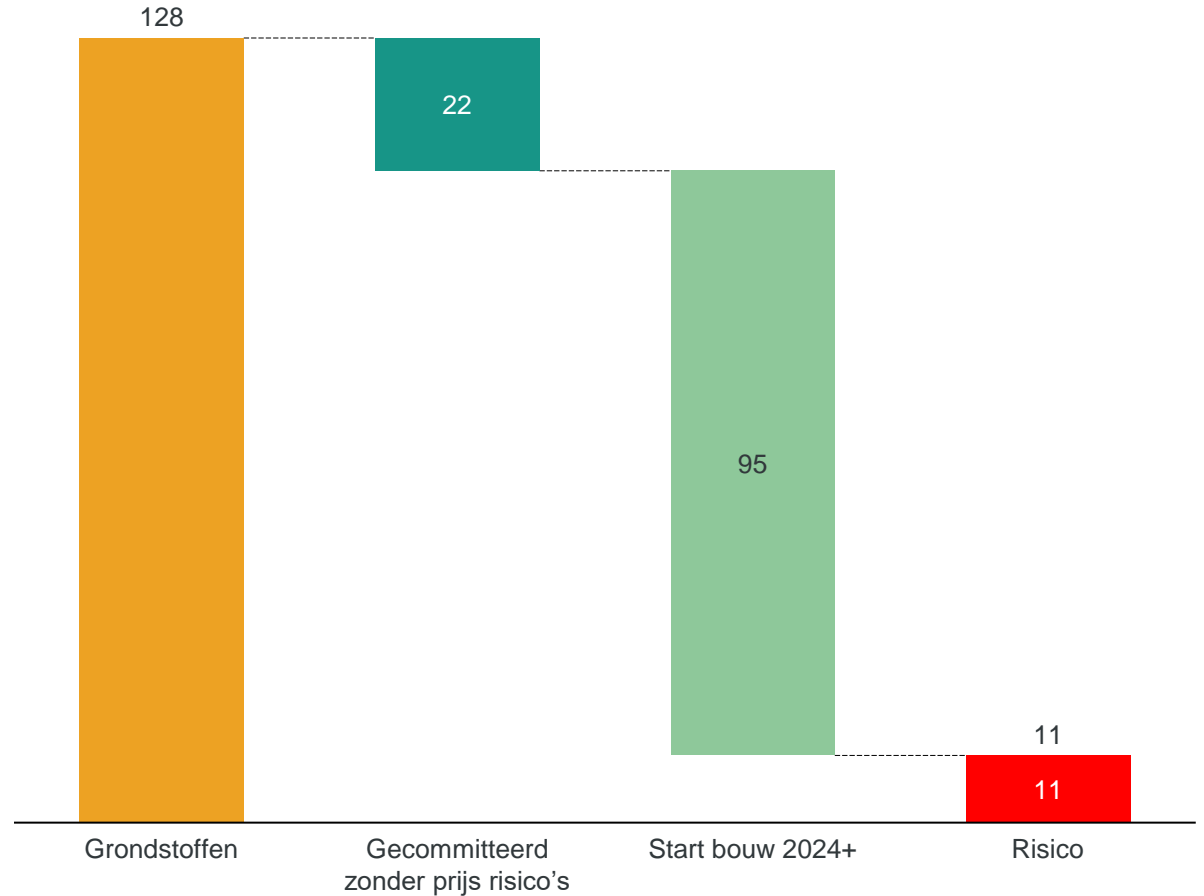
- Positieve impact van indexatie
- Woning inkomsten onzekerder – geen materiële impact op business cases
- Stijgende energiekosten hebben zeer beperkte directe impact voor Wereldhave, wel voor huurders
- Bouwkosten stijging: Wereldhave is voorzichtig met het committeren aan additionele CAPEX

Impact op de LifeCentral CAPEX

LifeCentral CAPEX
EUR Mn

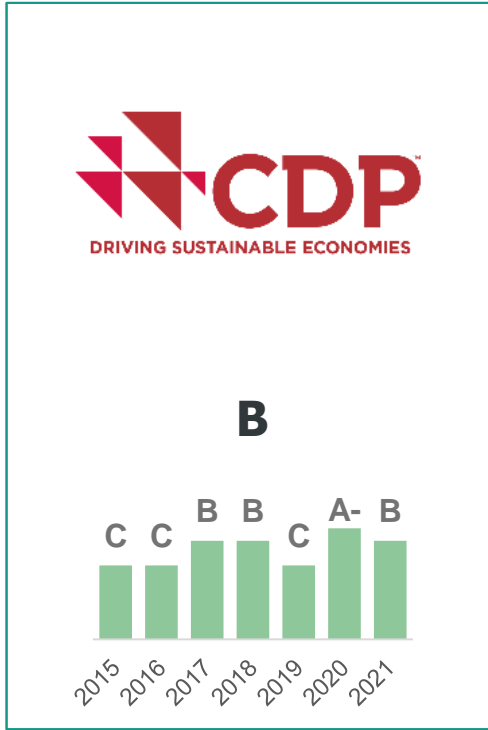


Grondstoffen deepdive
EUR Mn



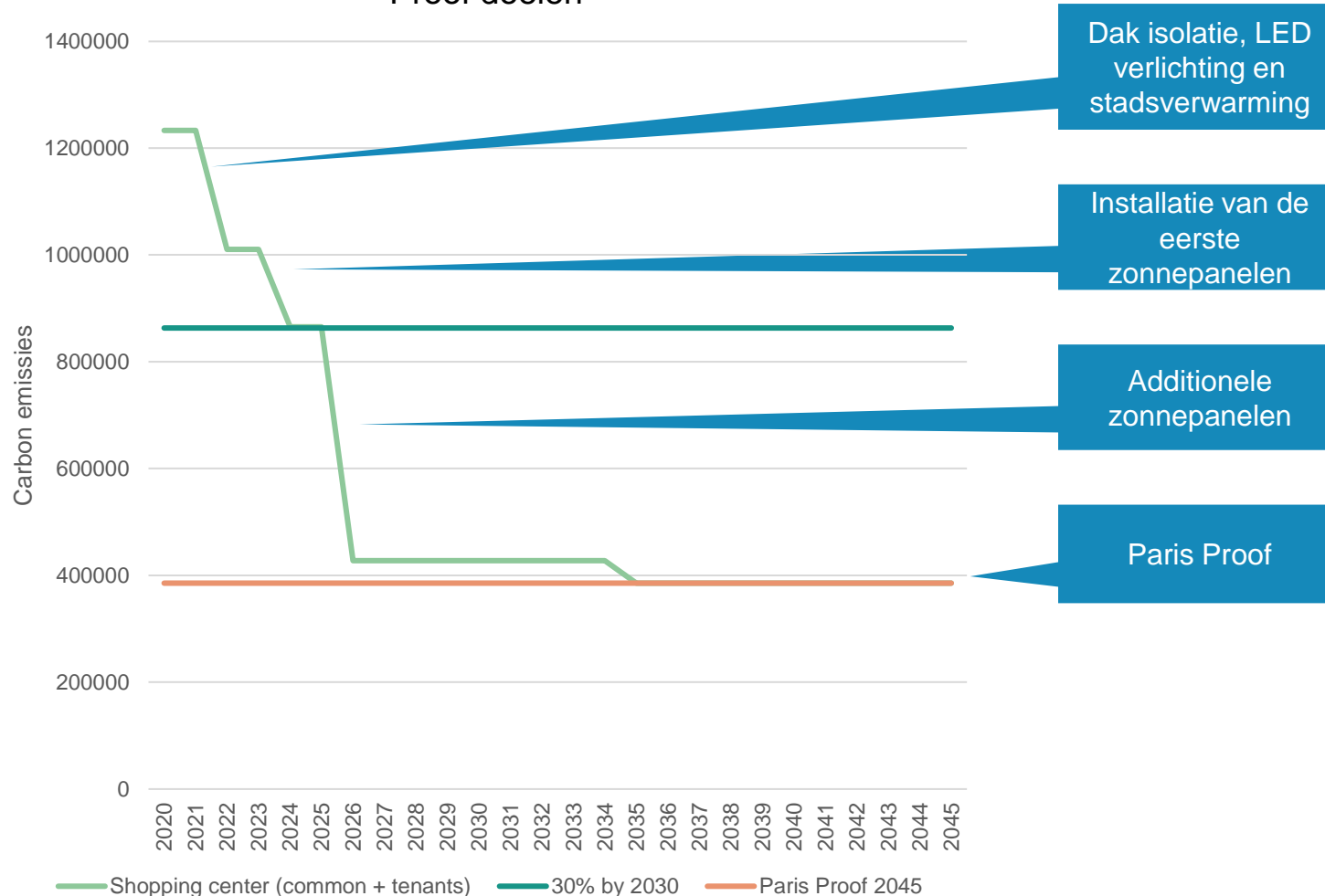
Leidende positie op ESG gebied verder versterkt

GRESB nummer 2 van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector



Paris Proof roadmap voorbeeld – Sterrenburg Dordrecht

Effect belangrijkste maatregelen vs 2030 + Paris Proof doelen



Paris Proof Roadmaps

- Verminderen energieverbruik
- Verhogen efficiëntie
- Waar mogelijk, elektrificeer de gebouwen

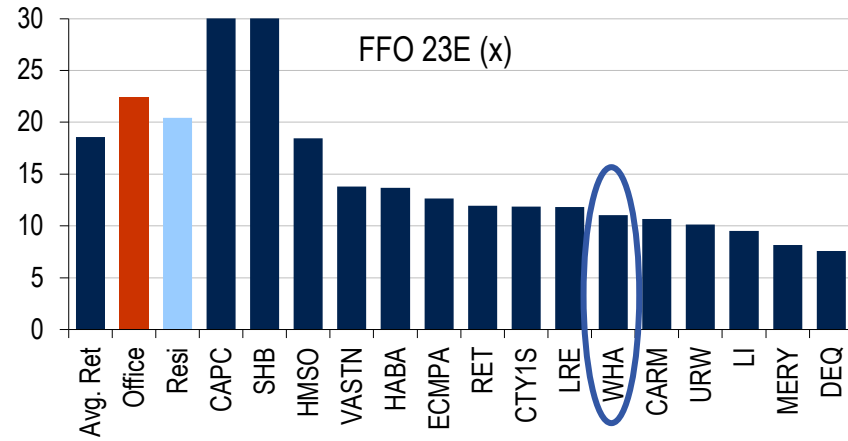
POLL 5: ALS (POTENTIEEL) AANDEELHOUDER VERWACHT IK:

- **Meer dividend**
- **Een sterkere balans en lagere schuldpositie**
- **Extra investeringen die uiteindelijk leiden tot hogere huurinkomsten en/of waardegroei**
- **Een snellere roll out van full service centra**

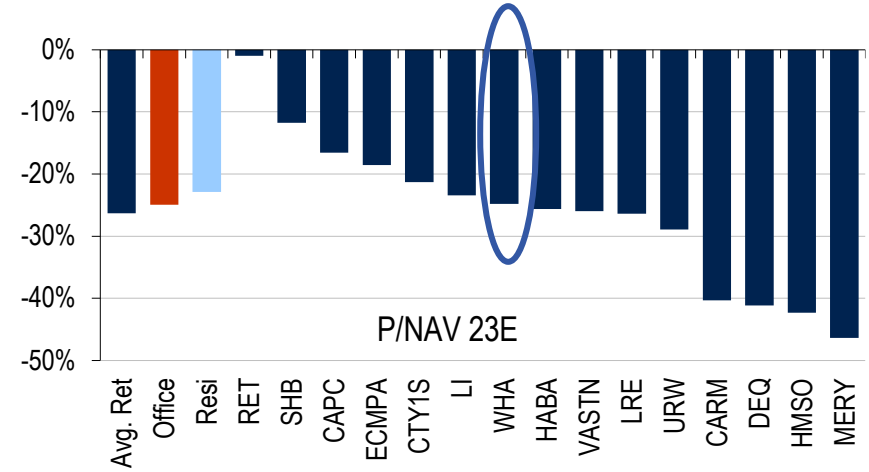


Detail on Retail

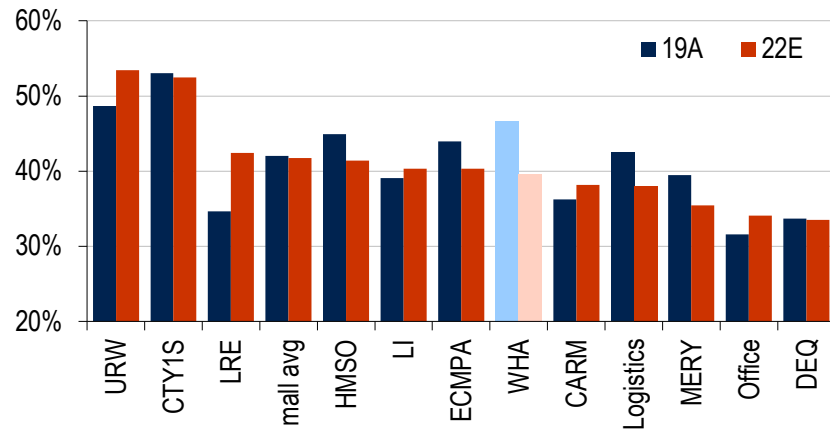
FFO multiple



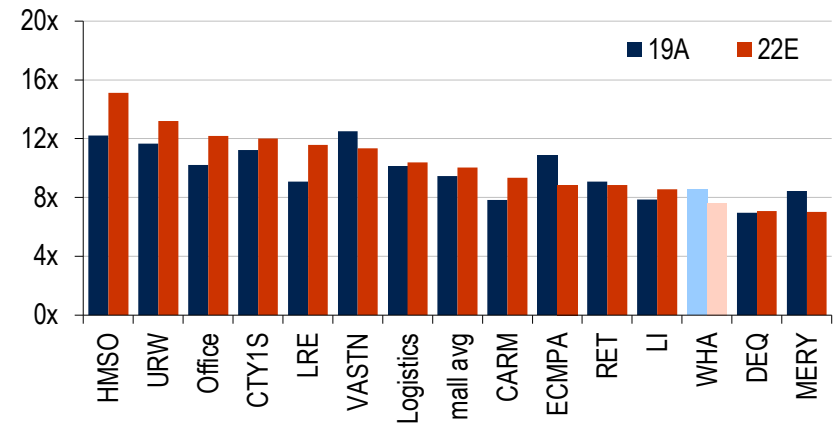
P/NAV



LTV

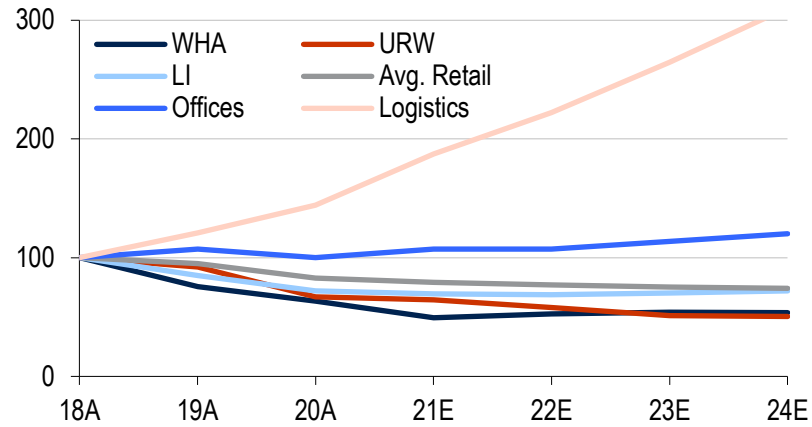


ND/EBITDA

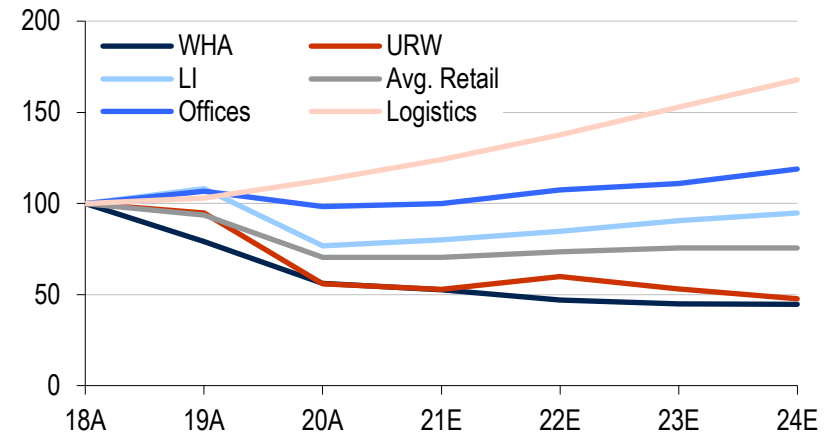


Detail on Retail

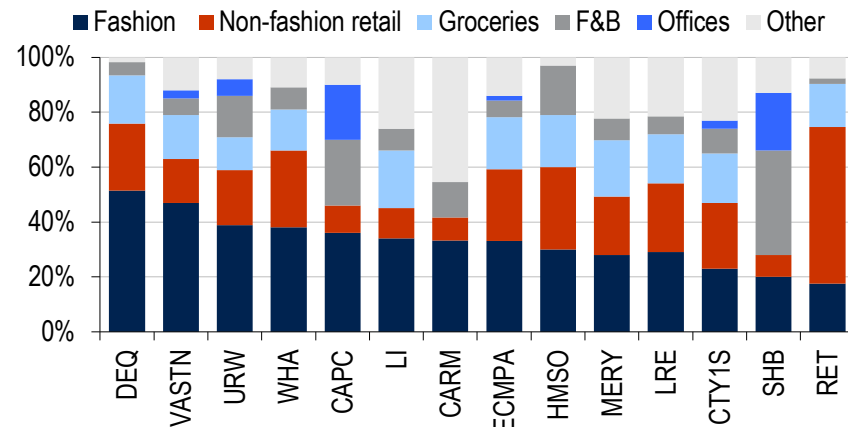
Indexed FFO



Indexed NAV



Tenant profile





Een kwestie van kiezen

STELLING 1:

Een rendement (IRR) van 6% (voor gebruik vreemd vermogen) op vastgoed is meer dan realistisch



STELLING 2:

Het is onterecht dat het aandeel Wereldhave nog altijd op een 'discount' handelt



STELLING 3:

Wereldhave zal beter presteren dan de sector



STELLING 4:

Het is niet realistisch dat Wereldhave haar huren met de inflatie kan verhogen



STELLING 5:

Wereldhave heeft een zware periode achter de rug, maar de toekomst is rooskleurig



Wereldhave



De minuut van: Matthijs Storm

Waarom beleggen in Wereldhave?



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



Dividendbeleid: Dividend heeft vorig jaar de bodem bereikt, zal dit jaar meer dan verdubbelen en in 2023 in lijn meegroeien met het direct resultaat



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



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



Teams: Sterk en ervaren in de Benelux



POLL 6: AANDELEN WERELDHAVE

- **Zitten en blijven in mijn portefeuille**
- **Ga ik zeker overwegen**
- **Ik geef toch de voorkeur aan andere vastgoedaandelen**
- **Is een aandeel dat niet bij mij past**



HARTELIJK DANK VOOR UW AANDACHT

En veel success op de beurs!

