



**WERELDHAVE**



## **Algemene Vergadering van Aandeelhouders**

*Den Haag  
22 april 2013*

# Agendapunt 2

Notulen van de AvA  
op 23 april 2012



Itis - Finland



# Agendapunt 3

## Verslag van de Directie



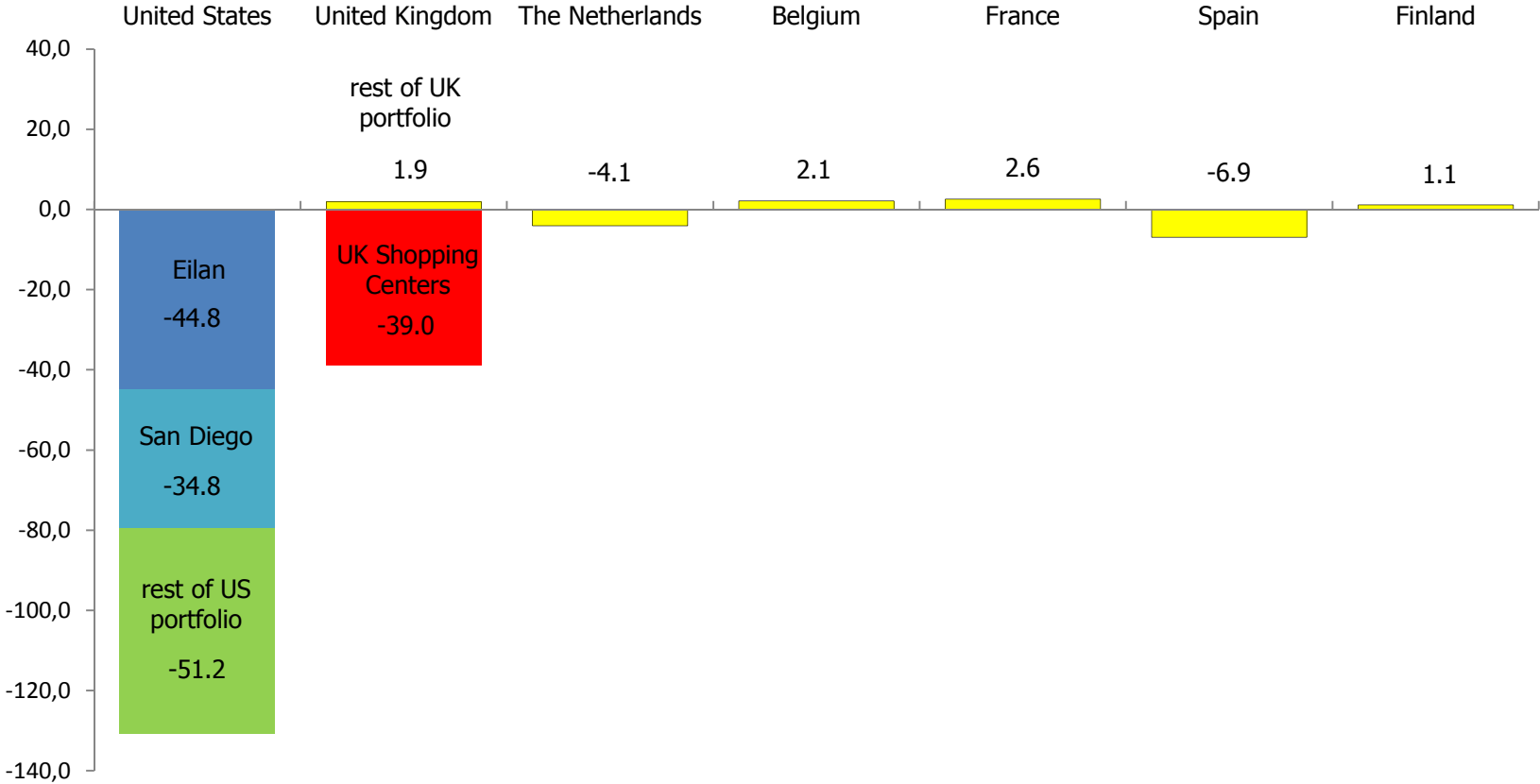
Itis - Finland

# Introductie

Gebeurtenissen tussen AvA 2012 tot 23 juli 2012

1. Verkoop US 1<sup>e</sup> resultaten
2. Verhuur San Antonio
3. Exploitatie UK

# Portefeuille herwaardering € -173,1m H1 2012



# Maatregelen gericht op herstel vertrouwen

- Gewijzigde verhuurstrategie en versneld vertrek uit Verenigde Staten
- Actieplan Britse winkelcentra
- Plan van aanpak beheerkosten
- Nieuwe strategie

# Verkoop VS en VK

- Prijsstelling
- Netto exit yield
- Koper(s)
- Afwikkeling
- Vertrek
- Overig

## US portefeuille:

*Volledig vertrek binnen zes maanden*

- \$720m op +5% boekwaarde
- 2,7%
- Lone Star
- Q1 2013
- 2013

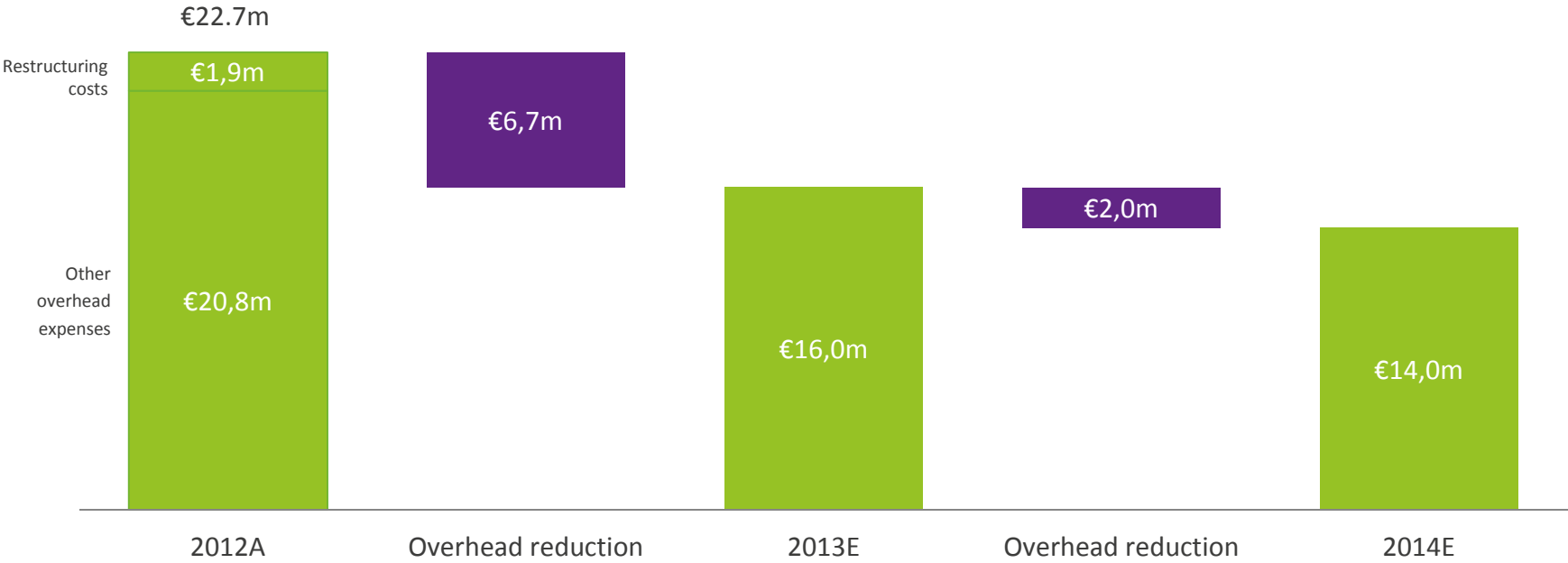
## UK portefeuille:

*Volledig vertrek voor eind 2013*

- £243m op -4% boekwaarde
- 5,75%
- Meerdere
- Q1 2013
- 2013
- Drie activa resterend (boekwaarde £ 30m)

**Netto opbrengst: €815m**  
**IW: geringe positieve impact**  
**LTV: beneden 20%**

# Reductie van beheerkosten



- De reductie in beheerkosten wordt bewerkstelligd met besparingen op directe kosten (o.a. personeel), indirecte kosten (advieskosten en tijdelijke krachten) en het vertrek uit de VS en het VK



# Onze aanpak

## Fase I: Derisk (2012 – 2013)

- Vertrek uit non-core markten
- Gezonde balansverhoudingen
- Kostenbeheersing

## Fase II: Regroup (2013 – 2015)

- Operational excellence
- Beheerste ontwikkelingspijplijn
- Waarde maximalisatie Itis
- Herinvesteren in kernmarkten
- Transparantie en Governance

## Phase III: Growth (Vanaf 2015)

*Wereldhave focust op retail in Noord-West Europese landen*

# Verkopen

Sinds januari 2012 heeft Wereldhave voor meer dan € 1,2 mld. vastgoed verkocht.

De opbrengsten worden aangewend voor

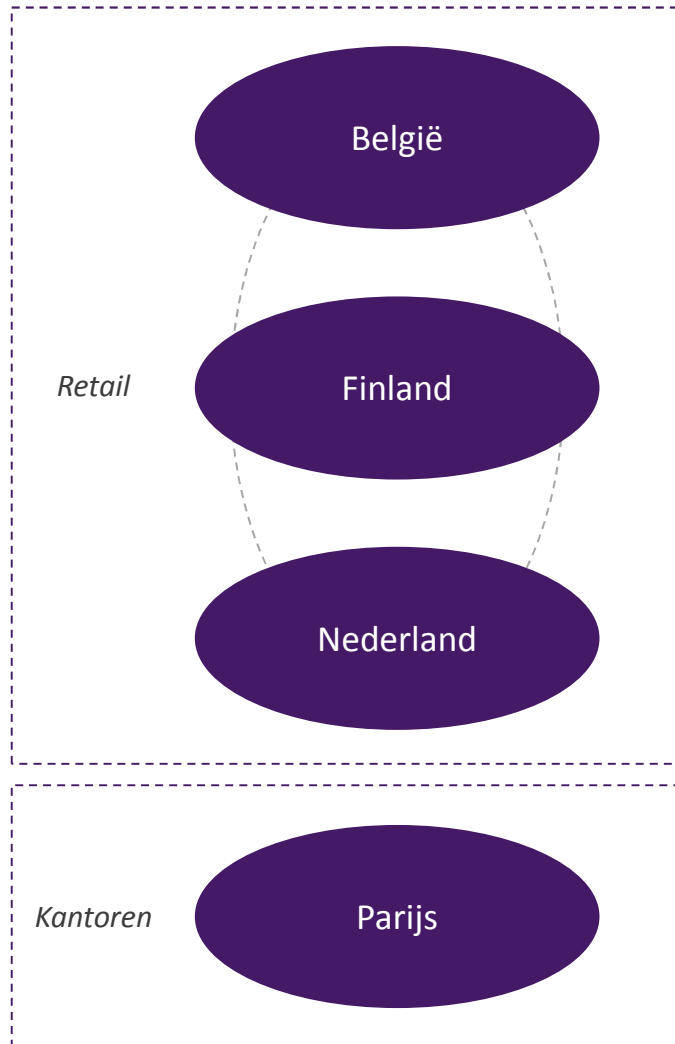
- Verlaging van de LTV: € 500m
- Ontwikkelingspijplijn: € 300m
- Nieuwe aankopen in de kernmarkten: € 400m

*Wereldhave streeft naar solide vermogensverhoudingen met een LTV van ca. 35%*

## Fase II: Doelstellingen (2013 – 2015)

▪ Operational excellence	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gemiddelde retail LFL groei van 125bps boven indexatie</li><li>▪ ≥98% bezettingsraad</li><li>▪ Terugdringen beheerkosten tot ≤€14m</li><li>▪ Versterk talentontwikkeling</li><li>▪ Standaardiseer best practices kernlanden</li></ul>
▪ Beheerste ontwikkelingspijlijn	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Retail €330m en kantoren €110m</li><li>▪ Verwachte gemiddelde yield on cost 6,5%</li><li>▪ Vanaf 2015 ≤10% investeringsportefeuille</li></ul>
▪ Waarde maximalisatie Itis	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Herontwikkeling afgerond medio 2014 binnen budget (€95m)</li><li>▪ Huurniveau 2015 €33m, yield on cost van 7%</li></ul>
▪ Herinvesteren in kernmarkten	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Acquisities ad €400m</li><li>▪ Verkopen ad €150m</li></ul>
▪ Transparantie en governance	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Uitbreiden en versterken RvC</li><li>▪ Evalueren beschermingsstructuur</li><li>▪ Integreer duurzaamheid in overall strategie</li></ul>

# Vier kernmarkten, $\geq 80\%$ retail



## Solide macro economisch fundament

- Hoog BNP per inwoner
- Hoge en stabiele credit rating
- Bevolkingsgroei

## Gedegen marktkennis

- Expertise in elke vastgoedmarkt
- Vergaand inzicht in consumentengedrag
- Hechte relaties met huurders

## Profiteren van bestaande aanwezigheid

- Verbeteren efficiency door operational excellence
- Profiteren van internationale synergie
- Streven naar interne en externe groeimogelijkheden

## Voordeel van Parijse exposure en expertise

- Op één na grootste markt in Europa (>50 mln. m<sup>2</sup>)
- Sterke, gezonde markt
- Voortborduren op track record en team

# Wereldhave biedt convenient shopping

## Onze criteria:

---

- 90% van de winkelbehoefte
- Top-of-mind in het verzorgingsgebied
- Verzorgingsgebied van ten minste 100.000 inwoners binnen 10 minuten rijden
- Goede bereikbaarheid
- Sterke nationale en internationale ketens in combinatie met “local heroes”
- Volledig geïntegreerde horeca en entertainment functies

*Onze centra zijn goed toegerust om de huidige marktontwikkelingen te kunnen doorstaan door te voorzien in de dagelijkse behoefte, nabijheid en bereikbaarheid*

# Bakstenen en digitale stenen

## Apps:

Aanbiedingen  
Folders  
Activiteiten



Bestaande bezoekers

Frequentie  
Bestedingen



## Social media:

Twitter/Facebook/Foursquare  
Snippet door bestaande bezoekers



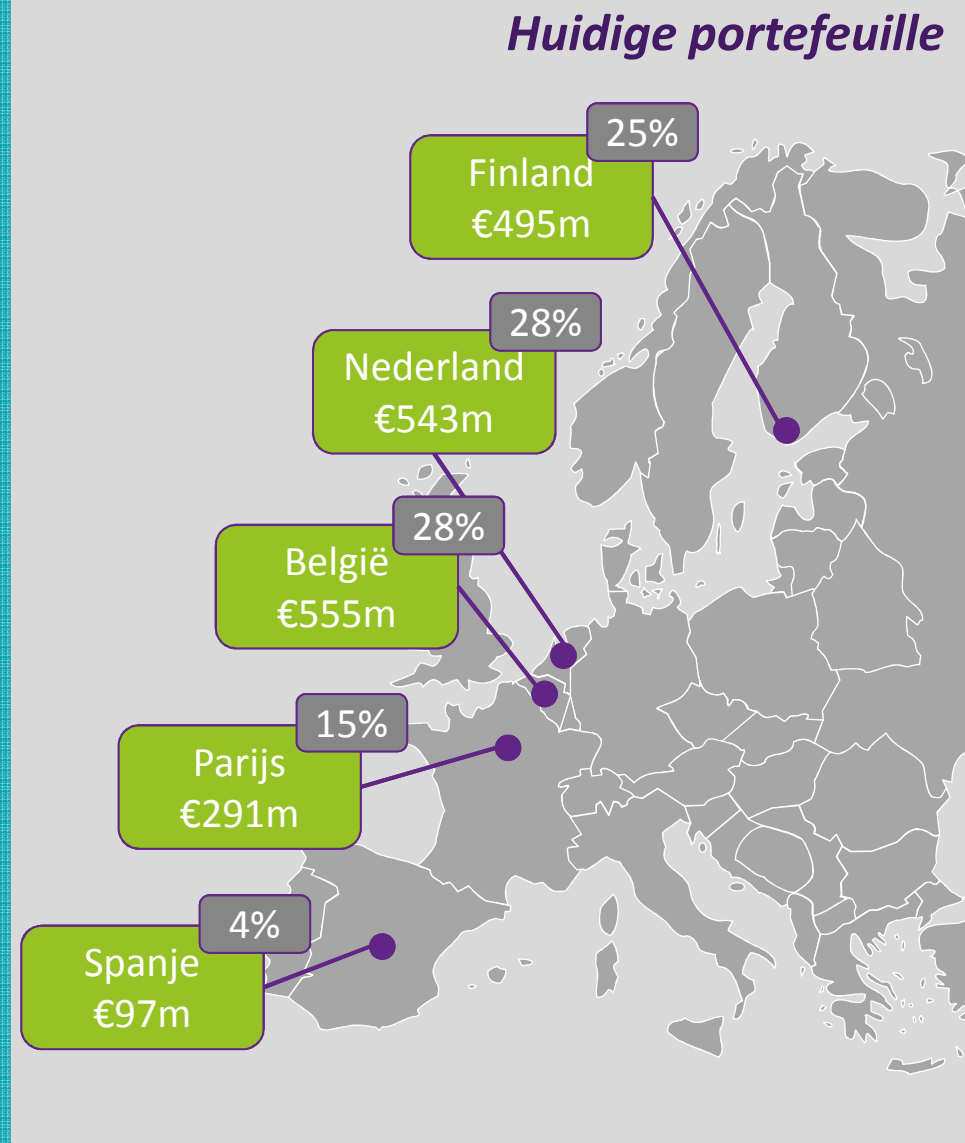
Verzorgingsgebied

Nieuwe bezoekers  
Bestedingen





# Strategie per land



Segmentatie gebaseerd op vastgoedbeleggingen in exploitatie en ontwikkeling (waardering per 31 dec 2012)



# België: gebalanceerde groei



Winner Sustainability  
Winner Shopping centres

ESPRIT



SPORTS  
DIRECT.COM

HEMA



# België: doelstellingen 2013 – 2015

## Portefeuille

- Bezoekersaantallen                      Stijgend
- Huurdersmutaties                         $\geq 5\%$
- Like for like groei                         $\geq 220\text{bps}$  boven indexatie
- Bezettingsgraad                           $\geq 98\%$

## Ontwikkelpijplijn

- Investering                                €140m
- Yield on cost                                 $\geq 6,5\% - 7,0\%^*$

---

\* Yield on cost voor de periode 2013 – 2017





# Finland: klaar voor de toekomst





# Overzicht van planning herontwikkeling



The logo for 'itis' is located in the top left corner of the image. It features the word 'itis' in a stylized, lowercase font. The letters are colored in a gradient from orange to purple.

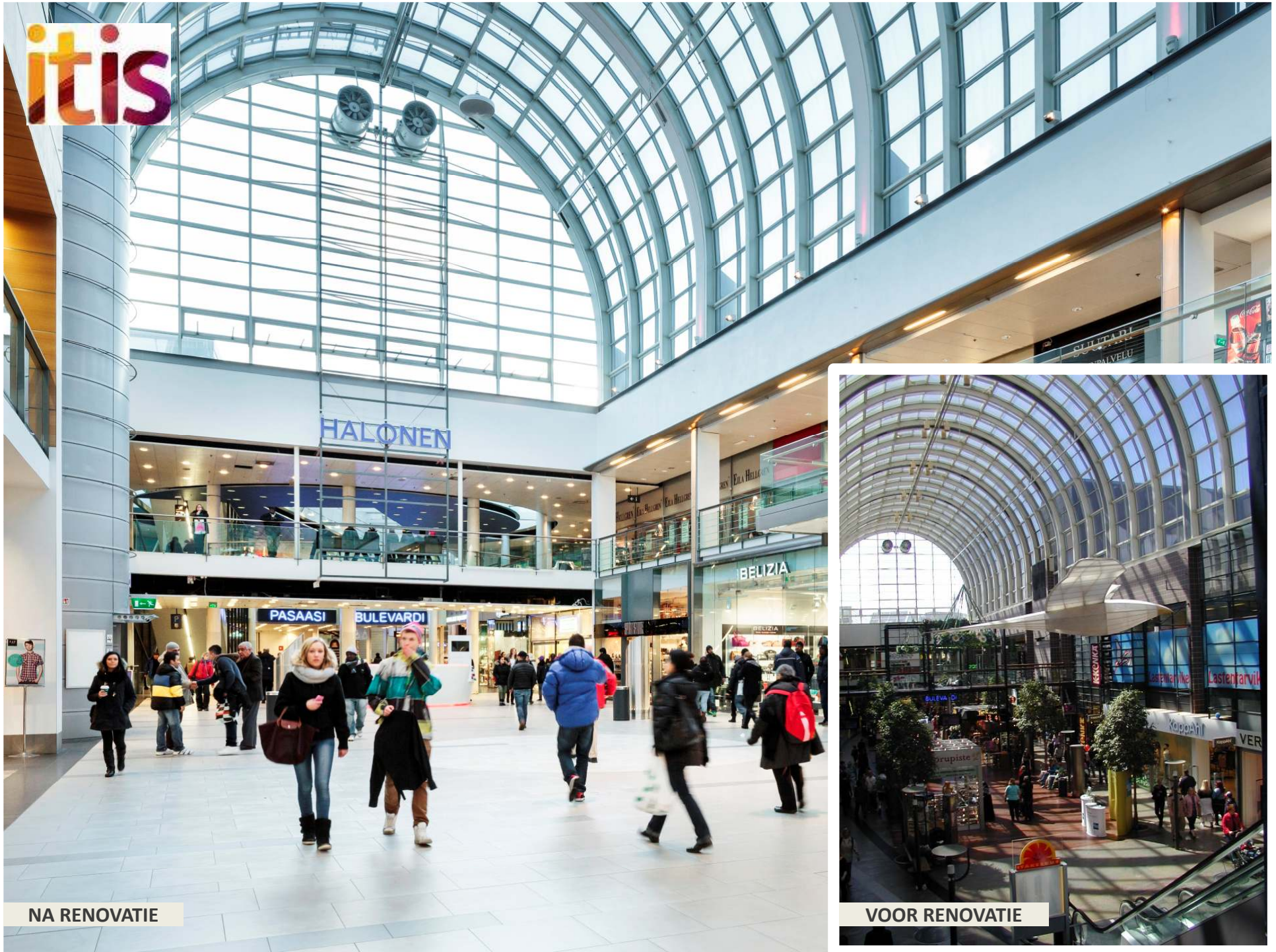
NA RENOVATIE



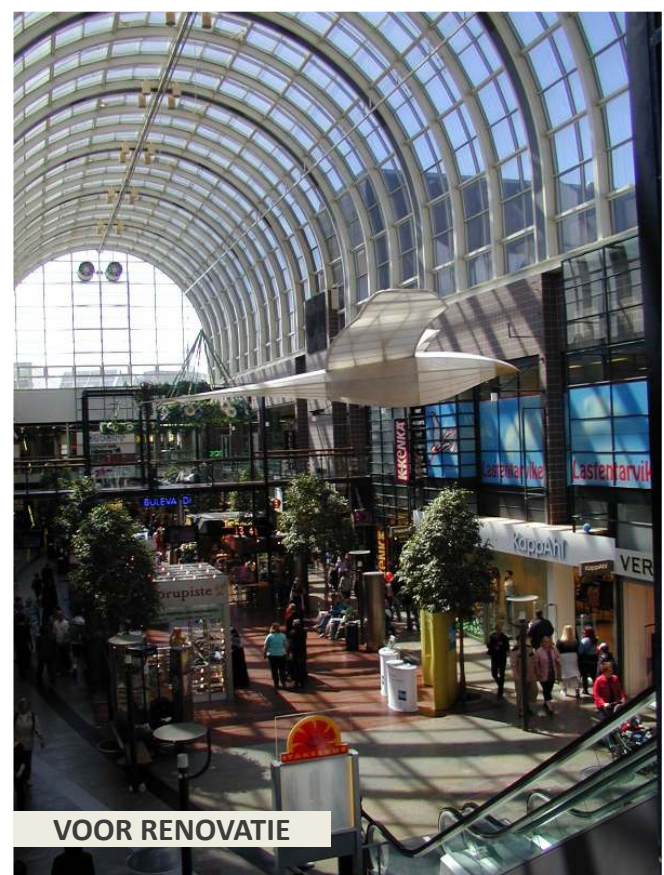
VOOR RENOVATIE



itis



NA RENOVATIE



VOOR RENOVATIE

# Finland: doelstellingen 2013 – 2015

## Portefeuille

- Bezoekersaantallen                      Stijgend
- Huurdersmutaties                         $\geq 5\%$
- Like for like groei                         $\geq 200\text{bps}$  boven indexatie
- Bezettingsgraad                          $\geq 99\%$

## Ontwikkelingspijplijn

- Investering                                €95m
- Yield on cost                                $\geq 7,0\%$



# Nederland: werk aan de winkel



BLOKKER

ms  
mode

AMERICA  
TODAY



H&M

HEMA

# Nederland: doelstellingen 2013 – 2015

## Portefeuille

- Bezoekersaantallen                   Stijgend
- Huurdersmutaties                    ≥ 5%
- Like for like groei                    Boven indexatie
- Bezettingsgraad                        ≥ 97%

## Ontwikkelingspijplijn

- Investering                            €60m
- Yield on cost                           6,0%\*



# Parijs: duurzame kantoren



PARIJS - Urbagreen



PARIJS - Noda



PARIJS - Carré Vert



PARIJS - Le Cap

# Heldere managementstructuur en governance

## Managementstructuur

- Statutaire directie met CEO en CFO
- Management Team bestaande uit Dirk Anbeek, CFO, Hans Vermeeren, Richard Beentjes, Luc Plasman, Jaakko Ristola en Michel Janet

## Governance

- Uitbreiden en versterken Raad van Commissarissen
- Instellen van een nominatie- en remuneratiecommissie
- Stroomlijnen beloning kernmedewerkers vanaf 2013
- Evalueren beschermingsstructuur



# Nieuw kantoor: WTC Schiphol



Van 2.400 m<sup>2</sup> naar 1.400 m<sup>2</sup>, paperless 50%

# Duurzaamheid



## Doelstellingen 2013

- 5% reductie energieverbruik
- Monitoring waterverbruik
- BREEAM certificering voor minimaal één bestand object en ontwikkelingsproject per land

breeam.nl



# Van fossiele brandstof naar zonne-energie

## **Nederland: Winkelcentra Etten-Leur en Arnhem**

- In 2013 start planvorming & realisatie substantieel aantal m<sup>2</sup> zonnepanelen

## **België, winkelcentrum Belle-Ile, België**

- In 2013 start planvorming & realisatie substantieel aantal m<sup>2</sup> zonnepanelen in combinatie met vernieuwing dakbedekking

## **Frankrijk, NODA en Joinville,**

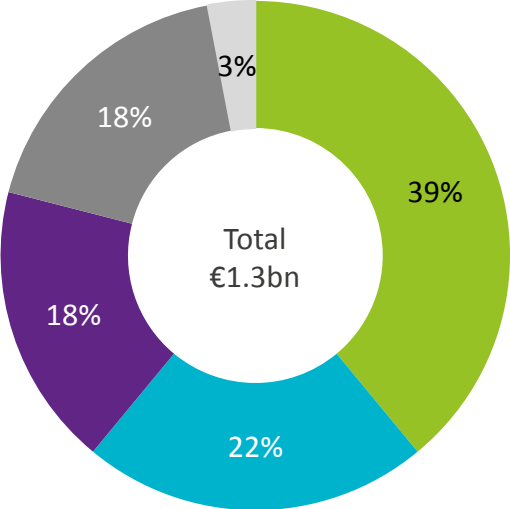
- BREEAM Excellent, opleveringen eind 2013 en 2014

## **Recent afgerond:**

**Winkelcentrum Nivelles, België** (1.728 zonnepanelen à 13.000m<sup>2</sup> , grootste fotovoltaïsche installatie van Wallonië, levert 50% van benodigde energie voor de gemeenschappelijke delen van het winkelcentrum)

**Kantoorgebouw Carré Vert, Parijs** (480m<sup>2</sup> zonnepanelen t.b.v. parkeergarage en 200m<sup>2</sup> zonnepanelen t.b.v. levering energie keuken en bedrijfsrestaurant)

# Profiel vreemd vermogen



- Revolving credit facilities
- USPP
- Convertible bond
- Convertible bond
- Debenture

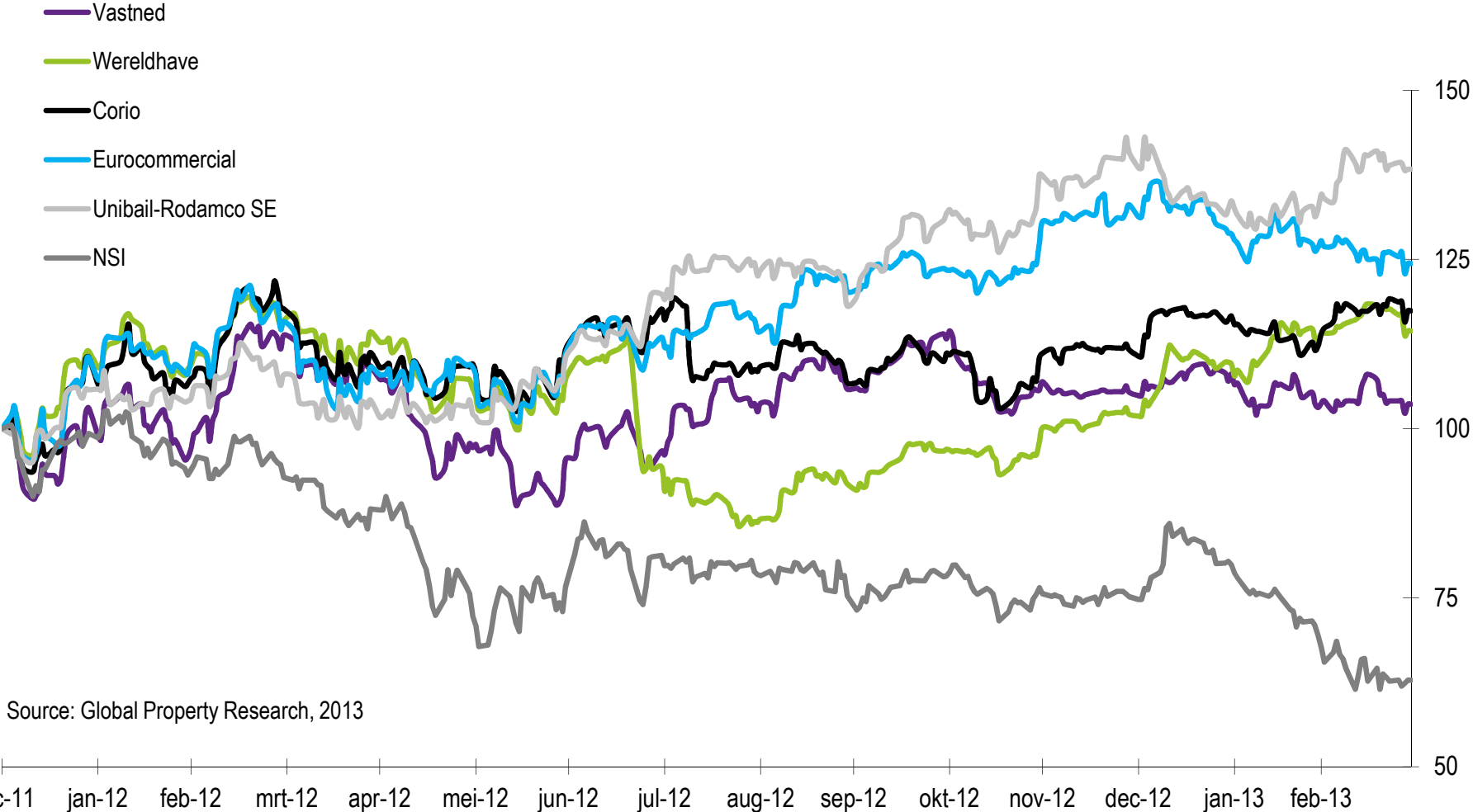
	31 Dec 2012	Covenant
▪ LTV	44%	≤ 60%
▪ Solvency ratio	54%	≥ 40%
▪ ICR	4.6x	≥ 2x
▪ Secured	4.6%	≤ 40%

### Ambitions

- Optimise debt profile in H1 2013
- Maintain and further exploit diversified funding base
- LTV 30 – 40% on the medium term

# Koers aandeel Wereldhave t.o.v. peers: herstel

(01-01-2012 – 31-03-2013)



# P&L 2012

	2012	2011
<i>(In € 1,000)</i>		
Gross Rent	206.129	208.237
Operational costs	-55.175	-46.751
<b>Net Rental Income</b>	<b>150.954</b>	<b>161.486</b>
General costs	-22.719	-15.982
Other	1.578	1.770
Interest expenses	-35.226	-32.633
Taxes on direct Result	-774	-1.302
<b>Direct Result</b>	<b>93.813</b>	<b>113.339</b>
Valuation results	-197.033	-51.331
Result on disposals	7.896	-4.097
Taxes on indirect Result	26.094	13.189
Interest expenses	-4.054	-4.415
Other	-13.810	-3.700
<b>Indirect Result</b>	<b>-180.907</b>	<b>-50.354</b>
<b>Total Result</b>	<b>-87.094</b>	<b>62.985</b>
Direct result per share	3,91	4,93
Result per share	-4,54	2,38



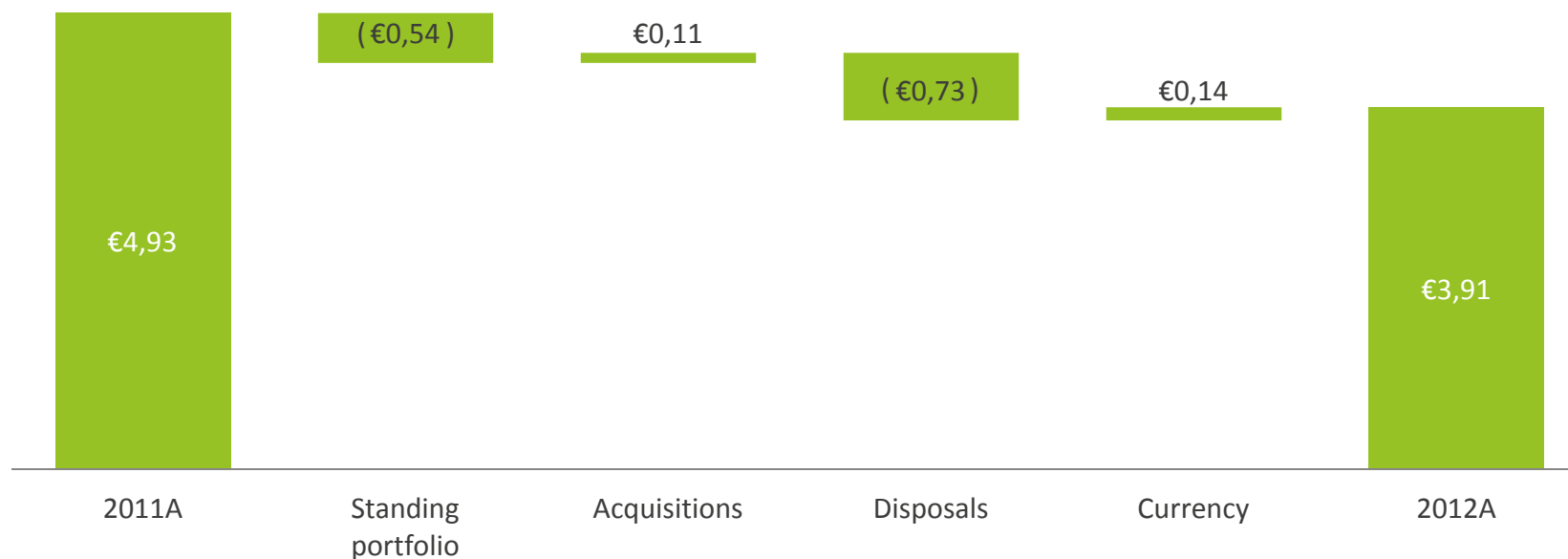
# Key results 2012

	FY 2012	FY 2011	% growth	% LFL growth
Total NRI core portfolio	€89.9m	€87.0m	3.3%	3.9%
Total NRI non-core portfolio	€17.8m	€23.7m	(24.9)%	(0.3)%
Total NRI UK and US	€43.3m	€50.8m	(14.8)%	(9.7)%
Total net rental income	€151.0m	€161.5m	(6.5)%	0.0%
Occupancy	89.2 %	91.4 %	(2.4)%	
Direct result per share	€3.91	€4.93	(20.7)%	
NAV per share	€64.09	€73.44	(12.7)%	
Dividend per share	€3.30	€4.70	(29.8)%	
LTV	44%	41%	7.3%	
Investment properties in operation*	€2,616m	€2,830m	(7.6)%	
Revaluation result	€(197.0)m	€(51.3)m		

\* Investment properties in operation including investments held for sale

Core portfolio consists of retail FI, NL, BE & offices Paris and ES; Non-core portfolio consists of non-core NL, BE, FR and ES

# Direct resultaat per aandeel



- Daling resultaat bestaande portefeuille voornamelijk door toename leegstand in VS en huurherzieningen tegen lagere huren, de renovatie van Itis en toename van beheerkosten
- Acquisities betreffen Ealing Broadway, Genk, Nivelles en Eilan. De bijdrage van Eilan in 2012 bedraagt -/- €6m (inclusief interest)

# Intrinsieke waarde per aandeel



EPRA NAV	EPRA NNNAV
▪ 2011: €76.40	▪ 2011: €75.25
▪ 2012: €68.26	▪ 2012: €66.08

# Vooruitzichten

2013 :

- Verkopen zullen leiden tot een daling van de netto huurinkomsten
- Ontwikkelingsprojecten zullen vanaf 2014 geleidelijk gaan bijdragen aan het resultaat
- De daling van de beheerkosten met €6,7m zal direct bijdragen aan het resultaat
- Optimaliseren van het vreemd vermogen in H1 2013

Het Directe resultaat over 2013 zal afhangen van de timing van herinvesteringen in de kernmarkten. Daarbij gaat kwaliteit voor timing.

Het dividend over 2013 zal naar verwachting stabiel blijven op €3,30 per aandeel

Dividend 2014 e.v.: 85% van het directe resultaat

# Conclusie

- Teleurstellend H1 2012
- Krachtige ingrepen in 2012
- Beginnend herstel van vertrouwen
- Bouwen aan solide en voorspelbaar Wereldhave

# Agendapunt 4

## Dividend- en reserveringsbeleid



Belle-Ile - België



## Agendapunt 5

Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de accountant



De Eggert - Nederland

## Agendapunt 6

Vaststelling van de  
jaarrekening 2012  
alsmede vaststelling  
van het dividend



Nivelles - België



# Agendapunt 7

## Remuneratierapport 2012



Joinville - Frankrijk

## Agendapunt 8

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Directie



Itis - Finland



## Agendapunt 9

Voorstel tot het  
verlenen van  
kwijting aan de  
Commissarissen



Itis - Finland

# Agendapunt 10

Voorstel tot  
herbenoeming van  
de heer D. Anbeek  
tot statutair  
directeur



# Agendapunt 11

Voorstel tot  
benoeming van de  
heer P. Roozenboom  
tot statutair  
directeur





## Agendapunt 12

Voorstel tot  
benoeming van  
mevrouw F.C.  
Weijtens tot  
commissaris



## Agendapunt 13

Voorstel tot  
benoeming van de  
heer J.A. Bomhoff tot  
commissaris



# Agendapunt 14

Voorstel tot  
benoeming van PwC  
tot accountant



Noda - Frankrijk



# Agendapunt 15

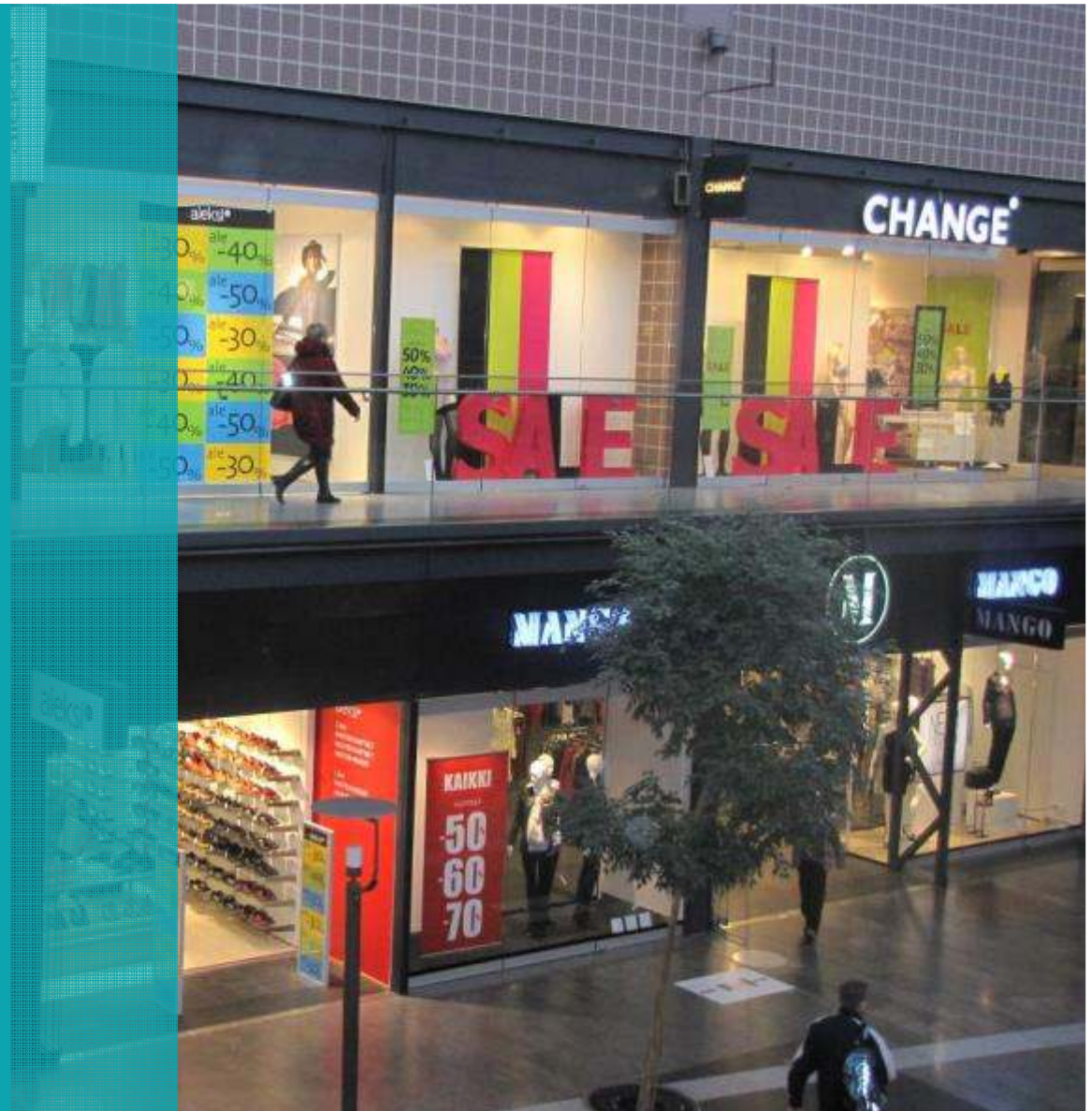
## Rondvraag



Doornik - België

# Agendapunt 16

## Sluiting



Itis - Finland