



WERELDHAVE

Bericht 1^e kwartaal 2013

Den Haag, 3 mei 2013



Operationele gang van zaken

De bruto huurinkomsten over de eerste drie maanden van 2013 bedroegen € 43,5 mln, een daling van 13,8% ten opzichte van dezelfde periode in 2012. De daling is vooral toe te schrijven aan verkopen in België, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten in 2012 en verkopen in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten in 2013. Dit werd slechts gedeeltelijk gecompenseerd door de aankoop van Genk Shopping 1 en Stadsplein in België in april 2012.

De bruto en netto huurinkomsten ontwikkelen zich voorspoedig met een gemiddelde like-for-like huurgroei conform of beter dan de retaildoelstelling voor 2013-15 van 125 bps boven indexatie. Positieve ontwikkelingen in Finland en België compenseren een like-for-like huurgroei beneden de doelstelling in Nederland. De like-for-like huurgroei in Parijs zal naar verwachting eveneens boven de indexatie uitkomen.

Bezettingsgraad

	Bezettingsgraad		Waarde onroerend goed in exploitatie	
	Q1 2013	YE 2012	YE 2012*	
Kernportefeuille			€mln	%
België	98,9%	98,7%	377	21%
Finland	99,1%	98,5%	458	26%
Nederland	95,3%	97,1%	479	27%
Totaal kernretail	97,5%	98,0%	1.314	74%
Parijs	99,0%	99,0%	175	10%
Spanje	87,5%	87,5%	62	4%
Totaal kernkantoren	95,8%	95,8%	237	14%
Totaal	97,2%	97,7%	1.551	88%
Niet kernportefeuille	Q1 2013	YE 2012	YE 2012*	
België	85,0%	81,3%	122	7%
Nederland	76,8%	88,0%	63	3%
Spanje	65,7%	67,4%	35	2%
Totaal	78,7%	79,9%	220	12%
Totaal portefeuille	94,1%	94,7%	1.771	100%

* Waardering onroerend goed in exploitatie per 31-12-2012, exclusief het Verenigd Koninkrijk

DE EPRA bezettingsgraad bedroeg op 31 maart 2013 94,1% (31 december 2012: 94,7%, gecorrigeerd voor de verkoop van de portefeuilles in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten). De bezettingsgraad van de retail kernportefeuille daalde licht tot 97,5%. Doordat een aantal huurders failliet is gegaan, nam de leegstand in de Nederlandse winkelcentra toe. Dit werd gedeeltelijk opgevangen door een hogere bezettingsgraad in de Finse en Belgische winkelcentra. De bezettingsgraad van de kantoren kernportefeuille bleef gelijk op 95,8%, waarbij de bezetting in Parijs stabiel bleef op 99%.

De bezettingsgraad van de niet strategische (non core) portefeuille ontwikkelde zich voorspoedig in België, maar werd negatief beïnvloed door de Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimten.

Het kosten reductieprogramma dat in het laatste kwartaal van 2012 werd gestart ligt goed op koers, met beheerkosten die over het eerste kwartaal van 2013 met 18.4% daalden tot € 3,9 mln, vergeleken met € 4,8 mln over het eerste kwartaal van 2012.

Portefeuille in exploitatie

Gedurende het eerste kwartaal werden alle bezittingen in de Verenigde Staten en nagenoeg de gehele Britse portefeuille verkocht. De resterende activa in het Verenigd Koninkrijk, een gemengde retail/kantoren ontwikkeling in Richmond die in maart werd opgeleverd, een kantoor in Great Portland Street in Londen en een perceel grond, zullen naar verwachting binnen enkele maanden worden verkocht.

Ontwikkelingspijplijn

Gecommitteerde verplichtingen (in €mln)	Totale investering	Capex tot dusver	Verwachte netto opbrengst	Percentage voorverhuurd	Verwachte oplevering
Gent (BEL)	15	7	6,25% - 6,75%	80%	4 ^e kw 2013
Joinville-le-Pont (FR)	71	50	- vooraf verkocht		4 ^e kw 2013
Itis (FIN)	98	48	7,0%	68%	2 ^e kw 2014
Issy-Les-Moulineaux (Noda, FR)	138	70	7,0% - 7,5%	0%	4 ^e kw 2014
Genk (BEL)	84	37	6,5% - 7,0%	33%*	4 ^e kw 2014
Totaal	406	212			

* 33% van de uitbreiding van 11.800 m2

Voorwaardelijke verplichtingen (in €mln)	Totale investering	Capex tot dusver	Verwachte netto opbrengst	Percentage voorverhuurd	Verwachte oplevering
Tournai Retail Parc (BEL)	15	3	7,0% - 7,25%	30%	3 ^e kw 2014
Nivelles Retail Parc (BEL)	12	2	7,0% - 7,25%	-	4 ^e kw 2014
Tournai (BEL)	71	2	6,5% - 7,0%	-	3 ^e kw 2017
Waterloo (BEL)	55	25	6,75% - 7,25%	-	2016
Totaal	153	32			

Het project met studenten huisvesting in Gent is verhuurd aan een studentenhuusvestingsorganisatie, een Quick restaurant en een fitness centrum. De onderhandelingen met een gerenommeerde supermarktketen voor het grootste gedeelte van de retail ruimte zijn gaande, waarmee de voorverhuur vooruitlopend op de oplevering in het vierde kwartaal van 2013 op 80% komt.

De herontwikkeling van het winkelcentrum Itis in Finland verloopt volgens planning; de werkzaamheden aan het Bulevardi gedeelte zullen eind 2013 gereed zijn. De voorverhuur is gestegen tot 68% met huurprijzen die gelijk aan of boven de pro-forma gebudgetteerde huren liggen. Met diverse grote retailers wordt onderhandeld om grote gedeelten van de voormalige Stockmann

ruimte aan te huren. In maart 2013 verwelkomde Itis 'New Yorker', die hun eerste winkel in Finland openden.

De bouw van het kantoorgebouw Noda in Ilssy-Les-Moulineaux en het Urbagreen kantoorgebouw in Joinville-le-Pont loopt volgens planning en binnen budget. Urbagreen is verkocht aan een Franse bank en met de verhuur van Noda is gestart. Een kandidaat huurder heeft serieuze belangstelling voor ongeveer 65% van het totale vloeroppervlakte.

De werkzaamheden voor de renovatie (11.400 m²) en uitbreiding (11.800 m²) van Genk Shopping 1 loopt volgens plan en de projectkosten blijven binnen het budget. Met diverse huidige en nieuwe huurders worden gesprekken gevoerd; de voorverhuur van de uitbreiding bedraagt thans 33%.

Financiën

Op 21 maart kondigde Wereldhave een bod aan voor de inkoop van de converteerbare obligatielening met expiratie 2014. Bij het verstrijken van de aanmeldingstermijn hebben houders van 97,3% van het uitstaand bedrag, ofwel € 223.750.000, aangegeven in te gaan op het bod. Alle geldig aangemelde obligaties zijn ingekocht. De inkoop werd afgewikkeld op 2 april 2013 en de eerste stappen zijn gezet om de resterende obligaties in te kopen, conform de daarvoor geldende voorwaarden.

Op 31 maart 2013 bedroeg het totaal van de rentedragende schulden € 875 mln, hetgeen gesaldeerd met € 390 mln liquide middelen resulteert in een netto schuldpositie van € 485 mln. De totale leencapaciteit bedroeg € 503 mln en de Loan-to-Value (gebaseerd op de waarderingen per eind december 2012) kwam uit op 24% (31 december 2012: 44%). De toename van de LTV vergeleken met de pro-forma LTV per 31 december 2012 (gecorrigeerd voor de volledige verkoop van de activa in de VS en het VK) van lager dan 20%, is toe te schrijven aan investeringen in de portefeuille ten bedrage van € 42 mln in het eerste kwartaal en aan de nog te verkopen activa in het Verenigd Koninkrijk. De intrinsieke waarde per 31 december 2012 van € 64,09 per aandeel werd in verband met de implementatie van wijzigingen in IAS 19 (pensioenen) aangepast tot € 63,62 per aandeel. Per 31 maart 2013 bedroeg de intrinsieke waarde € 63,08 per aandeel en lag de gemiddelde rentevoet en de rentedekking (interest coverage ratio) op 3,2% respectievelijk 4,2. De belangrijkste componenten voor de daling van de intrinsieke waarde per aandeel met € 0,54 zijn een negatief indirect resultaat over het eerste kwartaal in verband met de inkoop van de converteerbare obligatielening, nagenoeg gelijk aan het directe resultaat over het eerste kwartaal, en koersverschillen.

Den Haag, 3 mei 2013

Directie Wereldhave N.V.

Conference call / webcast

In een vandaag om 10.00 uur te houden conference call wordt een toelichting gegeven op de resultaten van het eerste kwartaal 2013. De audio webcast is te volgen op www.wereldhave.com. Vragen kunnen eveneens per e-mail gesteld worden.

Informatie voor de pers:

Richard W. Beentjes

E richard.beentjes@wereldhave.com

T + 31 70 346 93 25

Informatie voor analisten:

Jaap-Jan Fit

E jaapjan.fit@wereldhave.com

T + 31 70 307 45 43