



Wereldhave rééquilibre sa stratégie

Points fondamentaux de la stratégie

- Stratégie axée sur la création de valeur et la répartition des risques
- Diversification des investissements sur neuf pays/régions et trois secteurs
- Augmentation progressive de la part des centres commerciaux dans le portefeuille
- Suppression progressive des entrepôts logistiques et des immeubles d'une valeur inférieure à 20 millions d'euros
- Échelle minimale de 400 millions d'euros par pays/région
- Spécialisation en secteurs par pays/région

Objectifs financiers

- Croissance stable du résultat direct et des dividendes
- Ratio de distribution de 85-95% résultat direct
- Ratios bilanciaux solides ; ratio de solvabilité compris dans une fourchette de 55-65%

LA HAYE – Wereldhave N.V., un investisseur immobilier diversifié actif à l'échelle internationale, annonce aujourd'hui un rééquilibrage de sa stratégie. Sous le nouveau management, qui est entré en fonction à la mi 2009, Wereldhave maintient sa politique axée sur une croissance stable du résultat direct et du dividende. La création de valeur et la diversification des risques occupent une place centrale dans cette stratégie redéfinie. Wereldhave diversifie ses investissements sur neuf pays/régions (six pays européens et trois régions aux États-Unis) et trois secteurs (centres commerciaux, bureaux et immeubles résidentiels). La part des centres commerciaux dans la totalité du portefeuille sera accrue. La société se défera à terme des entrepôts logistiques et des immeubles d'une valeur inférieure à 20 millions d'euros.

Hans Pars, président du directoire, précise suit:

« Wereldhave bénéficie d'une position financière forte et est bien préparée pour profiter des opportunités du marché. Nous visons une croissance stable du résultat direct et du dividende par une expansion du portefeuille, essentiellement dans les secteurs des centres commerciaux et des bureaux. La stratégie de Wereldhave demeure celle adéquate, en dépit du climat économique actuel, mais elle connaîtra une application différente. Il est important de noter que nous souhaitons avoir une taille critique dans tous les pays. Nous nous déferons progressivement des projets d'une valeur inférieure à 20 millions d'euros, ainsi que de nos investissements dans les entrepôts logistiques. Nous souhaitons augmenter la part actuelle des centres commerciaux de 45% à 50-60 % de notre portefeuille. Nous avons une approche spécifique pour tous les secteurs dans lesquels nous sommes actifs, fondée sur la création de valeur pour nos actionnaires».

Wereldhave est le seul investisseur immobilier européen majeur actif aussi bien en Europe qu'aux États-Unis. Wereldhave a des activités dans six pays en Europe et trois régions aux États-Unis. L'immobilier est une activité réalisée à l'échelon local. L'expertise locale est donc une condition déterminante du succès d'une société d'investissement immobilier. Grâce à ses équipes locales, Wereldhave est capable de maintenir des contacts directs avec ses locataires, sans être confronté aux différences culturelles. Ceci permet à Wereldhave d'anticiper plus rapidement les besoins de ses locataires et de disposer des informations les plus récentes sur le

marché. La connaissance des besoins des utilisateurs, soumis à de rapides changements, est également prise en compte pour le développement de son portefeuille.

Création de valeur

Chacun de secteurs immobiliers a sa propre dynamique. Actif dans plusieurs secteurs, Wereldhave dispose de meilleures possibilités de création de valeur. Wereldhave souhaite créer de la valeur pour les actionnaires grâce :

- À une gestion active des centres commerciaux par ses propres experts afin d'optimiser le revenu locatif
- À un bon timing des achats et des ventes d'immeubles de bureaux et de projets résidentiels basé sur sa propre analyse de marché
- À la promotion de projets au prix de revient sur la base de ses propres connaissances et de son expérience.

Gestion active

Dans les centres commerciaux, il existe une relation entre le chiffre d'affaires du locataire et la valeur de l'immeuble. Ceci permet la création de valeur par une gestion active de l'immeuble. Ainsi, le chiffre d'affaires du locataire peut augmenter, créant une marge de manœuvre pour une augmentation du revenu locatif. Le taux d'occupation des bons centres commerciaux est extrêmement élevé en raison de l'étroite corrélation entre le locataire et l'immeuble. De ce fait, les centres commerciaux contribuent à la stabilité du résultat. La gestion directe de ses centres commerciaux est un élément clé de la stratégie de Wereldhave.

Timing adéquat

Le marché des bureaux et le marché résidentiel sont dominés par des locataires qui considèrent l'immeuble comme une marchandise et qui, à la fin du bail, prennent toutes les alternatives en considération. Aussi, l'augmentation du revenu locatif dépend des fluctuations de l'offre et de la demande, fluctuations qui ne peuvent être influencées par le propriétaire. En règle générale, les marchés de bureaux sont plus volatiles que les marchés résidentiels. Bien que la gestion active soit importante pour le résultat opérationnel, le facteur déterminant de succès des deux marchés réside dans le timing des achats et des ventes. Des rendements attractifs sur les investissements peuvent être obtenus par un bon positionnement sur les cycles de ces marchés lors des décisions d'acquisition ou d'arbitrage. Une analyse interne du marché et une présence au niveau local soutiennent cette politique.

Promotion pour compte propre

Le troisième moyen de création de valeur dont dispose Wereldhave consiste dans la promotion immobilière pour son propre portefeuille. Ainsi, Wereldhave peut maîtriser le timing des investissements, la qualité du projet et incorporer un immeuble au portefeuille au prix coûtant. En assurant elle-même la promotion immobilière, Wereldhave réalise des investissements compétitifs, garantit un niveau de qualité aligné sur les dernières exigences des utilisateurs et harmonise le timing des projets sur les conditions du marché.

En principe, Wereldhave vise un portefeuille constitué pour 50-60 % de centres commerciaux (actuellement 45 %), 30-45 % de bureaux et de projets résidentiels. Chaque année, 5-10 % du total du portefeuille des promotions immobilière doivent être mis en exploitation. Au cours des prochaines années, la composition s'orientera progressivement dans cette direction.

Diversification des risques

Wereldhave vise une diversification des risques du marché immobilier, qui est cyclique par nature. Elle réalise cet objectif d'une part en répartissant le portefeuille à travers le continent européen, le Royaume-Uni et les États-Unis et d'autre part en investissant dans plusieurs secteurs immobiliers, qui connaissent chacun leur propre

évolution. La répartition géographique et sectorielle assure également une diversification des locataires, ce qui contribue à la diversification des risques. Dans un même temps, la diversification offre des opportunités car il y a toujours un marché présentant des possibilités d'investissement intéressantes.

Répartition géographique

Wereldhave est active sur plusieurs marchés immobiliers importants, stables et professionnels des deux côtés l'Atlantique. Les investissements immobiliers européens se trouvent aux Pays-Bas, en Belgique, en Finlande, en France, en Espagne et au Royaume-Uni. Aux États-Unis, Wereldhave est active sur trois marchés clés, à savoir la côte Est (Washington DC), le Texas et la côte Ouest (San Diego). Wereldhave voit suffisamment de possibilités d'expansion dans les pays où elle est actuellement active. Voilà pourquoi, pour l'instant, aucun nouveau pays ne sera ajouté au portefeuille.

Répartition sectorielle

Dans chaque pays ou région, Wereldhave sélectionne le secteur immobilier dans lequel elle est active. Ce secteur peut donc être différent selon le pays ou la région. Wereldhave considère comme axiome de base que la taille minimale du portefeuille soit au moins de 400 millions d'euros par pays ou par région. Cette taille et ce choix sectoriel permettent à Wereldhave de disposer au niveau local d'une échelle suffisante pour attirer et conserver connaissances et expérience. Dans l'avenir, ce seuil minimum par pays impliquera des changements dans la composition du portefeuille. Du fait de leur impact sur la gestion locative, les immeubles d'une valeur inférieure à 20 millions d'euros seront progressivement vendus. À terme, Wereldhave vendra également ses entrepôts logistiques.

Objectifs

Wereldhave vise une augmentation stable du résultat direct par action et du dividende, avec un ratio de distribution de 85-95%. Wereldhave bénéficie d'un solide ratio endettement/fonds propres qui se situe actuellement à environ 69 %. Ceci lui permet de profiter au bon moment des opportunités qui pourraient se présenter dans l'avenir. Compte tenu de la qualité du portefeuille, le directoire juge acceptable de financer cette croissance en ramenant le ratio de solvabilité dans une fourchette de 55-65 %.

Wereldhave a pour ambition de développer son portefeuille, principalement en atteignant une taille critique de 400 millions. A cet effet, Wereldhave définira dans chaque pays un secteur dans lequel elle veut être active. Wereldhave a pour objectif ultime d'accroître la part des centres commerciaux jusqu'à 50-60 % du total du portefeuille. De plus, Wereldhave souhaite investir sur plusieurs marchés de bureaux sélectionnés.

Marché et vision

Bien qu'il ait été procédé à peu de transactions immobilières cette année, l'opinion générale du marché est que les rendements de l'immobilier ont augmenté (et donc que les prix ont baissé). Tenant compte de la baisse des loyers, Wereldhave n'écarte pas la possibilité de nouvelles dégradations des valeurs immobilières. Des opportunités pourront se présenter lorsque des investisseurs fortement endettés seront confrontés à de fortes augmentations de taux d'intérêt dues à un refinancement les contraignant à vendre leur immeuble.

Wereldhave considère actuellement que l'offre d'immeubles de première catégorie restera limitée et qu'en conséquence, leur dévalorisation restera limitée par rapport aux immeubles de moindre catégorie. La valeur des bureaux continuera de baisser plus longtemps que celle des centres commerciaux car les loyers des locaux commerciaux de première classe sont notoirement moins volatiles.

Sur les marchés locatifs des bureaux comme sur ceux des centres commerciaux, la crise financière a renforcé la ligne de séparation entre les immeubles de première et de deuxième catégorie. La stratégie de Wereldhave, qui vise une gestion active de centres commerciaux forts, l'achat et la vente de bureaux au moment adéquat et le développement d'immeubles neufs conformes aux dernières exigences du marché, est adaptée aux turbulences actuelles du marché.

En travaillant par une gestion active à l'amélioration de la qualité du portefeuille, ainsi que grâce à l'ajout régulier de nouveaux immeubles au portefeuille et à la vente d'immeubles plus anciens, Wereldhave assure le maintien de la rentabilité de son portefeuille même dans les conditions actuelles du marché.

Wereldhave a pour objectif d'investir dans des immeubles de grande qualité, satisfaisant aux dernières exigences de durabilité. À long terme, la durabilité est en grande partie influencée par le site. Les sites qui disposent de bonnes infrastructures de transport public et sont situés à proximité de nombreux équipements, tels que magasins et restaurants, resteront généralement plus attirant pour les locataires. Les immeubles de qualité attirent les locataires disposés à payer plus pour une qualité durable, et qui en ont les moyens. En investissant dans l'immobilier de grande qualité, Wereldhave limite ses risques.

À propos de Wereldhave

Fondée en 1930, Wereldhave est un investisseur immobilier actif à l'échelle internationale, possédant un portefeuille d'investissements d'environ 2,6 milliards d'euros. Wereldhave se distingue par la création de valeur et la diversification des risques. La création de valeur résulte d'une gestion active des centres commerciaux, d'un bon timing de l'achat et de la vente des immeubles de bureaux et résidentiels, et de la promotion immobilière pour son compte propre. Les activités de Wereldhave sont réparties à travers six pays européens – Pays-Bas, Belgique, Finlande, France, Espagne et Royaume-Uni – et trois régions aux États-Unis. Les actions Wereldhave sont négociées au NYSE, ainsi qu'à Euronext Amsterdam et Paris.

Les résultats cumulés de Wereldhave NV au troisième trimestre 2009 seront publiés le 10 novembre 2009, avant l'ouverture de la Bourse. A l'occasion d'une conférence prévue le même jour à 14h00 CET (suivi d'un audiocast sur www.wereldhave.nv) une explication des résultats sera donnée. Les analystes et investisseurs institutionnels désireux de participer à cette conférence sont priés d'en faire la demande auprès d'investor.relations@wereldhave.com au plus tard le 3 novembre 2009.

Pour de plus amples informations:

Wereldhave N.V.
Richard W. Beentjes
Tel. + 31 70 346 93 25

Informations pour analystes:

Wereldhave N.V.
Charles F. Bloema
Tel. + 31 70 346 93 25

www.wereldhave.com