

LEASINVEST REAL ESTATE SA: COMMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LA PERIODE 01/01/2021-30/09/2021

Introduction

Après l'apport en nature d'Extensa Group le 19 juillet 2021 (voir ci-après), les résultats Q3 comprennent la somme de 9 mois du compte de résultat de Leasinvest Real Estate et de 3 mois du compte de résultat d'Extensa Group.

Regroupement d'entreprises avec Extensa Group

Le 19 juillet 2021, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société («AGE») a approuvé toutes les décisions qui lui ont été soumises, y compris les apports en nature des actions d'Extensa et les actions de Leasinvest Real Estate Management SA («LREM»), l'ancien gérant de la Société, par Ackermans & van Haaren. Les apports représentent une valeur d'apport combinée de € 293.433.036 et ont été réalisés en échange de l'émission de 4.075.458 nouvelles actions de Leasinvest Real Estate à Ackermans & van Haaren. Suite à cela, le nombre d'actions augmente de 5.946.622 à 10.002.102 depuis le 19 juillet 2021, tous ayant droit aux dividendes sur l'exercice 2021.

Depuis ce regroupement d'entreprises, le portefeuille d'investissement existant de Leasinvest Real Estate (réparti sur la Belgique, le Luxembourg et l'Autriche) a été élargi avec les propriétés historiques sur le site de Tour&Taxis à Bruxelles, qui étaient auparavant détenues par Extensa. Il s'agit de l'emblématique Gare Maritime (environ 40.000 m²), de la Maison de la Poste (centre de conférences et d'événements d'environ 4.000 m²), des Sheds (salle événementielle d'environ 20.000 m²) et de l'Hôtel des Douanes (environ 5.000 m²). En conséquence, le portefeuille d'investissement atteint une juste valeur d'environ € 1,4 milliard.

En outre, les activités de développement ont été reprises du groupe Extensa, qui se composent en grande partie des développements résidentiels sur Tour&Taxis, en particulier Park Lane phase I (en grande partie vendu), Park Lane phase II (346 appartements avec le début des travaux prévu dans le courant de 2022) et le projet mixte Lake Side (environ 1.000 unités et deux immeubles de bureaux en phase d'étude).

Enfin, Extensa détient également une participation de 50% dans le développement d'un nouveau quartier dans la banlieue sud de la ville de Luxembourg, soit cloche d'Or. Cela comprend un projet de développement mixte avec des bureaux ainsi que des appartements et du retail.

Les nouvelles actions sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles depuis le 21 juillet 2021.

Pour plus d'information sur cette transaction, nous renvoyons au communiqué de presse

https://leasinvest.be/media/documents/LRE_AGE_19_07_2021_FR_Final.pdf.

POINTS CLES Q3 2021

- Le Résultat EPRA du portefeuille d'investissement (voir ci-dessus) augmente de € 28,7 millions fin Q3 2020 à € 29,8 millions
- Le coût de financement relatif à ce portefeuille d'investissement diminue à 2,05% (fin 2020 : 2,35%)
- Locations importantes en Belgique et au Luxembourg : prélocation de l'entière du projet de bureaux Monteco dans le CBD de Bruxelles et nouveaux contrats locatifs dans le Mercator-High 5 et dans le centre commercial Pommerloch au Luxembourg
- Park Lane Phase I et Park Lane Phase II sur le site Tour & Taxis (voir ci-dessus) évoluent positivement : pour la Phase I 295 des 319 appartements ont déjà été vendus; ainsi, la commercialisation pour la Phase II débutera (346 appartements)
- Sur le site de développement Cloche d'Or à Luxembourg les immeubles de bureaux entièrement pré-loués Banca et Kockelscheuer seront livrés et vendus au cours de Q4 2021. De plus, les appartements déjà vendus sur l'îlot D Sud sont en cours de réception, les dernières unités sur l'îlot D Nord sont en cours de vente, et la commercialisation de l'îlot D5-D10 est déjà bien entamée.



MICHEL VAN GEYTE CEO :

« Nextensa occupera une place unique comme développeur-investisseur dans l'environnement Belgo-luxembourgeois. »

RAPPORT D'ACTIVITES

Evolutions dans le portefeuille d'investissement

BELGIQUE

Bruxelles – Immeuble de bureaux Monteco (Montoyer 14)

L'immeuble de bureaux Monteco sera un projet qui se différenciera par la technologie intelligente utilisée et sa construction à ossature bois. C'est l'ambition de Nextensa de réaliser la première construction haute à ossature bois à Bruxelles et de devenir la référence de la nouvelle génération d'immeubles recyclables durables.

Après avoir finalisé les travaux de démolition, après le congé de construction, la préparation du nouveau bâtiment a commencé, avec d'abord les étages souterrains en béton, puis la superstructure en bois. La réception du nouveau bâtiment est prévue en Q4 2022.

Le 1er juillet 2021, un contrat locatif à long terme a été signé avec Bank Nagelmackers NV pour la totalité du bâtiment. Le contrat locatif, qui prend effet à la réception de l'immeuble, est conclu pour une durée de 12 ans.

Anvers - Hangar 26/27

Ensemble avec le bureau d'architectes danois CF Moller un projet mixte haut de gamme a été développé, avec extension des bureaux et retail, avec une attention particulière accordée à l'accessibilité entre les espaces privatifs et l'espace public des quais, à cet endroit particulier et unique dans la ville.

Le dernier locataire a quitté le rez-de-chaussée le 30 juin 2021. En septembre 2021, la rénovation du rez-de-chaussée (1.000 m²) et de la façade a commencé. En tenant compte des différents locataires de l'immeuble, l'ensemble de la rénovation sera réalisé par phases, avec une date de fin prévue pour juin 2022. Nextensa sponsorisera la Tall ships race en juillet 2022, un événement unique où les plus grands voiliers du monde feront escale au port d'Anvers et où Hangar sera le lieu de rencontre idéal au détour de l'Escaut.

Accord avec AB Inbev pour l'exploitation d'un foodcourt à Gare Maritime

La brasserie AB InBev et le promoteur Nextensa unissent leurs forces pour un tout nouveau concept alimentaire. Fin novembre, ils ouvriront un marché alimentaire à Gare Maritime, le cœur commercial animé de Tour & Taxis. Ce sera un lieu de rencontre pour une cuisine innovante où tout le monde qui aime des aliments savoureux et sains peut venir goûter la richesse de la gastronomie belge. Durabilité et impact positif sont primordiaux. Le marché alimentaire de Gare Maritime sera le plus grand d'Europe et excellera dans les détails qualitatifs. Le projet offre un espace pour 10 restaurants, des terrasses couvertes agréables et des magasins d'alimentation branchés. Le Victoria Flagship Bar offrira les boissons nécessaires.

Dans la partie bureaux de la Gare Maritime un contrat locatif de 12 ans a été conclu avec Unicef pour 900 m², qui entre en vigueur le 1^{er} avril 2022 et qui répond parfaitement à la stratégie de durabilité de l'entreprise.

Autres locations en Belgique

En ce qui concerne la partie retail du Brixton Business park, un accord a été conclu avec Juntoo (anciennement Overstock Home) sur base d'un loyer de € 180/m² pour la totalité de l'espace antérieurement occupé par Megaworld (1.266 m²).

Pour Tour & Taxis Entrepôt Royal, quelques nouveaux contrats locatifs ont été conclus pour des immeubles retail au rez-de-chaussée. Des négociations en vue de renouveler d'importants contrats locatifs sont également en cours.

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Centre commercial Knauf Pommerloch

Pour le centre commercial Knauf Pommerloch situé au Nord du Grand-duché de Luxembourg près de la frontière belge, les trois étages du nouveau parking sont opérationnels.

Cet été avec son ouverture, le magasin Fressnapf a complété l'offre commerciale du centre. Cette grande chaîne allemande propose une large gamme de produits et de nourritures pour les animaux domestiques. Un restaurant Mac Donald a ouvert pendant la période estivale dans Pommerloch. L'enseigne Foot Locker qui était fort attendue a ouvert son magasin pour le weekend du 1er novembre. C'est pour l'instant le plus grand magasin en surface de la marque au Luxembourg.

Grâce aux différentes ouvertures de 2021, nous constatons une évolution positive de la fréquentation et le retour d'une clientèle plus jeune. Les derniers mois sont en progression comparé à 2020, sauf pour le mois de juillet avec l'impact des inondations en Belgique et au Luxembourg.

Centre commercial Knauf Schmiede

L'agrandissement du centre commercial (environ 8.500 m²) se fait comme prévu et sera achevé à l'été 2022.

L'expansion comprendra une offre commerciale plus large ainsi qu'un concept de restauration innovant avec une zone d'activités et de détente pour les familles. La nouvelle phase est, à l'exception d'une unité, presque entièrement louée, bien que sous forme de lettres d'intention. En ce moment, le nombre de visiteurs est sous pression, en raison des travaux ainsi que des inondations dans la région de Liège-Verviers.

EBBC business park, actuellement Moonar

Le parc d'affaires EBBC, rebaptisé Moonar, est entièrement repositionné et deviendra le nouveau Campus du Luxembourg. Un concept mettant l'accent sur la communauté ('community'), les espaces verts et l'environnement extérieur, différents endroits de rencontre, tels que des librairies, un café-bar et des terrasses. Le budget de rénovation est estimé à € 34 millions et la réception définitive est prévue au cours de l'année 2023. Un nombre d'espaces vacants ne sont plus présentés sur le marché locatif afin de pouvoir entamer et poursuivre la rénovation en phases. Entre-temps, les premières négociations ont commencé avec des locataires potentiels.

Mercator, Route d'Arlon, actuellement High 5!

Mercator est rebaptisé High 5 ! et subit actuellement une rénovation profonde. Ceci devrait mener à la location du dernier étage vacant (ca. 1.700 m²). Leasinvest Immo Lux y a installé ses bureaux depuis fin juin.

AUTRICHE

Deux nouveaux baux ont été conclus pour le Frun Park à Asten. D'une part, la chaîne électronique Hartlauer va diversifier davantage le mix locataire, d'autre part il y aura un nouveau bar à café, qui renforcera l'offre de restauration suivant la réouverture après Corona. Les deux locations garantissent que le taux d'occupation du Frun Park à Asten reste constant à 100%.

Evolutions dans le portefeuille de développements

BRUXELLES - TOUR & TAXIS

Résidentiel : PHASE I & II

La phase I concerne 319 appartements dont 295 ont déjà été vendus, avec la réception du bâtiment Central fin 2021. Les 4 bâtiments restants seront progressivement achevés dans le courant de l'année 2022. Pour la phase II, la vente prévue de 346 appartements débutera normalement en mars 2022. Le permis de construire a déjà été obtenu en octobre 2021. La première phase du projet de construction consiste en la construction du parking souterrain de 350 unités.

Lake Side

Ce projet concerne un développement urbain mixte d'appartements (1000 unités), et de bureaux sur mesure avec une tour résidentielle mixte.

Lake Side sera un exemple emblématique du « quartier à 5 minutes à pied. En collaboration avec le maître bâtisseur, un concours d'architecture a été organisé dans lequel 5 architectes ont été sélectionnés. Effect, HUB, COBE, POLO et BINST et ce sous la coordination de MVRDV qui a élaboré le plan directeur.

SITE CLOCHE D'OR

Banca

La réception provisoire de cet immeuble de bureaux entièrement pré-loué d'environ 10.000 m² a eu lieu fin octobre 2021. La vente de ce projet à Intesa SP bank est prévue pour le 17 novembre 2021 à un prix de vente de € 88,5 millions.

Kockelscheuer

La réception de l'ensemble de l'immeuble de bureaux pré-loué d'environ 4.000 m² est prévue pour la fin du mois de novembre 2021, après quoi la vente aura lieu le 8 décembre 2021. Le prix de vente de l'immeuble est de € 48 millions.

D-Nord

Ce projet prévoit 194 logements, dont 20 logements sociaux, approuvés par la Ville de Luxembourg. Pour ce projet, 160 actes ont déjà été passés, dont ceux des 20 logements sociaux, sur un total de 194 logements ; 172 appartements ont été réservés à ce jour.

D5-D10

La commercialisation de ce projet a débuté en mai 2021 pour les résidences Curie et Faraday, avec 40 réservations sur un total de 68 logements (dont 16 logements sociaux). Les résidences Thales, D'Alembert et Hertz ont été proposées à la vente en septembre 2021, avec 53 unités résidentielles réservées. Tous les permis et financements ont été achevés afin que les travaux de construction puissent commencer au début de 2022, afin qu'ils puissent être livrés dans le courant de 2024.

Darwin I

Un contrat locatif a déjà été signé avec AtHome, qui loue 55% de l'immeuble. Pour la partie restante de cet immeuble de bureaux d'environ 5.000 m², des discussions avancées sont en cours pour signer un contrat locatif. En outre, le bâtiment a déjà été vendu, sous la condition suspensive de réception, qui est attendue après l'été 2022.

Darwin II

Cet immeuble de bureaux d'environ 4.000 m² a été développé à la demande du ministère luxembourgeois de la Santé et sera entièrement occupé par ce ministère après sa réception prévue au printemps 2022.

Gouvernance d'entreprise

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 29/11/2021

A cette assemblée générale extraordinaire, il sera, entre autres, proposé de changer le nom de la société dans les statuts en Nextensa.

Plus d'information sur cette assemblée générale:

https://leasinvest.be/media/documents/2021_10_28_LRE_AGE_Loi_transparence_FR.pdf

Divers

EPRA GOLD AWARD POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL LEASINVEST REAL ESTATE 2020



Pour la 9^{ème} fois consécutive, Leasinvest Real Estate a reçu un EPRA Gold Award pour son Rapport financier annuel 2019.

Cet award est octroyé aux sociétés immobilières cotées qui suivent les « Best Practices Recommendations » de EPRA, en vue de la transparence et de la comparabilité des données.

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	30/09/2021	31/12/2020
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	1 413 974	1 141 190
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 506 539	1 221 053
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	1 445 443	1 165 816
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	5,19%	5,63%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	5,08%	5,51%
Taux d'occupation (5) (6)	88,83%	91,62%
Durée moyenne des baux (ans)	4,06	3,85

(1) Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles présentés comme leasing financier selon IFRS.

(2) Juste valeur ("fair value") : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 30/09/2021.

(3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.

(4) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield, Stadim (Belux) et Oerag (Autriche).

(5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente et les projets de développement.

(6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

Depuis le regroupement d'entreprises de Leasinvest Real Estate et d'Extensa Group le 19 juillet 2021, le portefeuille d'investissement de Leasinvest Real Estate, qui changera de nom pour Nextensa sous réserve d'un vote positif lors de l'assemblée générale extraordinaire du 29 novembre 2021, est passé à € 1,4 milliard. Après tout, les bâtiments historiques du site de Tour&Taxis à Bruxelles sont considérés comme des biens immobiliers d'investissement, dont les revenus locatifs contribueront au résultat EPRA du portefeuille d'investissement.

Le taux d'occupation de l'ancien portefeuille Leasinvest reste stable autour de 92%. Cependant, le taux d'occupation total est tombé à 89%, principalement en raison du fait que la partie « retail » de la Gare Maritime pouvait difficilement être commercialisée en raison du Covid-19.

Fin Q3 2021, le portefeuille d'investissement de Leasinvest Real Estate SA comprend 28 sites (y inclus les projets de développement) avec une superficie locative totale de 518.719 m². Géographiquement, le portefeuille immobilier est réparti sur le Grand-duché de Luxembourg (45%), la Belgique (42%) et l'Autriche (13%).

Au 30/09/2021 la société détient un portefeuille qui comprend 51% de bureaux, 39% de retail et 10% autres, dont du résidentiel (comparé à 47% de bureaux, 47% de retail et 6% de logistique fin 2020).

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 5,19% (par rapport à 5,63% fin 2020), et sur base de la valeur d'investissement, à 5,08% (par rapport à 5,51% fin de l'année passée).

Chiffres clés du bilan	30/09/2021	31/12/2020
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	771 874	487 211
Moyenne pondérée du nombre d'actions après l'augmentation de capital du 19/07/2021	7 768 974	5 926 644
Nombre d'actions à la date de clôture	10 002 102	5 926 644
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	77,2	82,2
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement	80,3	86,4
Total des actifs (€ 1.000)	1 867 227	1 240 548
Loan to value du portefeuille d'investissement	56,27%	54,34%
Durée moyenne des crédits du portefeuille d'investissement (ans)	3,00	3,36
Coût de financement moyen relatif au portefeuille d'investissement (excl. variations juste valeur instruments financiers)	2,05%	2,35%
Durée moyenne des couvertures (ans)	4,24	4,58

Chiffres clés du compte de résultats	30/09/2021	30/09/2020
Revenus locatifs (€ 1.000)	47 700	45 661
Résultat EPRA du portefeuille d'investissement	29 837	28 678
Résultat EPRA du portefeuille d'investissement par action*	3,84	4,84

(*) Divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS PÉRIODE 01/01/2021 – 30/09/2021

Suite à l'apport en nature d'Extensa Group au 19 juillet 2021, les résultats de Q3 incluent la somme du compte de résultat de 9 mois de Leasinvest Real Estate et du compte de résultat de 3 mois d'Extensa Group. Cela complique la comparabilité des résultats avec l'année précédente.

Les revenus locatifs nets passent de € 45,7 millions au 30 septembre 2020 à € 47,7 millions au 30 septembre 2021. C'est le résultat d'une croissance locative « like-for-like » de 5%, due en grande partie à l'impact moindre du Covid-19 sur les 9 premiers mois de 2021 par rapport à 2020, combinée à une contribution positive de € 1,9 million de revenus locatifs du portefeuille d'investissement Extensa. D'autre part, il y a l'effet négatif de la vente des bâtiments Esch 25 en décembre 2020 et de Brixton Logistics en février 2021.

Les charges immobilières de l'ancien portefeuille Leasinvest sont en ligne avec les charges de l'année dernière. En ce qui concerne les immeubles de placement qui ont été ajoutés à partir d'Extensa, étant les bâtiments historiques de Tour & Taxis à l'exclusion de l'Entrepôt Royal (précédemment déjà détenu par Leasinvest Real Estate), les charges sont relativement plus élevées puisque la partie retail de la Gare Maritime est encore largement vide pour le moment et en raison des restrictions qui étaient encore en vigueur sur l'organisation d'événements dans, entre autres, les sheds. Cela conduit à un résultat d'exploitation du portefeuille d'investissement avant le résultat sur portefeuille de € 38,3 millions. Brixton Logistics a déjà été vendue au premier trimestre 2021, ce qui s'est traduit par une plus-value réalisée de € 3,2 millions. Il y a également eu un résultat de réévaluation négatif du portefeuille immobilier de € 4,8 millions. Cela conduit à un résultat d'exploitation du portefeuille d'investissement de € 36,8 millions.

Les activités de développement, qui comprennent à la fois les développements résidentiels sur le site de Tour&Taxis et les résultats de la joint-venture luxembourgeoise développant le nouveau quartier de la ville « Cloche d'Or », contribuent à hauteur de € 5,6 millions aux résultats du troisième trimestre 2021. Sur Tour&Taxis, cela concerne les bâtiments actuellement en construction de Park Lane I, soit 319 appartements dont 166 ont déjà été vendus (acte de vente passé) et en outre 129 autres réservés. À cloche d'Or, les immeubles de bureaux Banca (10.000 m²) et Kockelscheuer (4.000 m²) sont presque entièrement terminés avec une réception provisoire dans le courant du dernier trimestre 2021, après quoi ils seront vendus immédiatement. Les contrats de vente ont déjà été signés à cet effet en 2020. Les immeubles de bureaux Darwin I (5.000 m²) et Darwin II (4.700 m²) progressent comme prévu et seront achevés respectivement en Q3 et en Q1 de 2022. Quant à la partie résidentielle, les 84 appartements sur Îlot D Sud, qui ont tous déjà été vendus, sont en phase de réception ; 11 unités retail restent disponibles à la vente. Les 194 appartements d'Îlot D Nord sont toujours en construction avec une réception prévue en 2023. Pour ce projet, 160 actes ont déjà été passés, dont ceux des 20 logements sociaux, sur un total de 194 logements ; en outre, 12 appartements ont également été réservés.

Les frais généraux sont plus élevés que l'an dernier, car Extensa a été intégrée à partir de ce trimestre.

Comme prévu, les coûts de financement liés au portefeuille d'investissement continuent de diminuer à un niveau de 2,05% (sur 2020 : 2,35%), bien que la baisse soit un peu moins prononcée par rapport au premier semestre de l'année, puisque des commissions de réservation ont été payées sur les financements back-up pour les financements bancaires et l'obligation privée. Étant donné que les obligations et les financements bancaires ont été reconfirmés, les financements back-up ont de nouveau été annulés au cours de Q3 2021, de sorte que ce coût ne sera plus encouru au cours du dernier trimestre de 2021.

Au cours du troisième trimestre 2021, le dividende de Retail Estates a également été perçu, soit € 6,1 millions. En outre, des produits d'intérêts ont également été perçus sur le financement de la coentreprise relative à cloche d'Or pour un montant de € 0,6 million.

La réévaluation des actifs et passifs financiers (€ 7,7 millions) comprend la réévaluation positive de la participation dans Retail Estates pour € 5,5 millions, complétée par une réévaluation positive du portefeuille de produits dérivés de € 2,2 millions.

Enfin, les impôts sur le résultat s'élèvent à € 5,6 millions, dont la plupart sont des impôts différés.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LE 30 SEPTEMBRE 2021

Fin octobre, l'immeuble « Diekirch Match » a été vendu à Forum Estates.

Le 15 novembre 2021, sous des conditions suspensives, un contrat de vente a été signé avec Codic portant sur 100% des actions de la société luxembourgeoise GK5 Sarl, propriétaire du site « Titanium » situé à l'ouest du quartier de la Cloche d'Or. Les actions ne seront transférées qu'à la fin de 2022, ce qui signifie que les revenus locatifs de 2022 (environ € 2,6 M) contribueront encore intégralement au résultat net de 2022.

PRÉVISIONS

Sur la base de ces résultats, un résultat EPRA sur le portefeuille d'investissement de € 29,8 millions a été réalisé sur les 3 premiers trimestres de 2021. Il s'agit de la mesure du flux de revenus récurrents du groupe combiné d'investissement et de développement immobilier, dont 40 à 60% seront distribués sous forme de dividendes, éventuellement complétés par une partie des gains de développement et du bénéfice de la vente de biens immobiliers de placement.

En ce qui concerne le trimestre restant de l'exercice 2021, aucun changement majeur n'est attendu dans le portefeuille d'investissement, ni en termes de développements.

L'ancien portefeuille de Leasinvest devrait contribuer de manière cohérente aux résultats par rapport aux trimestres précédents, à l'exception de l'impact (limité) de la vente de l'immeuble « Diekirch Match » en octobre 2021. De plus, nous constatons que le nombre d'événements organisés augmente à nouveau au quatrième trimestre dans les Sheds et la Maison de la Poste, bien que le niveau pré-corona ne soit pas encore atteint. L'ouverture du Food Court de la Gare Maritime à partir de fin novembre devrait également avoir un effet positif sur le nombre de visiteurs sur le site de Tour&Taxis, et donc aussi sur les revenus des tickets de stationnement. On s'attend à ce que cette activité croissante dans la Gare Maritime ait également un impact positif sur la concrétisation de plusieurs discussions en cours concernant la location de surfaces commerciales.

Les développements contribueront également positivement aux résultats au cours des prochains trimestres. Les 319 appartements de Park Lane I, actuellement en construction, devraient être achevés, en partie en Q4 2021 mais pour la plupart en Q2 et Q3 de 2022.

Au début de 2022, la commercialisation de Park Lane II sera lancée, un projet de 345 appartements pour lesquels tous les permis ont été délivrés. Les travaux de construction devraient commencer au second semestre 2022.

À la Cloche d'Or, le développement prend de l'ampleur. Dans le courant de Q4 2021, les ventes des immeubles de bureaux finis et 100% pré-loués Banca (10.000 m²) et Kockelscheuer (4.000 m²) seront finalisées. L'immeuble de bureaux Darwin II (4.700 m²), entièrement pré-loué à l'Etat luxembourgeois, devrait être achevé fin mars 2022. L'immeuble de bureaux Darwin I (5.000 m²) devrait être achevé fin septembre 2022. La moitié de ce bâtiment a déjà

été pré-louée et il y a des discussions avancées avec un deuxième locataire potentiel pour remplir complètement l'immeuble. Après la location complète, un acheteur pour cet immeuble sera recherché.

En termes de développement résidentiel, il n'y a que 22 unités sur 194 à vendre sur l'Îlot D Nord, ce qui signifie que plus tôt cette année, la commercialisation de D5-D10, un projet de 185 nouveaux appartements (15.000 m²), dont 93 unités ont déjà été réservées, était déjà commencée. Les travaux de construction débuteront au premier semestre 2022, afin que les premières livraisons puissent avoir lieu fin 2023. En outre, le permis a également été demandé pour un sous-projet résidentiel supplémentaire sur l'Îlot D, à savoir D Tours, qui comprend un socle sur lequel 3 tours résidentielles seront développées, avec un total de 370 unités et une superficie de 33.000 m². Le permis est attendu cette année, afin que ces travaux de construction puissent également commencer dans le courant de l'année 2022.

POUR PLUS D'INFORMATION, CONTACTEZ

Leasinvest Real Estate SA

Michel Van Geyte

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.van.geyte@leasinvest.be

A PROPOS DE LEASINVEST REAL ESTATE SA

Depuis le 19 juillet 2021 Leasinvest Real Estate SA est un investisseur et promoteur immobilier mixte.

Le portefeuille d'investissement est réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (45%), la Belgique (42%) et l'Autriche (13 %) ; sa valeur totale s'élevait à environ € 1,4 milliard au 30/09/2021.

Leasinvest est l'un des plus grands investisseurs immobiliers au Luxembourg.

Le portefeuille de développement est réparti entre les sites de Tour&Taxis et de Cloche d'Or, sur lesquels des développements mixtes (résidentiels et de bureaux) sont en cours et sur lesquels de nouveaux sous-projets seront lancés dans les années à venir. La valeur comptable totale de ce portefeuille de développement s'élevait à environ € 0,3 milliard au 30/09/2021.

La Société est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière de € 770 millions (valeur 15/11/2021).

LEASINVEST AND EXTENSA
JOIN FORCES AND BECOME NEXTENSA.

nextensa.
PLACES
YOU PREFER