

COMMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR Q1 2022

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 16 mai 2022 07h30 CEST



Commentaire du conseil d'administration sur Q1 2022

DONNÉES CLÉS

Ci-dessous, vous retrouverez les données clés pour Q1 2022 :

- Résultat net de 21,8€ millions, soit 2,18€ par action
- Progression des revenus locatifs de 2,1 millions €
- Baisse du ratio prêt-valeur sur le portefeuille d'investissement de 2 points de pourcentage pour atteindre 53,7 %
- Bénéfice de 5 millions € sur la vente des immeubles The Crescent (Anderlecht, Belgique) et Monnet 4 (Kirchberg, Luxembourg)
- Nouvelle baisse du coût de financement moyen de 2,07 % en 2021 à 2,05 % au 31 mars 2022
- Poursuite des développements à la Cloche d'Or avec la vente de l'immeuble Kockelscheuer en janvier 2022 et la réception de l'immeuble Darwin II
- Réception progressive des appartements de la première phase du projet Park Lane à Tour & Taxis et reprise complète des événements dans les Sheds, à la Maison de la Poste et dans la Gare Maritime



MICHEL VAN GEYTE, CEO DE NEXTENSA

« L'incertitude refait surface avec la tragique situation que vit l'Ukraine. Malgré tout, Nextensa s'en tient à sa stratégie durable et poursuit sa mise en œuvre avec le coup d'envoi de la deuxième phase résidentielle à Tour & Taxis. »

Rapport d'activités

La décision de Nextensa de se développer pour devenir un investisseur et promoteur immobilier durable s'avère avoir été la bonne en cette période marquée par l'incertitude. Les prix élevés de l'énergie sont une raison supplémentaire de privilégier la conception de bâtiments neutres en CO₂, une priorité déjà mise en avant par Nextensa dans sa stratégie de durabilité. La hausse des coûts de construction et les retards de livraison des matériaux de construction ont amené plusieurs promoteurs à reporter le coup d'envoi de leurs projets. En dépit du contexte peu favorable, Nextensa a donné son feu vert pour entamer la deuxième phase de son projet résidentiel « Park Lane » à Tour & Taxis, ce qui s'avère avoir été le bon choix, compte tenu du succès déjà remporté par les ventes et de la pénurie de biens immobiliers résidentiels de qualité qui règne actuellement.

Consciente de la gravité de la situation, Nextensa tient à exprimer sa solidarité avec les nombreuses victimes de la guerre en Ukraine. Nous avons pris diverses initiatives pour témoigner de notre compassion face à la détresse à laquelle sont confrontés les courageux citoyens ukrainiens au quotidien.



Portefeuille d'investissement

GRAND-DUCHÉ DU LUXEMBOURG

Moonar

Au Luxembourg a eu lieu le lancement commercial du nouveau concept de bureaux Moonar. Il s'agit d'un campus de bureaux situé à proximité de l'aéroport, qui offre diverses fonctions et qui met l'accent sur les lieux de rencontre extérieurs et sur les espaces verts. Les travaux de rénovation prévus devraient débiter à la fin mai.



Centre commercial Knauf Schmiede

L'extension du centre commercial Knauf Schmiede s'achèvera à la fin juillet et les magasins pourront ouvrir leurs portes le 1er août. L'inauguration officielle des 12 nouveaux magasins est prévue en septembre.



Centre commercial Knauf Pommerloch

Ces derniers mois, le centre commercial Knauf Pommerloch a accueilli plusieurs nouvelles enseignes, comme Esprit, Arkades, Si j'osais et Tao Kids.

La levée des dernières restrictions liées à la COVID a eu un effet positif sur le nombre de visiteurs des centres commerciaux Knauf au cours des derniers mois. Cette évolution favorable est actuellement renforcée par la hausse des prix des carburants et par l'attrait des droits d'accises moins élevés au Luxembourg.

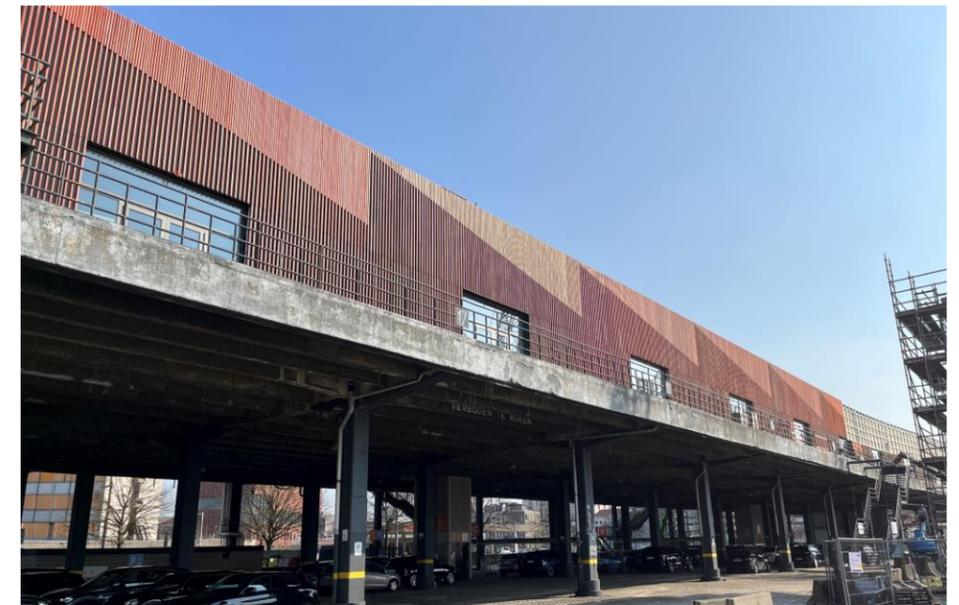


BELGIQUE

Anvers – Hangar 26/27

La première phase de la rénovation du bâtiment touche à sa fin et est particulièrement bien accueillie par le voisinage. La façade, entièrement revêtue de bois, rayonnera à la fin juillet, lorsque les grands voiliers feront leur entrée à Anvers dans le cadre du Tall Ships Races, une initiative mondiale sponsorisée par Nextensa.

En octobre 2022, le chef bi-étoilé Bart De Pooter ouvrira un restaurant de poisson baptisé « Vis van A » au rez-de-chaussée du bâtiment, ainsi qu'une poissonnerie et un magasin de légumes.



Bruxelles – Tour & Taxis

Depuis son ouverture, le Food Market de la Gare Maritime remporte un franc succès avec une affluence d'environ 100 000 visiteurs sur la période jusqu'à la fin mars. e plus en plus d'événements sont organisés sur le site, comme le salon du vélo « Bike Brussels », le salon des arts « Art Brussels » et le « Brussels World Padel Tour » en mai. Ces événements contribuent à faire grimper le nombre de visiteurs du Food Market. Par ailleurs, le centre de conférence de la Maison de la Poste ne désemplit pas depuis la fin de la pandémie et l'utilisation des bureaux augmente, si bien que le site tourne à plein régime.



AUTRICHE

Le taux d'occupation des immeubles en Autriche se maintient à 100 %, à l'exception d'un espace commercial (1 002 m²) à Vösendorf Nordring 2-10 pour lequel un préaccord a été signé avec Elite Event Center.



Développement

GRAND-DUCHÉ DU LUXEMBOURG

Les activités de développement sur le site de la « Cloche d'Or », un nouveau quartier urbain au sud de la ville de Luxembourg sont toujours en plein essor.

La Cloche d'Or - Bureaux

Courant janvier, l'immeuble Kockelscheuer, d'une superficie d'environ 4.200 m², a été livré et vendu. Fin mars, c'était au tour du bâtiment Darwin II (environ 4.700 m²). Il est loué à l'État luxembourgeois, qui dispose également d'une option d'achat pendant trois ans à compter du 1er avril 2022.

Entre-temps, les travaux du bâtiment Darwin I (environ 5 000 m²) ont bien avancé et devraient se terminer dans les temps pour permettre la réception prévue à la fin du mois de septembre 2022. L'immeuble est déjà prêté à plus de 90 % et un locataire potentiel a mis une option sur la surface restante. Un acheteur s'est déjà manifesté pour ce bâtiment : la conclusion de la vente est prévue après la réception à la fin du mois de septembre prochain.

Le Q2 2022 a marqué le coup d'envoi du chantier du premier bâtiment de l'Îlot E, à savoir « The Emerald », d'une superficie d'environ 7 000 m². Il est déjà prêté à plus de 40 %. Par ailleurs, un locataire potentiel s'est également montré intéressé par une partie substantielle du deuxième bâtiment de l'Îlot E, « White House », qui affiche aussi environ 7 000 m². Si ce projet débouche sur un contrat de location, les travaux seront rapidement mis en œuvre.

La Cloche d'Or - Résidentiel

Entre-temps, tous les appartements de l'Îlot D-Sud (155 appartements) ont été livrés et vendus. Il ne reste que 11 unités commerciales à vendre au rez-de-chaussée, pour lesquelles un concept horeca et des professions libérales ont marqué leur intérêt.

Parallèlement, le chantier des 194 appartements de l'Îlot D-Nord se poursuit. Ce projet est déjà entièrement vendu, à 18 appartements près. La livraison est prévue pour la mi-2023. Le dernier projet de l'Îlot D, D5-D10, concerne 18 unités commerciales au rez-de-chaussée et 185 appartements, dont 72 sont déjà réservés. Les travaux seront donc encore lancés avant les congés du bâtiment et devraient s'achever courant 2024.

Jusqu'ici, les activités de développement menées en joint-venture avec Promobe se sont concentrées sur le site de la Cloche d'Or à Luxembourg. Le 29 avril, dans la cadre de la joint-venture, nous avons toutefois acquis un terrain à Niederanven, près de l'aéroport de Luxembourg, qui se prête parfaitement à un développement mixte sur une surface d'environ 35 000 m². Les demandes de permis seront rapidement introduites, de manière à pouvoir lancer progressivement le développement de bureaux, d'espaces commerciaux et de logements résidentiels, en fonction de la demande.

BELGIQUE

En mars, Nextensa a donné son feu vert pour entamer la construction du parking dans le cadre de la deuxième phase du projet Park Lane. Cette phase consiste à développer 346 appartements, conçus par AWG Architecten, noAarchitects et Sergison Bates Architects, répartis sur 11 immeubles. La prévente de ces appartements a été lancée avec succès à la mi-mars. Actuellement, environ 70 appartements de ce projet ont déjà été réservés.



Durabilité

La tagline « Places you Prefer » reflète bien la mission de Nextensa, à savoir se profiler comme un investisseur et promoteur immobilier « nouvelle génération » pour exceller dans le développement urbain durable avec un impact social positif, en créant des lieux où il fait bon vivre, travailler, faire du shopping, se détendre, etc.

Début avril, l'équipe belge de Nextensa s'est elle-même installée dans l'une de ses preferred places : la Gare Maritime. Par ce déménagement, Nextensa rapproche non seulement ses collaborateurs les uns des autres, mais fait également un grand pas en direction de la neutralité carbone. Dans le bâtiment primé, construit en bois, le chauffage et le refroidissement, exempts de fossiles, sont assurés par la géothermie et le grand parc solaire sur le toit fournit suffisamment d'énergie pour couvrir la consommation primaire. Les nouveaux bureaux sont entièrement aménagés selon une approche circulaire : cloisons circulaires, profilés en bois réutilisables pour les cloisons, matériaux renouvelables et recyclés pour le mobilier, le tout combiné à un environnement de travail chaleureux, familial et agréable.

Les autres projets annoncés dans le rapport de durabilité 2021 se poursuivent au quotidien :

Au Luxembourg, une demande de subsides, approuvée en avril, permet à Nextensa d'installer des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments des centres commerciaux Knauf Pommerloch (333 kWp) et Knauf Schmiede (854 kWp). La mise en place débutera d'ici peu et les deux centres commerciaux seront donc bientôt approvisionnés en énergie verte et renouvelable.

En 2021, tous les actifs belges ont été équipés d'un système de contrôle numérique permettant de tracer et de mesurer tous les flux énergétiques : électricité, gaz naturel, mazout, chauffage et climatisation directs, et eau. Au cours des premiers mois de 2022, ce système a également été déployé dans les centres commerciaux Knauf. L'installation dans les bureaux luxembourgeois est en cours et celle dans les bâtiments autrichiens est en phase de préparation.

Chiffres clés consolidés

Chiffres clés	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2021
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000)	1.337.518	1.407.919	1.125.287
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000)	1.437.381	1.504.404	1.205.150
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000)	1.366.858	1.439.107	1.149.668
Rendement locatif sur base de la juste valeur	5,28%	5,20%	5,65%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement	5,16%	5,08%	5,53%
Taux d'occupation	89,42%	89,09%	92,05%
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	806.137	779.970	498.842
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action (nombre d'actions à la date de clôture)	80,6	78,0	84,2
Total des actifs (€ 1.000)	1.865.594	1.895.961	1.225.420
Dettes financières consolidées	858.954	913.555	643.200
Taux d'endettement financier (dettes financières / total du bilan)	46,28%	48,56%	54,56%
Loan-to-value (portefeuille immobilier)	53,68%	55,64%	53,37%
Durée moyenne des crédits (ans) - portefeuille immobilier	2,73	2,98	3,12
Coût de financement moyen portefeuille immobilier	2,05%	2,07%	2,23%
Durée moyenne des couvertures (ans)	4,29	3,98	4,74
Résultat opérationnel portefeuille immobilier (hors réévaluation et plus-values réalisées)	13.463	48.848	12.018
Revenus locatifs (€ 1.000)	17.165	65.174	14.964
Résultat opérationnel des projets de développement	4.466	15.373	-
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	21.788	53.244	7.749
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture)	2,18	5,32	7.749
Résultat global part du groupe (€ 1.000)	28.853	65.531	11.630
Résultat global part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture)	2,18	6,56	1,31

Résultats relatifs aux immeubles de placement

La valeur des immeubles de placement affiche une baisse de 70 millions € par rapport au 31 décembre 2021, principalement due à la vente des immeubles The Crescent (Anderlecht, Belgique) et Monnet 4 (Kirchberg, Luxembourg). La vente de ces deux immeubles a généré un bénéfice de 5,3 millions €. En outre, le projet « Monteco » (Bruxelles, Quartier européen) n'est désormais plus considéré comme un immeuble de placement, mais comme un projet de développement.

Les revenus locatifs sont très largement supérieurs à ceux du premier trimestre de l'année précédente : ils sont passés de 2,1 millions € à 17,2 millions €. Cette hausse est notamment due à l'ajout des bâtiments historiques de Tour & Taxis au portefeuille, d'une part, mais aussi à une croissance locative de 4,2 % sur une base comparable, d'autre part, qui résulte à la fois de l'absence d'accords de réduction de loyers liés à la COVID au Q1 2022 et des indexations des loyers. Le taux d'occupation continue à tourner autour de 89 %.

Résultats relatifs aux projets de développement

Les projets de développement ont contribué à hauteur de 4,5 millions € au premier trimestre 2022. Sur le site de Tour & Taxis, la réception de la première phase de Parklane est en cours et il ne reste qu'une dizaine d'appartements à vendre. Sur le site de la Cloche d'Or à Luxembourg, l'immeuble Kockelscheuer a été vendu en janvier 2022 et le bâtiment Darwin II sera livré fin mars. Ce dernier est loué à l'État luxembourgeois, qui dispose d'une option d'achat d'une durée de trois ans à compter du 1er avril 2022. En ce qui concerne le volet résidentiel, la construction des 194 appartements de D-Nord se poursuit. Il n'en reste que 18 à vendre. La réception est prévue en 2023.

Résultats financiers et gestion des ressources financières

La vente de plusieurs immeubles du portefeuille immobilier a permis de réduire encore l'endettement de Nextensa et engendré une baisse du ratio prêt-valeur de 55,6 % à 53,7 %. Nous avons également profité de l'occasion pour rembourser anticipativement quelques instruments de couverture effectifs, une opération qui s'est avérée bien moins coûteuse que par le passé étant donné la hausse de la courbe des taux au cours de ces derniers mois.

Il en résulte que le coût de financement moyen a continué à baisser et est passé de 2,07 % fin 2021 à 2,05 % fin mars 2022. Par ailleurs, nous bénéficions actuellement d'une solide situation de trésorerie, qui va nous permettre de verser les dividendes à la fin du mois de mai 2022 et de rembourser l'obligation privée d'Extensa Group à la fin du mois de juin 2022 sans contracter de dettes supplémentaires.

La tendance à la baisse du ratio d'endettement financier (dettes financières/total du bilan), qui est passé de 48,6 % le 31 décembre 2021 à 46,3 % le 31 mars 2022, devrait selon toute attente se poursuivre en 2022.

La hausse de la courbe des taux a également entraîné une revalorisation positive du portefeuille d'instruments dérivés au 31 mars 2022. Le ratio de couverture continue à fluctuer, mais se maintient juste en dessous des 70 %. Le portefeuille d'instruments dérivés affichant encore une durée résiduelle de plus de 4 ans, Nextensa est largement couverte contre les hausses des taux d'intérêt.

Le résultat net du Q1 2022 s'élève à 21,8 millions €, ce qui correspond à 2,18 € par action. La valeur de l'actif net (part du groupe) grimpe à 806,1 millions €, soit 80,6 € par action.

Événements importants après le 31 mars 2022 et perspectives

Le 29 avril 2022, en collaboration avec notre partenaire de joint-venture Promobe, nous avons acquis un terrain à Niederanven (à proximité de l'aéroport de Luxembourg), qui se prête à un développement mixte sur une surface d'environ 35 000 m². Les demandes de permis pour ce projet vont être introduites et le chantier ne sera lancé qu'en fonction de la commercialisation du site.

En ce qui concerne le portefeuille d'investissement immobilier, nous constatons que nous sommes à nouveau sur la bonne voie en matière de revenus locatifs. L'impact de la pandémie de coronavirus a disparu et la levée progressive des restrictions a permis la reprise de plusieurs événements, ce qui aura un effet positif sur les revenus du site Tour & Taxis. Parallèlement, nous sommes en pourparlers avec divers locataires potentiels de bureaux et d'espaces commerciaux, afin de faire grimper le taux d'occupation.

Par ailleurs, le lancement de la deuxième phase du projet de développement résidentiel à Tour & Taxis, Park Lane, qui comprend 346 appartements, remporte un franc succès. En moins d'un mois, nous avons déjà enregistré plus de 70 réservations. Sur le site de la Cloche d'Or aussi, les développements, tant de bureaux que de logements résidentiels, se poursuivent. La construction du projet « Darwin I », presque entièrement pré-loué, progresse conformément au calendrier et devrait être livrée à la fin du Q3 2022, tandis que les deux projets de bureaux de 7 000 m², chacun devraient débuter dans le courant du Q2 2022. Le chantier des appartements « D-Nord », dont la livraison est prévue à la mi-2023, est également dans les temps. Le coup d'envoi des travaux de la prochaine phase résidentielle, D5-D10, qui est déjà réservée à 35 % environ, devrait être donné cet été.

Grâce à tous ces éléments, le résultat net de l'exercice 2022 devrait être largement supérieur à celui de 2021.

Dividende exercice 2021

A l'assemblée générale des actionnaires de ce jour il est proposé de distribuer un dividende aux actions ayant droit au dividende de 2,50 € brut, soit 1,75 € net par action, après retenue du précompte mobilier de 30 %.

Étant donné que Nextensa détient des actions propres conformément au programme d'achat d'actions propres en cours, le montant total des dividendes dépendra du nombre d'actions propres détenues au 18 mai 2022 après bourse (c'est-à-dire juste avant la cotation ex-coupon). Il est demandé à l'assemblée générale d'autoriser le conseil d'administration à inscrire le montant total de la distribution totale de dividendes (et les autres modifications de la répartition des bénéfices qui en résultent) dans les comptes annuels statutaires.

Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire et la version définitive des comptes annuels statutaires seront disponibles le 19 mai 2022 sur <https://nextensa.eu/fr/investor-relations-fr/general-meetings-fr/>.

Le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 27 à partir du 23 mai 2022 auprès des institutions financières Delen Private Bank (agent principal de paiement), ING Banque, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof. La date de détachement du coupon (ex-date) est le 19 mai 2022 et la date d'arrêté (record date), le 20 mai 2022.

Assemblée générale du 16/05/2022

L'assemblée générale de Nextensa a lieu aujourd'hui à 16h00.

Les actionnaires sont invités, entre autres, à approuver la (re)nomination d'un certain nombre d'administrateurs. Si ces résolutions proposées sont approuvées, le conseil d'administration de Nextensa NV sera composé de :

	Date de fin de mandat
Piet Dejonghe Président, administrateur non exécutif	18/05/2026
Midhan BV, représentée par Michel Van Geyte Administrateur délégué	18/05/2026
Dirk Adriaenssen Administrateur non exécutif, indépendant	18/05/2026
Brain@Trust BV, représentée par Marcia De Wachter Administrateur non exécutif, indépendant	15/05/2023
Colette Dierick Administrateur non exécutif, indépendant	15/05/2023
SoHo BV, représentée par Sigrid Hermans Administrateur non exécutif, indépendant	15/05/2023
An Herremans Administrateur non exécutif	18/05/2026
Hilde Delabie Administrateur non exécutif	18/05/2026

Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire sera disponible le 19 mai 2022 sur <https://nextensa.eu/fr/investor-relations-fr/general-meetings-fr/>.

Après cette assemblée générale ordinaire, Nextensa fait ses adieux à un certain nombre d'administrateurs qui ont assisté la société pendant de nombreuses années et souhaite exprimer ses sincères remerciements à Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans et Eric Van Dyck.

Pour plus d'informations:

Michel Van Geyte,
Chief Executive Officer
+32 3 238 98 77
michel.van.geyte@nextensa.eu

À propos de Nextensa:

Depuis le 19 juillet 2021, Nextensa SA (anciennement Leasinvest Real Estate) est un investisseur/promoteur immobilier mixte. Le portefeuille d'investissement de la société, d'une valeur totale de 1,34 milliard d'euros au 31/03/2022, se partage entre le Grand-Duché de Luxembourg (46 %), la Belgique (41 %) et l'Autriche (13 %). Nextensa est l'un des principaux investisseurs immobiliers au Luxembourg. Son portefeuille immobilier est réparti entre les sites de Tour & Taxis (B) et de la Cloche d'Or (L), où des développements mixtes (résidentiel et bureaux) sont en cours et où de nouveaux projets seront lancés dans les années à venir. La société dispose également d'un pipeline de projets de développement immobilier mixte résidentiel/bureaux de plus de 300 000 m² en Belgique et au Luxembourg. La société est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière de 667,1 millions d'euros (valeur au 13/05/2022).