

LEASINVEST REAL ESTATE NV: TOELICHTING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER DE PERIODE 01/01/2021-30/09/2021

Inleiding

Na de inbreng in natura van Extensa Group op 19 juli 2021 (zie hierna), omvatten de Q3 resultaten de som van 9 maanden resultatenrekening van Leasinvest Real Estate en 3 maanden resultatenrekening van Extensa Group.

Business combination met Extensa Group

Op 19 juli 2021 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap (de "BAV") alle beslissingen die aan haar werden voorgelegd, goedgekeurd, waaronder de inbrengen in natura door Ackermans & van Haaren van de aandelen in Extensa Group NV en de aandelen in Leasinvest Real Estate Management NV ("LREM"), de voormalige zaakvoerder van de Vennootschap. De inbrengen vertegenwoordigen een gezamenlijke inbrengwaarde van € 293.433.036 en werden ingebracht in ruil voor de uitgifte van 4.075.458 nieuwe aandelen in Leasinvest Real Estate aan Ackermans & van Haaren. Hierdoor stijgt het aantal aandelen van 5.946.622 naar 10.002.102 stuks sinds 19 juli 2021, allen volledig dividendgerechtigd over het volledige boekjaar 2021.

Sinds deze bedrijfscombinatie werd de bestaande investeringsportefeuille van Leasinvest Real Estate (verdeeld over België, Luxemburg en Oostenrijk) uitgebreid met de historische panden op de Tour&Taxis site te Brussel, die voorheen door Extensa Group aangehouden werden. Deze bestaan uit de iconische Gare Maritime (ca. 40.000 m²), de Maison de la Poste (conference- en eventcenter van ca. 4.000 m²), de Sheds (evenementenhal van ca. 20.000 m²) en Hôtel des Douanes (ca. 5.000 m²). De investeringsportefeuille bereikt daardoor een reële waarde van om en bij de 1,4 miljard EUR.

Daarnaast werden de ontwikkelingsactiviteiten overgenomen van de Extensa groep die grotendeels bestaan uit de residentiële ontwikkelingen op Tour&Taxis, met name Park Lane fase I (grotendeels verkocht), Park Lane fase II (346 appartementen waarvan de aanvang van de werken gepland is in de loop van 2022) en het gemengde project Lake Side (ca. 1.000 units en een tweetal kantoorgebouwen in studiefase).

Tot slot bezit Extensa Group tevens een 50% participatie in de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel in de zuidrand van Luxemburg-stad, zijnde Cloche d'Or. Dit omvat een gemengd ontwikkelingsproject met zowel kantoren als appartementen en retail.

De nieuwe aandelen zijn sinds 21 juli 2021 genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

Voor meer informatie m.b.t. deze transactie verwijzen wij naar het persbericht https://leasinvest.be/media/documents/LRE_BAV_19_07_2021_NL_Final.pdf.

KERNPUNTEN Q3 2021

- De EPRA winst uit de investeringsportefeuille (cfr supra) stijgt van € 28,7 miljoen eind Q3 2020 naar € 29,8 miljoen
- De financieringskost met betrekking tot de investeringsportefeuille daalt tot 2,05% (eind 2020: 2,35%)
- Belangrijke verhuringen in België en Luxemburg: volledige voorverhuring van het kantoorproject Monteco in de CBD van Brussel en nieuwe huurcontracten in Mercator-High 5 en in shoppingcenter Pommerloch in Luxemburg
- Park Lane Fase I en Park Lane Fase II op Tour & Taxis (cfr. supra) evolueren positief: voor Fase I werden reeds 295 van de 319 appartementen verkocht zodat weldra de commercialisering voor Fase II (346 appartementen) zal starten.
- Op de ontwikkelingssite Cloche d'Or te Luxemburg worden de volledig verhuurde kantoorgebouwen Banca en Kockelscheuer in de loop van Q4 2021 opgeleverd en verkocht. Daarnaast worden de reeds verkochte appartementen op Ilôt D Sud opgeleverd), worden de laatste units op Ilôt D Nord verkocht en is de commercialisatie van Ilôt D5-D10 volop aan de gang.



MICHEL VAN GEYTE CEO:

“Nextensa zal een unieke plaats bekleden als ontwikkelaar-investeerder binnen het Belgisch-Luxemburgs landschap.”

ACTIVITEITENVERSLAG

Evoluties in de investeringsportefeuille

BELGIË

Brussel - Kantoorgebouw Monteco (Montoyer 14)

Het kantoorgebouw Monteco zal een project worden dat zich zal onderscheiden naar smart technology gecombineerd met houtskeletbouw. Het is de ambitie van Nextensa om de eerste Brusselse hoogbouw in houtskelet te bouwen en als referentiepunt te dienen voor de nieuwe generatie duurzame “recyclable buildings”.

Na het finaliseren van de afbraakwerken, werd na het bouwverlof gestart met de voorbereiding van de nieuwbouw, met eerst de ondergrondse verdiepingen in beton, en vervolgens de bovenbouw in hout. De oplevering van het nieuwe gebouw is voorzien in Q4 2022.

Op 1 juli 2021 werd een lange termijn huurovereenkomst getekend met Bank Nagelmackers NV voor de totaliteit van het gebouw. De huurovereenkomst, die ingaat bij oplevering van het gebouw, is aangegaan voor een duurtijd van 12 jaar

Antwerpen - Hangar 26/27

Samen met het Deense architectenbureau CF Moller werd een hoogwaardig gemengd project uitgewerkt, met uitbreiding van de kantoren en retail, waarbij op deze bijzondere en unieke plek in de stad, specifieke aandacht wordt geschonken aan het samenvloeden van de private ruimtes van het project en de publieke ruimte van de kaaien.

De laatste huurder heeft per 30 juni 2021 het gelijkvloers verlaten. In september 2021 werd gestart met de renovatie van zowel het gelijkvloers (1,000 m²) als de gevel. Rekening houdend met de verschillende huurders in het gebouw, zal de hele renovatie gefaseerd uitgevoerd worden, met vermoedelijke einddatum juni 2022. Nextensa zal de Tall ships race sponsoren in juli 2022, een uniek event waar de grootste zeilschepen ter wereld de haven van Antwerpen aandoen en waar Hangar de perfecte ontmoetingsplaats zal zijn aan de bocht van de Schelde

Overeenkomst met AB Inbev voor exploitatie foodcourt in Gare Maritime

Brouwerij AB InBev en Nextensa slaan de handen in elkaar voor een gloednieuw foodconcept. Eind november openen ze een Food Market in Gare Maritime, het bruisende commerciële hart van Tour & Taxis. Het wordt een innovatieve culinaire ontmoetingsplek waar iedereen met een hart voor lekker en gezond eten kan komen proeven van de rijkdom van de Belgische gastronomie. Duurzaamheid en positieve impact staan daarbij voorop. De Gare Maritime Food Market wordt de grootste van Europa en zal uitblinken in kwalitatieve details. Het project biedt ruimte aan 10 restaurants, gezellige overdekte terrassen en hippe foodshops en de Victoria Flagship Bar.

In het kantoorgedeelte van Gare Maritime werd met Unicef een 12 jarige huurovereenkomst afgesloten voor 900 m² die ingaat vanaf 1 april 2022 en die perfect beantwoordt aan de duurzaamheidsstrategie van het bedrijf.

Overige verhuringen in België

Wat het retailgedeelte in het Brixton Business Park betreft, werd een overeenkomst getekend met Juntoo (vroegere Overstock Home) op basis van een huurprijs van € 180/m² voor de totaliteit van de ruimte die voorheen werd ingenomen door Megaworld (1.266 m²).

Voor Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis werden enkele nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor retailpanden op het gelijkvloers. Tevens zijn onderhandelingen voor belangrijke huurhernieuwingen lopende.

GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

Shoppingcenter Knauf Pommerloch

Voor het Knauf shoppingcenter Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, zijn de drie verdiepingen van de nieuwe parking operationeel. Deze zomer heeft Fressnapf met de opening van zijn winkel het commerciële aanbod van het centrum vervolledigd. Deze grote Duitse keten biedt een breed scala aan producten en voeding voor huisdieren. Tijdens de zomerperiode is er een McDonalds-restaurant geopend in Pommerloch. Het langverwachte Foot Locker opende zijn winkel in het weekend van 1 november. Het is momenteel de winkel met de grootste oppervlakte van het merk in Luxemburg. Dankzij de verschillende openingen in 2021 zien we een positieve evolutie in de bezoekersaantallen en de terugkeer van een jonger publiek. De laatste maanden zijn gestegen ten opzichte van 2020, met uitzondering van de maand juli met de impact van overstromingen in België en Luxemburg.

Shoppingcenter Knauf Schmiede (herschrijven is te verwarrend over de fases...)

De uitbreiding van het shoppingcenter (ca. 8.500 m²) zit op schema en zal opgeleverd worden in de zomer van 2022. De uitbreiding zal een breder commercieel aanbod omvatten alsook een vernieuwend horecaconcept met een zone voor activiteiten en ontspanning voor families. De nieuwe fase is, op 1 unit na, zo goed als volledig verhuurd, zij het weliswaar onder de vorm van letter of intents. Momenteel staan de bezoekersaantallen onder druk, omwille van de werken alsook van de overstromingen in de regio Luik-Verviers.

EBBC business park, nu Moonar

Het EBBC business park, omgedoopt tot "Moonar", wordt volledig geherpositioneerd en zal de nieuwe Campus worden van Luxemburg. Een concept met de nadruk op community, groen- en buitenomgeving, verschillende 'places-to-meet' zoals bibliotheken, coffeabar en terrassen. Het geschatte renovatiebudget bedraagt € 34 miljoen en de finale oplevering wordt verwacht in de loop van 2023. Een aantal op heden leegstaande oppervlaktes worden niet meer aangeboden op de markt, om zodoende de graduele renovatie te kunnen aanvangen en verderzetten. Ondertussen zijn de eerste onderhandelingen aangevat met potentiële huurders.

Mercator, Route d'Arlon, nu High 5!

Mercator wordt omgedoopt naar "High 5!" en ondergaat een grondige renovatie. Dit zou moeten aanleiding geven tot de verhuring van de laatste leegstaande verdieping (ca. 1.700 m²). Leasinvest Immo Lux heeft eind juni haar intrek genomen in de nieuwe kantoren.

Oostenrijk

Er werden 2 nieuwe huurcontracten afgesloten voor het Frun Park te Asten. Enerzijds komt elektronica-keten Hartlauer de huurdersmix verder diversifiëren, anderzijds komt er een nieuwe koffiebar, die het horeca-aanbod zal versterken nu deze weer heropend is na Corona. Beide verhuringen zorgen ervoor dat de bezettingsgraad in het Frun Park te Asten consistent op 100% blijft.

Evoluties in de ontwikkelingsportefeuille

BRUSSEL - TOUR & TAXIS

Residentieel: FASE I & II

Fase I betreft 319 appartementen waarvan er reeds 295 werden verkocht, met oplevering van het gebouw Central eind 2021. De overige 4 gebouwen worden in de loop van 2022 gradueel opgeleverd.

Voor fase II zal de geplande verkoop van 346 appartementen normaal gezien worden opgestart maart 2022. De bouwvergunning werd reeds verkregen in oktober 2021. De eerste fase van het bouwproject bestaat uit de bouw van de ondergrondse parking van 350 units.

Lake Side

Dit project betreft een gemengde stadsontwikkeling van appartementen (1000 units), en kantoren op maat met een gemengde woontoren.

Lake Side zal een iconisch voorbeeld worden van de "5 minutes walking-neighbourhood".

Er werd in samenwerking met de bouwmeester een architectuurwedstrijd georganiseerd waarbij 5 architecten geselecteerd zijn. Effect, HUB, COBE, POLO en BINST en dit onder coördinatie van MVRDV die het masterplan opgesteld heeft.

CLOCHE D'OR SITE

Banca

Dit volledig voorverhuurde kantoorgebouw van ca. 10.000 m² werd eind oktober 2021 voorlopig opgeleverd. De verkoop van dit project aan Intesa SP bank zal plaatsvinden op 17 november 2021 aan een verkoopprijs van € 88,5 miljoen.

Kockelscheuer

De oplevering van het volledige voorverhuurde kantoorgebouw van ca. 4.000 m² is voorzien eind november 2021, waarna de verkoop zal plaatsvinden op 8 december 2021. De verkoopprijs van het gebouw is € 48 miljoen.

D-Nord

Dit project voorziet 194 woningen, waaronder 20 sociale woningen, goedgekeurd door de stad Luxemburg.

Voor dit project werden reeds 160 aktes verleden, waaronder die voor de 20 sociale woningen, op een totaal van 194 wooneenheden; 172 appartementen werden tot op heden gereserveerd.

D5-D10

De commercialisatie van dit project werd opgestart in mei 2021 voor de residenties Curie en Faraday, waarbij 40 reservaties plaatsvonden op een totaal van 68 wooneenheden (waarvan 16 sociale woningen). De residenties Thales, D'Alembert en Hertz werden aangeboden voor verkoop in september 2021, met 53 wooneenheden gereserveerd. Alle vergunningen en financieringen zijn afgerond zodat de bouwwerken begin 2022 kunnen starten, zodat deze in de loop van 2024 kunnen opgeleverd worden.

Darwin I

Er werd reeds eerder een huurovereenkomst getekend met AtHome die 55% van het gebouw huurt. Voor het resterende deel van dit kantoorgebouw van ca. 5.000 m² zijn er verregaande gesprekken om een huurcontract te tekenen. Voorts is het gebouw reeds verkocht, onder de opschortende voorwaarde van oplevering, die verwacht wordt na de zomer van 2022.

Darwin II

Dit kantoorgebouw van ca. 4.000 m² werd op vraag van het Luxemburgse Ministerie van Volksgezondheid ontwikkeld en zal volledig door dit ministerie ingenomen worden na de oplevering die voorzien is in de lente van 2022.

Corporate Governance

BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING 29/11/2021

Op deze buitengewone algemene vergadering zal o.m. worden voorgelegd om de naam van de vennootschap in de statuten te wijzigen in Nextensa.

Meer informatie over deze algemene vergadering:

https://leasinvest.be/media/documents/2021_10_28_LRE_BAV_Transparantiewet_NL.pdf

Diverse

EPRA GOLD AWARD VOOR JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG LEASINVEST REAL ESTATE 2020

Voor de 9e maal op een rij heeft Leasinvest Real Estate een EPRA Gold Award ontvangen voor haar Jaarlijks financieel verslag 2020.

De award wordt toegekend aan beursgenoteerde vastgoedondernemingen die de Best Practices Recommendations van EPRA navolgen, met het oog op transparantie en vergelijkbaarheid van gegevens.



GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	30/09/2021	31/12/2020
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	1 413 974	1 141 190
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 506 539	1 221 053
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	1 445 443	1 165 816
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	5,19%	5,63%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	5,08%	5,51%
Bezettingsgraad (5) (6)	88,83%	91,62%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,06	3,85

(1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen onder financiële leasing onder IFRS.

(2) Reële waarde (fair value): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS. De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers op 30/09/2021.

(3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

(4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield, Stadim (BeLux) en Oerag (Oostenrijk).

(5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de projecten en de activa bestemd voor verkoop.

(6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

Sinds het samengaan van Leasinvest Real Estate en Extensa Group op 19 juli 2021, is de investeringsportefeuille van Leasinvest Real Estate, dat onder voorbehoud van positieve stemming op de buitengewone algemene vergadering van 29 november 2021 zijn naam zal veranderen in Nextensa, aangegroeid tot 1,4 miljard EUR. De historische gebouwen op de Tour&Taxis site te Brussel worden immers beschouwd als investeringsvastgoed, waarvan de huurinkomsten zullen bijdragen tot het EPRA resultaat van de investeringsportefeuille. De bezettingsgraad van de vroegere Leasinvest portefeuille blijft stabiel om en bij de 92%. De totale bezettingsgraad is echter gedaald naar 89%, vooral omwille van het feit dat het gedeelte "retail" in de Gare Maritime omwille van Covid-19 nauwelijks gecommmercialiseerd kon worden.

De investeringsportefeuille van Leasinvest Real Estate NV eind Q3 2021 omvat 28 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 518.719 m². Hij is geografisch gespreid over het Groothertogdom Luxemburg (45%), België (42%) en Oostenrijk (13%).

Op 30/09/2021 heeft de vennootschap 51% kantoren in portefeuille, 39% retail en 10% andere, waaronder residentieel (tegenover 47% kantoren, 47% retail en 6% logistiek eind 2020).

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 5,19% (tegenover 5,63% eind 2020), en o.b.v. de investeringswaarde 5,08% (tegenover 5,51% eind vorig jaar).

Kerncijfers Balans	30/09/2021	31/12/2020
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	771 874	487 211
Gewogen gemiddelde aantal aandelen na kapitaalverhoging op 19/07/2021	7 768 974	5 926 644
Aantal aandelen op afsluitdatum	10 002 102	5 926 644
Netto actief aandeel groep per aandeel	77,2	82,2
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	80,3	86,4
Totaal activa (€ 1.000)	1 867 227	1 240 548
Loan to value van de investeringsportefeuille	56,27%	54,34%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen van de investeringsportefeuille (jaar)	3,00	3,36
Gemiddelde financieringskost mbt de investeringsportefeuille (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,05%	2,35%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	4,24	4,58

Kerncijfers Resultatenrekening	30/09/2021	30/09/2020
Huurinkomsten (€ 1.000)	47 700	45 661
EPRA Winst uit de investeringsportefeuille	29 837	28 678
EPRA Winst uit de investeringsportefeuille per aandeel(*)	3,84	4,84

(*) gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PERIODE 01/01/2021 – 30/09/2021

Na de inbreng in natura van Extensa Group op 19 juli 2021, omvatten de Q3 resultaten de som van 9 maanden resultatenrekening van Leasinvest Real Estate en 3 maanden resultatenrekening van Extensa Group. Dit bemoeilijkt de vergelijkbaarheid van de resultaten met het voorgaande jaar.

De netto huurinkomsten stijgen van € 45,7 miljoen per 30 september 2020 naar € 47,7 miljoen per 30 september 2021. Dit is de resultante van een like-for-like huurgroei van 5%, grotendeels door de kleinere impact van Covid-19 in de eerste 9 maanden van 2021 versus 2020, gecombineerd met een positieve bijdrage van € 1,9 miljoen aan huurinkomsten uit de Extensa investeringsportefeuille. Anderzijds is er het negatieve effect van de verkoop van de gebouwen Esch 25 in december 2020 en Brixton Logistics in februari 2021.

De vastgoedkosten van de vroegere Leasinvest portefeuille liggen in lijn met de kosten van vorig jaar. Voor wat betreft de investeringspanden die erbij zijn gekomen vanuit Extensa, zijnde de historische gebouwen op Tour&Taxis exclusief het Koninklijk Pakhuis (reeds eerder eigendom van Leasinvest Real Estate), liggen de kosten relatief hoger aangezien het retailgedeelte van de Gare Maritime voorlopig nog grotendeels leeg staat en omwille van de beperkingen die nog steeds van kracht waren op het organiseren van events in onder andere de Sheds. Dit leidt tot een operationeel resultaat van de investeringsportefeuille voor portefeuilleresultaat van € 38,3 miljoen. Reeds in het eerste kwartaal van 2021 werd Brixton Logistics verkocht, wat resulteerde in een gerealiseerde meerwaarde van € 3,2 miljoen. Voorts was er een negatief herwaarderingsresultaat van de vastgoedportefeuille van € 4,8 miljoen. Dit leidt tot een operationeel resultaat van de investeringsportefeuille van € 36,8 miljoen.

De ontwikkelingsactiviteiten, die zowel de residentiële ontwikkelingen op de site van Tour&Taxis omvatten als de resultaten uit de Luxemburgse joint venture die de nieuwe stadswijk "Cloche d'Or" ontwikkelt, dragen voor € 5,6 miljoen bij in de resultaten van het derde kwartaal van 2021. Op Tour&Taxis betreft dit de momenteel in aanbouw zijnde gebouwen van Park Lane I, zijnde 319 appartementen waarvan er reeds 166 verkocht zijn (akte verleden) en daarenboven nog eens 129 gereserveerd. Op Cloche d'Or zijn de kantoorgebouwen Banca (10.000 m²) en Kockelscheuer (4.000 m²) bijna helemaal klaar met een voorlopige oplevering in de loop van het laatste kwartaal van 2021, waarna deze dadelijk verkocht zullen worden. De verkoopovereenkomsten werden hiervoor reeds in 2020 ondertekend. De kantoorgebouwen Darwin I (5.000 m²) en Darwin II (4.700 m²) vorderen volgens plan en zullen respectievelijk in Q3 en Q1 van 2022 opgeleverd worden. Wat betreft het residentiële luik, zijn de 84 appartementen op Ilôt D Sud, die reeds allemaal verkocht zijn, in fase van oplevering; 11 retail units blijven beschikbaar voor verkoop. De 194 appartementen van Ilôt D Nord zijn nog in aanbouw met verwachte oplevering in 2023. Voor dit project werden reeds 160 aktes verleden, waaronder die voor de 20 sociale woningen, op een totaal van 194 wooneenheden; daarenboven werden ook nog 12 appartementen gereserveerd.

De overheadkosten liggen hoger dan vorig jaar, aangezien vanaf dit kwartaal Extensa geïntegreerd werd.

De financieringskosten met betrekking tot de investeringsportefeuille dalen zoals verwacht verder naar een niveau van 2,05% (over 2020: 2,35%), al is de daling wat minder uitgesproken in vergelijking met de eerste jaarhelft, aangezien er reserveringscommissies betaald werden op de back-upfinancieringen voor de bankfinancieringen en de private obligatie. Aangezien zowel de bonds als de bankfinancieringen herbevestigd werden, zijn de back-upfinancieringen nog in de loop van Q3 2021 weer opgezegd, zodat deze kost niet meer opgelopen wordt in het laatste kwartaal van 2021.

In de loop van het derde kwartaal 2021 werd tevens het dividend vanwege Retail Estates ontvangen, zijnde € 6,1 miljoen. Bovendien werden ook interestinkomsten ontvangen op de financiering van de joint venture met betrekking tot Cloche d'Or voor een bedrag van € 0,6 miljoen.

De herwaardering van de financiële activa en passiva (€ 7,7 miljoen) omvat de positieve herwaardering van de participatie van Retail Estates voor € 5,5 miljoen, aangevuld met een positieve herwaardering van de derivatenportefeuille van € 2,2 miljoen.

Tenslotte bedragen de inkomstenbelastingen € 5,6 miljoen, waarvan het grootste deel uitgestelde belastingen zijn.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA 30 SEPTEMBER 2021

Eind oktober werd het pand “Diekirch Match” verkocht aan Forum Estates.

Op 15 november 2021 werd, onder opschortende voorwaarden, een verkoopovereenkomst getekend met Codic voor 100% van de aandelen van de Luxemburgse vennootschap GK5 Sàrl, die eigenaar is van site “Titanium” die zich ten westen van de Cloche d’Or site bevindt. De aandelen zullen pas overgedragen worden aan het einde van 2022, waardoor de huurinkomsten van 2022 (ca. € 2,6 M) nog volledig zullen bedragen tot het netto resultaat van 2022.

VOORUITZICHTEN

Op basis van deze resultaten, werd over de eerste 3 kwartalen van 2021 een EPRA winst over de investeringsportefeuille gerealiseerd van € 29,8 miljoen. Het betreft de maatstaf voor de recurrente inkomstestroom van de gecombineerde vastgoedinvesterings- en ontwikkelingsgroep, waarvan 40 à 60% zal worden uitgekeerd als dividend, eventueel aangevuld met een gedeelte van de ontwikkelingswinsten en de winst uit verkopen van investeringsvastgoed.

Voor wat betreft het resterende kwartaal van boekjaar 2021 worden geen grote veranderingen verwacht in de investeringsportefeuille, noch voor wat betreft de ontwikkelingen.

De vroegere Leasinvest portefeuille wordt verwacht op constante wijze bij te dragen aan de resultaten in vergelijking met de vorige kwartalen, afgezien van de (beperkte) impact van de verkoop van het gebouw “Diekirch Match” in oktober 2021. Daarnaast zien we het aantal georganiseerde events opnieuw toenemen in het vierde kwartaal in de Sheds en het Maison de la Poste, al wordt het pre-corona niveau nog niet behaald. De opening van de Food Court in de Gare Maritime vanaf eind november wordt ook verwacht een positief effect te hebben op het aantal bezoekers van de Tour&Taxis site, en zodoende ook op de inkomsten uit parkingtickets. Er wordt verwacht dat die stijgende activiteit in de Gare Maritime ook een positieve impact zal hebben op de concretisering van meerdere besprekingen die momenteel lopende zijn met betrekking tot het verhuren van retail-oppervlaktes.

De ontwikkelingen zullen ook in de volgende kwartalen positief bijdragen tot de resultaten. De 319 appartementen van Park Lane I, momenteel in aanbouw, worden verwacht opgeleverd te worden, deels in Q4 2021 maar voor het grootste deel in Q2 en Q3 van 2022.

Begin 2022 zal de commercialisatie opgestart worden van Park Lane II, een project van 345 appartementen waarvoor alle vergunningen afgeleverd zijn. De bouwwerkzaamheden worden verwacht opgestart te worden in de tweede helft van 2022.

Op Cloche d’Or zit de ontwikkeling in een stroomversnelling. In de loop van Q4 2021 worden de verkopen van de afgewerkte en 100% voorverhuurde kantoorgebouwen Banca (10.000 m²) en Kockelscheuer (4.000 m²) gefinaliseerd. Kantoorgebouw Darwin II (4.700 m²), volledig voorverhuurd door de Luxemburgse staat, wordt verwacht opgeleverd te worden eind maart 2022. Kantoorgebouw Darwin I (5.000 m²) wordt verwacht opgeleverd te worden eind september 2022. Dit gebouw is reeds voor de helft voorverhuurd en er zijn verregaande besprekingen met een potentiële tweede huurder om het gebouw volledig te vullen. Na de volledige verhuring zal gezocht worden naar een koper voor dit gebouw.

Op het vlak van residentiële ontwikkeling zijn er nog slechts 22 units op 194 te koop op het Ilôt D Nord, waardoor eerder dit jaar reeds de commercialisatie gestart werd van D5-D10, een project van 185 nieuwbouw appartementen (15.000 m²), waarvan er momenteel reeds 93 units gereserveerd werden. De bouwwerken zullen hiervoor in de eerste jaarhelft van 2022 opgestart worden, waardoor de eerste opleveringen eind 2023 kunnen plaatsvinden. Daarenboven werd ook de vergunning aangevraagd voor nog een bijkomend residentieel deelproject op het Ilôt D, namelijk D Tours, dat een sokkel omvat waarop 3 woontorens zullen ontwikkeld worden, met in totaal 370 units en een oppervlakte van 33.000 m². De vergunning wordt nog dit jaar verwacht, zodat ook deze bouwwerken in de loop van 2022 van start kunnen gaan.

VOOR MEER INFORMATIE, CONTACTEER

Leasinvest Real Estate NV

Michel Van Geyte

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.van.geyte@leasinvest.be

OVER LEASINVEST REAL ESTATE NV

Sinds 19 juli 2021 is Leasinvest Real Estate NV een gemengde vastgoedinvesteerder en –ontwikkelaar.

De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (45%), België (42%) en Oostenrijk (13%); diens totale waarde bedroeg per 30/09/2021 ca € 1,41 miljard.

Leasinvest is een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De ontwikkelingsportefeuille is verdeeld over de sites van Tour&Taxis en Cloche d'Or, waarop gemengde ontwikkelingen (residentieel en kantoren) lopende zijn en waarop in de komende jaren nieuwe deelprojecten zullen gelanceerd worden. De totale boekwaarde van deze ontwikkelingsportefeuille bedroeg ca € 0,3 miljard per 30/09/2021.

De vennootschap noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 770 miljoen (waarde 15/11/2021).

LEASINVEST AND EXTENSA
JOIN FORCES AND BECOME NEXTENSA.

nextensa.
PLACES
YOU PREFER