

COMMENTAIRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR Q3 2022

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 14 novembre 2022

17h40 CEST



n.

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

Commentaires du Conseil d'administration sur Q3 2022

FAITS MARQUANTS

Pour le Q3 2022, nous notons les données clés suivantes :

- Le résultat net s'élève à 41,5 millions d'euros au 30 septembre 2022, soit 4,15 euros par action.
- Les revenus locatifs ont augmenté de 3,9 millions € par rapport au Q3 de l'année dernière et s'élèvent désormais à 51,6 millions €.
- Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille d'investissement augmente à 91,20% par rapport à 89,09% notifié à la fin de l'année 2021.
- Le ratio d'endettement financier est passé de 48,56% à la fin de l'année 2021 à 45,70% au 30 septembre 2022.
- Plus de 100 appartements ont déjà été réservés dans le cadre du projet Park Lane phase II sur le site de Tour & Taxis.
- En octobre 2022, le bâtiment Darwin I, appelé également "Bronze Gate" - situé à la Cloche d'Or a été vendu pour 65 millions d'euros.
- Un bail a été signé avec CD&V pour 1 500 m² de bureaux à la Gare Maritime à Bruxelles, ainsi qu'avec B&B HOTELS pour le développement d'un hôtel de 150 chambres à la Cloche d'Or au Luxembourg.



“La hausse de l'inflation et des taux d'intérêt a exercé une forte pression sur le secteur immobilier, entraînant une vague de ventes sur le marché boursier. Fort du succès de la première phase du projet résidentiel Park Lane sur le site de Tour & Taxis, Nextensa a décidé de débiter la construction de la seconde phase (346 appartements). Les premiers résultats ont démontré que plus de 100 appartements ont été réservés rapidement et sans difficulté. En parallèle, un certain nombre de locations importantes ont été réalisées au cours du dernier trimestre. L'accent que nous mettons sur des actifs et des développements durables et de qualité continue de nous permettre de dégager des résultats solides. Cela nous incite à envisager l'avenir positivement et toujours avec prudence.”

Michel Van Geyte,
CEO Nextensa



1.

RAPPORT D'ACTIVITÉS

nextensa.

PORTEFEUILLE D'INVESTISSEMENT

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Titanium

La vente des actions de la société luxembourgeoise GK5 Sàrl, propriétaire du site "Titanium" (Cloche d'Or, Luxembourg), au groupe Codic pourra être réalisée d'ici fin 2022. Cette vente permettra de générer une plus-value significative pour Nextensa pour son dernier trimestre de l'année 2022.

Centre commercial Knauf Schmiede

L'extension du centre commercial Knauf Schmiede, qui comprend huit nouvelles boutiques, a été officiellement ouverte au public en septembre. Des travaux sont actuellement en cours pour la construction du nouveau concept de restauration qui verra le jour au premier trimestre 2023 et qui disposera d'une terrasse de +600 m².

Moonar

La rénovation du nouveau parc de bureaux Moonar progresse comme prévu. Moonar est un campus de bureaux situé à proximité de l'aéroport, offrant une gamme complète de services aux locataires et mettant l'accent sur les réunions en plein air et l'aménagement paysager. Le parc de bureaux se compose de 5 bâtiments. Le premier nommé "bâtiment D", sera entièrement rénové d'ici le premier trimestre 2023 (fenêtres et vitrages, faux plafonds, CVC, plomberie, etc.). Les quatre autres bâtiments seront achevés dans le courant de l'année 2023.

Des négociations sont en cours avec plusieurs locataires actuels du parc qui ont exprimé leur envie de retourner dans leurs nouveaux bureaux, ce qui entraînera une augmentation du loyer.

Locations

Le taux d'occupation du portefeuille d'investissement au Luxembourg est notifié à 89,50% pour la fin du mois de septembre 2022.

En octobre, une nouvelle boutique RITUALS a ouvert ses portes dans le centre commercial Knauf Pommerloch, ainsi qu'un supermarché Colruyt de 1 200 m² dans le centre commercial Boomerang Strassen, soulignant une fois de plus que le commerce de détail est de nouveau sur les rails.

BELGIQUE

Bruxelles– Tour & Taxis

Le site de Tour & Taxis est en pleine effervescence. Il a accueilli ces derniers mois un grand nombre de visiteurs lors d'événements d'envergure tels que le salon de l'immobilier Realty, le festival gastronomique Eat ! Brussels ou encore durant le grand marché du design Brussels Design Market. De nombreux visiteurs se sont également rendus à la Maison de la Poste pour assister à des conférences et réunions.

CD&V déménagera bientôt son siège social dans la Gare Maritime (1.500 m²), ce qui augmentera le taux d'occupation des bureaux. En parallèle, des discussions concrètes sont en cours pour la location d'un certain nombre d'unités commerciales dans la Gare Maritime.

En ce qui concerne le Dépôt Royal, un certain nombre de renouvellements de baux importants (par exemple, Federgon pour un total de 1 170 m²) et de nouveaux baux pourraient à nouveau être signés, ce qui permettrait de maintenir ce bâtiment entièrement loué.

En outre, sur le site, l'Hôtel des Douanes est en cours de rénovation. Ce bâtiment à locataire(s) unique ou multiples pourra bientôt accueillir 6 500 m² de bureaux et de salles de réunion et deviendra une fois de plus une vitrine de la durabilité. L'unicité de ce bâtiment historique sera entièrement préservée et sera combinée aux techniques les plus durables. Une approche qui est devenue la marque de fabrique de Nextensa.



@ Hôtel Des Douanes, Belgique

L'accessibilité du site s'améliore également. Fin septembre, le pont Suzan Daniel a été ouvert aux bus, trams, piétons et cyclistes, reliant le site de Tour & Taxis au quartier Nord. Les travaux de la nouvelle ligne de tramway, qui passera sur le pont à l'avenir, débuteront normalement fin 2023. Ce tramway reliera le site à la gare du Nord et à la gare centrale.

Locations

Le taux d'occupation du portefeuille d'investissement total en Belgique s'élève à 89,20% pour la fin du mois de septembre 2022.

La location des bâtiments restants en Belgique est en bonne voie. Le bâtiment Hangar 26/27 est loué à 93%. Railtraxx a agrandi ses bureaux de 560 m² au début du mois de septembre. L'immeuble de bureaux Motstraat à Malines est loué à 96 %. Au début de l'année, un bail a été signé avec Omnivision pour 479 m².

AUTRICHE

Le taux d'occupation des activités commerciales en Autriche se maintient à 100%.

Le détaillant en électronique Conrad cessera ses activités en Autriche au début de 2023 et quittera donc également son unité de vente au détail sur le site de Vösendorf Nordring 2-10. Toutefois, une lettre d'intention a déjà été signée avec Gifi pour la reprise de cette unité de vente au détail.

Dans le parc de vente au détail Vösendorf Nordring 16, des travaux sont en cours pour diviser une unité de vente en deux à la demande du locataire existant Pitarello. Cela crée une opportunité d'accueillir un locataire supplémentaire sur le site. Les négociations avec un discounter intéressé sont à un stade avancé.

DÉVELOPPEMENT

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Les activités de développement au Luxembourg consistent principalement en des activités sur "La Cloche d'Or", le nouveau quartier urbain situé au sud de la ville de Luxembourg. Elles sont réalisées en joint-venture avec le promoteur luxembourgeois Promobe.

La Cloche d'Or - Bureaux

Fin septembre 2022, le bâtiment Darwin I - "Bronze Gate" - a été livré. Début octobre, cet immeuble a été vendu pour 65 millions d'euros à l'investisseur immobilier luxembourgeois REInvest Asset Management S.A. Cet immeuble d'environ 5 040 m² est entièrement loué au groupe atHome, spécialisé dans les plateformes en ligne de vente de biens immobiliers et de véhicules, et au cabinet d'avocats international CMS DeBacker Luxembourg.

Sur l'îlot E, les travaux de construction du premier immeuble de bureaux "The Emerald" progressent comme prévu, pour une livraison au troisième trimestre 2023. Ce bâtiment d'environ 7 000 m² est déjà pré-loué à 43% à un cabinet d'avocats. Pour la surface restante, un fort intérêt est manifesté par plusieurs locataires potentiels.

Toujours sur l'îlot E, juste à côté du bâtiment Emerald, les préparatifs sont en cours pour la construction du bâtiment "White House", comprenant également 7 000 m² de bureaux, avec pour objectif d'obtenir un label de durabilité BREEAM Excellent. Les travaux de construction proprement dits ne commenceront qu'après une première prélocation de ce bâtiment. Comme les travaux préparatoires ont déjà débuté, il sera possible d'avancer rapidement et de livrer sous les 15 mois.

La Cloche d'Or - Résidentiel

La vente de la partie résidentielle de La Cloche d'Or a pris du retard en raison de la situation économique. Néanmoins, il a été décidé de commencer les travaux de construction du projet D5-D10 cette année. Par conséquent, le premier acte notarié pourra également être effectué cette année. Sur les 185 unités au total, seules 136 sont actuellement commercialisées, et parmi celles-ci, 76 appartements ont déjà été réservés.

Le projet îlot D-Nord est en bonne voie pour une livraison progressive au cours de l'année 2023. Simultanément, les 13 derniers appartements sur un total de 194 sont en cours de commercialisation.

Un bail fixe de 20 ans a été signé mi-septembre avec B&B HOTELS pour le développement d'un hôtel de 150 chambres. La procédure d'obtention du permis est en cours et les travaux devraient débuter au premier semestre 2023 pour une date d'achèvement présumée début 2025. L'arrivée d'un hôtel sur le site de la Cloche d'Or contribuera à une diversification accrue de ses fonctions, en plus des immeubles de bureaux, de commerces et de logements déjà présents.

BELGIQUE

Les activités de développement en Belgique concernent principalement le site de Tour & Taxis.

À la mi-octobre, la livraison des 77 appartements du dernier bâtiment Dayton de la phase I de Park Lane a débuté.

Le projet Park Lane phase II, composé de 11 bâtiments compacts et de 346 appartements, est maintenant en pleine commercialisation. La commercialisation d'une dernière "cour" de bâtiments a commencé en septembre. Actuellement, plus de 100 appartements de ce projet ont déjà été réservés. Au cours du quatrième trimestre 2022, les premiers actes notariés seront également conclus, ce qui signifie qu'au dernier trimestre 2022, la marge pourra déjà être partiellement reconnue dans les résultats.

Par ailleurs, le projet Lake Side commence également à prendre forme. Lake Side constitue la dernière phase du développement urbain à grande échelle de Tour & Taxis. Le projet a un potentiel d'environ 136.000 m² d'appartements, de co-living, de bureaux, d'équipements publics et de commerces répartis sur 15 bâtiments. Le permis pour ce projet sera déposé au printemps 2023.

DURABILITÉ

Au cours du troisième trimestre, de nouveaux efforts ont été déployés pour atteindre les ambitions que nous nous étions fixées en matière de durabilité.

A Tour & Taxis, le nouvel étang conçu devant la Gare Maritime a été rempli l'été dernier avec les eaux souterraines pompées pour les travaux de construction du parking de la phase II du projet Park Lane. De plus, la terre provenant de ce projet, soit environ 12 800 tonnes, a été entièrement transportée par voie maritime. C'est l'équivalent de +/- 550 camions qui ont été remplacés par des bateaux.

D'autres mesures ont également été prises en termes d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Un partenariat a été établi avec Tesla pour fournir des bornes de recharge sur les sites de vente au détail. Ces bornes de recharge seront opérationnelles au Brixton Business Park à Zaventem avant la fin de l'année. Des infrastructures de recharge supplémentaires seront également installées dans les bâtiments Hangar 26/27, Motstraat et au Dépôt Royal.

En parallèle, les travaux se poursuivent sur l'évaluation de l'adéquation de la taxonomie de l'UE, afin de déterminer quelles activités du portefeuille actuel d'investissement et de développement peuvent être qualifiées d'activités "vertes" selon les objectifs environnementaux de la taxonomie. Les résultats seront présentés dans le rapport de durabilité 2023.

2.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS

nextensa.

Chiffres clés consolidés	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2021
Valeur juste du portefeuille d'investissement (€ 1.000)	1.354.419	1.407.919	1.413.974
Valeur juste des immeubles de placement y compris la participation dans <u>Retail Estates</u> (€ 1.000)	1.431.444	1.504.404	1.506.539
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000)	1.375.506	1.439.107	1.445.443
Rendement locatif basé sur la valeur juste	5,34%	5,20%	5,19%
Rendement locatif basé sur la valeur d'investissement	5,25%	5,08%	5,08%
Taux d'occupation	91,20%	89,09%	88,83%
Valeur nette d'inventaire part du groupe (€ 1.000)	801.603	779.970	771.874
Valeur nette d'inventaire part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture)	80,1	78,0	77,2
Total des actifs (€ 1.000)	1.840.779	1.895.961	1.867.227
Dettes financières consolidées (excl. IFRS 16)	835.905	913.555	920.185
Ratio d'endettement financier (dettes financières / total des actifs)	45,70%	48,56%	49,75%
Loan-to-value (investment portfolio)	53,10%	54,27%	55,64%
Durée moyenne des dettes (années) - portefeuille d'investissement	2,87	2,98	3,00
Coût financier moyen du portefeuille d'investissement	2,25%	2,07%	2,05%
Durée moyenne des instruments dérivés (années)	3,51	3,98	4,24
Revenus locatifs (1.000 €)	51.605	65.174	47.700
Résultat opérationnel des projets de développement	15.730	15.373	5.632
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	41.472	53.244	35.651
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture)	4,15	5,32	3,57
Résultat global part du groupe (€ 1.000)	50.614	65.642	46.176
Résultat global part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture)	5,06	6,55	4,62

Résultats concernant les investissements immobiliers

Les revenus locatifs sont nettement supérieurs à ceux de la même période de l'année dernière : une augmentation de 3,9 millions d'euros qui permet d'atteindre le montant de 51,6 millions d'euros. D'une part, cela est dû à l'ajout des bâtiments patrimoniaux à Tour & Taxis, mais d'autre part, nous constatons également une croissance des loyers à périmètre constant de 1,03%, en raison de l'indexation des baux en constante augmentation. Le taux d'occupation s'élève à 91,2%.

Le résultat réalisé sur les ventes reste inchangé à 5,3 millions d'euros par rapport aux résultats semestriels. Un effet positif important est encore attendu au Q4 2022 suite à la clôture de la vente de l'immeuble Titanium au Luxembourg prévue pour la deuxième quinzaine de décembre 2022.

Par conséquent, le résultat opérationnel des investissements immobiliers s'élève à 44,5 millions €.

Résultats concernant les projets de développement

Les projets de développement ont contribué à hauteur de 15,7 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 2022. Sur le site de Tour & Taxis, la phase I a été presque entièrement livrée, il ne reste plus que cinq appartements et six cellules commerciales à vendre. Quant à la phase II, les travaux de commercialisation et de construction battent leur plein et les premiers actes notariés ont été conclus dès début octobre 2022. Cela signifie que pour l'instant, aucune marge n'a été comptabilisée sur cette phase II, mais cela commencera à partir du 4ème trimestre 2022.

Sur le site de la Cloche d'Or au Luxembourg, le bâtiment Darwin I " Bronze Gate " a été finalisé fin septembre et vendu dans le courant du mois d'octobre 2022. Par ailleurs, les travaux du bâtiment « The Emerald » progressent comme prévu, avec une livraison au Q3 2023. Sur le plan résidentiel, les travaux de construction se poursuivent sur le projet D-North, en vue d'une livraison courant 2023.

Simultanément, les travaux préparatoires du sous-projet D5-D10 ont également été achevés, ce qui permet de lancer la construction de la première phase en novembre 2022. Pour la première phase, 76 appartements sur un total de 185 seront construits. Les premiers actes notariés seront conclus en novembre 2022, ce qui signifie que ce sous-projet contribuera encore au résultat du quatrième trimestre 2022.

Résultats financiers et gestion des ressources financières

En raison de la hausse de la courbe des taux d'intérêt, le coût moyen de financement est passé de 2,07 % à la fin de 2021 à 2,25 % à la fin de septembre 2022. La majeure partie de la récente hausse des taux d'intérêt à court terme est compensée par les instruments de couverture achetés dans le passé. La durée moyenne des instruments de couverture est encore de 3,5 ans. Nous sommes donc armés contre une hausse des taux d'intérêt durant la période couverte.

Par ailleurs, les efforts se poursuivent pour réduire le taux d'endettement, qui régresse de 48,6% à fin 2021 à 45,7% à fin septembre 2022. La vente de l'immeuble Titanium facilitera une nouvelle diminution de ce ratio d'endettement, tout en entraînant une augmentation du ratio de couverture en raison d'un moindre recours à la dette.

La hausse de la courbe des intérêts a également entraîné une réévaluation positive du portefeuille de produits dérivés au 30 septembre 2022. Cet effet positif est partiellement compensé par la diminution de la valeur de la participation dans Retail Estates, qui selon les normes IFRS doit être évaluée au prix à la date du bilan.

La valeur nette d'inventaire (part du groupe) s'élève à 801,6 millions d'euros ou 80,1 euros par action.

Perspectives

Les immeubles de placement se comportent particulièrement bien dans tous les segments dans lesquels Nextensa opère. Les taux d'inflation élevés se reflètent dans les indexations des loyers, tandis que la hausse des taux d'occupation stimule également les revenus locatifs. L'absence de restrictions Covid permet également d'organiser de nombreux événements sur le site de Tour & Taxis, ce qui est également positif pour le chiffre d'affaires du Food Market de la Gare Maritime. Par ailleurs, la date de la vente du bâtiment Titanium a été fixée à la deuxième quinzaine de décembre 2022, la plus-value qui en découle sera donc comptabilisée au quatrième trimestre 2022.

En termes de développements, la phase I du projet résidentiel de Park Lane sera finalisée au quatrième trimestre 2022. Pendant ce temps, les ventes de la phase II tournent à plein régime (plus de 100 unités réservées depuis le début de la commercialisation en avril de cette année), ce qui signifie que la marge sur ce projet sera également reconnue progressivement à partir du Q4 2022. Au Luxembourg, la vente du Darwin I " Bronze Gate " a eu lieu en octobre 2022 et les travaux de construction se poursuivent sur le projet de bureaux suivant afin d'être livré à l'été 2023. Sur le plan résidentiel, le projet D-Nord devrait être livré en 2023 et le prochain projet résidentiel, D5-D10, commencera en novembre 2022.

Compte tenu du résultat net de 41,5 millions d'euros au 30 septembre, le résultat net de l'ensemble de l'exercice 2022 sera, sauf circonstances exceptionnelles, largement supérieur au résultat net de l'exercice 2021 publié.



Calendrier Financier

Résultats annuels 2022	15/02/2023
Rapport annuel financier 2022	31/03/2023
Déclaration intermédiaire Q1 2023	15/05/2023
Assemblée annuelle des actionnaires	15/05/2023
Mise en paiement du dividende	22/05/2023
Rapport semestriel financier 2023	17/08/2023

n.

À PROPOS DE NEXTENSA

Nextensa NV/SA est un investisseur et un promoteur immobilier mixte. Le portefeuille d'investissements de la société, qui est réparti sur le Grand-Duché de Luxembourg (46%), la Belgique (41%) et l'Autriche (13%), avait une valeur totale au 30/09/2022 d'environ 1,35 milliard d'euros. En tant que promoteur, Nextensa est principalement actif dans la conception de grands développements urbains. A Tour & Taxis (développement de plus de 350 000 m²) à Bruxelles, Nextensa constitue un patrimoine immobilier mixte composé de la revalorisation de bâtiments emblématiques et de nouvelles constructions. Au Luxembourg (Cloche d'Or), elle travaille en partenariat sur une importante extension urbaine de plus de 400 000 m² composée de bureaux, de commerces et de logements.

La société est cotée sur Euronext Brussels et sa capitalisation boursière s'élève à 541,1 millions d'euros (au 30/09/2022).



nextensa·

PLACES
YOU PREFER

Siège Social:

Gare Maritime
Rue Picard 11 bus 505
BE-1000 Bruxelles

+32 2 882 10 00
info@nextensa.eu
www.nextensa.eu

RPR: 0436.323.915 (Brussel)
ISIN code BE0003770840
LEI 549300BPHBCHEODTG670