

RÉSULTATS ANNUELS DE NEXTENSA

2022

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 15 février 2023

17h40



n.

nextensa.

PLACES

YOU PREFER

nextensa

@ Monteco, Bruxelles

Notes du Conseil d'Administration sur l'exercice écoulé 2022

LES FAITS MARQUANTS 2022:

- **Résultat** : Résultat net de 71,3 millions d'euros ou 7,18 euros par action ayant droit au dividende.
- **Gestion financière active** : Diminution du ratio de la dette financière de 48,6 % à la fin de 2021 à 42,6 % à la fin de 2022. Grâce au succès de la politique de couverture, le coût moyen de financement n'augmente que légèrement, de 2,07% à 2,18%, dans l'environnement actuel des taux d'intérêt.
- **Un portefeuille d'investissement solide**: Les revenus locatifs ont augmenté de 2,2 millions d'euros par rapport à l'année dernière et s'élèveront à 67,4 millions d'euros à la fin de 2022. Seule une légère dépréciation des immeubles de placement de 0,90 % de la juste valeur. On note également un nombre important de nouveaux baux , ainsi que des renouvellements de baux.
- **Rotation réussie avec de belles plus-values** : Les cessions des immeubles Titanium (LUX), Monnet (LUX) et The Crescent (BE) génèrent une plus-value de 28,3 millions d'euros.
- **Développements innovants** : La phase II de Park Lane à Tour & Taxis continue de prendre de l'ampleur. Depuis la commercialisation de ce projet résidentiel, un appartement est réservé tous les 2,3 jours, ce qui représente déjà plus de 120 réservations ou ventes en 2022. On notifie également une forte contribution des développements de bureaux à la Cloche d'Or : ventes des immeubles Kockelscheuer et Darwin I "Bronze Gate" et les locations des bâtiments Darwin II, B&B HOTELS, The Emerald et White House.
- **Priorité à la durabilité** : Notre vision ambitieuse et engagée de contribuer à l'objectif "zéro carbone" a été démontrée l'année dernière par les projets de rénovation et de développement Park Lane, Moonar, Monteco et Hôtel des Douanes.
- **Dividende** : Proposition d'un dividende brut de 2,60 € par action.

"Les avantages de la fusion établie avec Extensa et de l'abandon du statut de SIR sont devenus très tangibles au cours de l'année écoulée, et ce alors que la dynamique du marché de l'immobilier financier a connu d'énormes changements. L'accent mis sur les développements urbains présentant un mix de fonctions dans un cadre durable s'est avéré être le bon choix. Nos sites Tour & Taxis et Cloche d'Or font d'autant plus leurs preuves avec des ventes réussies d'appartements et de bureaux. Nextensa se distingue par son attitude proactive qui lui permet de réagir rapidement à des conditions de marché en constante évolution. Ainsi, un certain nombre de plus-values ont été réalisées en 2022 grâce aux ventes de Monnet, The Crescent et Titanium. Cela nous permet de renforcer encore notre bilan et de nous préparer aux défis à venir, mais aussi de répondre aux nouvelles opportunités. En poursuivant cette stratégie de manière cohérente, nous envisageons l'avenir de Nextensa avec optimisme."

- Michel Van Geyte, CEO Nextensa

1.

RAPPORT D'ACTIVITÉ

CONSTRUIRE L'AVENIR ET REFAÇONNER LES VILLES

Tour & Taxis : l'exemple type d'un "15-minutes neighbourhood". Composé de bâtiments historiques et de nouveaux aménagements, le site est un véritable "place you prefer", un lieu pionnier où il fait bon vivre et où on peut y travailler, y faire ses courses et s'y divertir par la même occasion.

- Le site de Tour & Taxis a pu se positionner comme l'un des **lieux d'événements** les plus emblématiques de Bruxelles en 2022. L'an dernier, le site a accueilli un grand nombre de visiteurs pour des événements temporaires tels que le sommet immobilier Realty et le World Padel Tour, ainsi que pour des expositions de longue durée dans les Sheds ou encore pour des conférences à la Maison de la Poste.
- Parallèlement, le **taux d'occupation des bureaux** du site de Tour & Taxis (Gare Maritime et Entrepôt Royal) est de 90%. En 2022, Unicef (900 m²) et Polestar (610 m²) ont établi leurs bureaux dans la Gare Maritime. CD&V a également signé un bail pour quelques 1 500 m². L'Entrepôt Royal est entièrement loué, grâce à un certain nombre de renouvellements de baux importants qui ont pu être conclus l'année dernière.
- Le **taux d'occupation des commerces** sur le site de Tour & Taxis (Gare Maritime et Dépôt Royal) est de 56%. Fin 2022, Lab9 (579 m²) et Wever & Ducré (165 m²) ont signé un bail. Ils ouvriront une enseigne à la Gare Maritime dans le courant de 2023.
- En outre, **l'Hôtel des Douanes** est en pleine rénovation et se prépare au projet de location. Ce bâtiment à locataires multiples ou uniques présentera bientôt 6 500 m² de bureaux et de salles de réunion et deviendra une fois de plus un modèle de durabilité. L'unicité du bâtiment historique sera entièrement préservée et sera combinée aux techniques les plus durables: une approche qui est devenue la marque de fabrique de Nextensa.
- En outre, les travaux se poursuivent à plein régime dans le **nouveau quartier résidentiel "Park Lane"**. Les 319 appartements des quatre bâtiments de la phase I de Park Lane ont été achevés en 2022 et la maison de repose Anima, situé au début de Park Lane, a ouvert ses portes. De cette phase, 5 appartements et 4 espaces commerciaux au rez-de-chaussée sont encore disponibles. La construction de la phase II du projet Park Lane, qui consiste en 11 bâtiments compacts et 346 appartements, a commencé en mars. Plus de 120 appartements de ce projet ont déjà été réservés ou vendus, ce qui signifie qu'un appartement du projet est vendu tous les 2,3 jours depuis sa commercialisation.
- Simultanément, 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 offre un potentiel d'environ 136 000 m² d'appartements, de logements collectifs, de bureaux, d'équipements publics et de commerces répartis sur 17 bâtiments. Le permis de construire du projet sera déposé au printemps 2023.
- L'**accessibilité** du site a également été grandement améliorée. Fin septembre, le pont Suzan Daniel a été inauguré : une nouvelle liaison reliant le site de T&T au quartier nord à destination des bus, des trams, des piétonniers et des cyclistes. Les travaux de la nouvelle ligne de tram qui traversera le pont à l'avenir débiteront normalement fin 2023. Ce tram reliera le site de Tour & Taxis à la gare du Nord et à la gare centrale.

Cloche d'Or : le développement d'un nouveau quartier urbain dans la ville de Luxembourg en joint-venture avec le promoteur luxembourgeois Promobe.

- En 2022, de nombreuses entreprises ont à nouveau décidé de s'installer à la Cloche d'Or, dans **des immeubles de bureaux** développés par Nextensa et Promobe.

En janvier 2022, l'immeuble de bureaux Kockelscheuer, d'une superficie d'environ 4 200 m², a été achevé et vendu pour un montant de 48 millions d'euros. Le bâtiment a été entièrement pré-loué à l'entreprise Regus.

Fin mars 2022, l'immeuble de bureaux Darwin II (environ 4 700 m²) a été livré. Le locataire est l'État luxembourgeois, qui dispose également d'une option d'achat de 3 ans à compter du 1er avril 2022. Le bâtiment a été mis en service au cours du deuxième trimestre 2022.

Le bâtiment de bureaux Darwin I - "Bronze Gate" - a été remis provisoirement à la fin du mois de septembre 2022. Début octobre 2022, 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 à atHome Group, spécialisé dans les plateformes en ligne de vente de biens immobiliers et de véhicules, et au cabinet d'avocats international CMS DeBacker Luxembourg.

Deux autres immeubles de bureaux sont actuellement en construction. Le premier, The Emerald, d'une superficie de 7 000 m², est déjà préloué à 43 % à un cabinet d'avocats. Un accord de principe de location a été signé avec un locataire potentiel, ce qui porterait le taux d'occupation à 70%. Les travaux de construction se déroulent comme prévu et l'achèvement est attendu pour la fin de l'été 2023.

Juste à côté du bâtiment Emerald, les travaux ont également commencé sur un autre immeuble de bureaux de 7 000 m², The White House. Pour ce bâtiment, un accord de bail principal a également été signé pour 100 % de la surface. L'achèvement est prévu pour le début de 2024.

- En termes de **développements résidentiels**, le site de la Cloche d'Or a également accueilli un nombre important de nouveaux résidents en 2022. Les développements résidentiels se composent de plusieurs sous-projets. En 2022, tous les appartements du sous-projet Îlot D-Sud (155 appartements) ont été achevés. Ce sous-projet a été entièrement vendu, à l'exception de 11 unités commerciales au rez-de-chaussée. Le sous-projet Îlot D-Nord est en bonne voie pour une livraison progressive en 2023. Entre-temps, les 12 derniers appartements sur un total de 194 sont en cours de commercialisation. Les ventes du sous-projet D5-D10 (185 appartements et 18 unités commerciales au rez-de-chaussée) ont été retardées en raison de la situation économique. Au cours du second semestre, il a néanmoins été décidé de commencer les travaux de construction. Cela a permis de valoriser un certain nombre de réservations d'ici fin 2022, et les 26 premiers actes notariés ont été passés. Actuellement, 46 appartements sur 185 sont réservés ou ont déjà été vendus. L'achèvement est prévu en 2024.

- À la mi-septembre, un bail à durée déterminée de 20 ans a également été signé avec **B&B HOTELS** pour le développement d'un hôtel de 150 chambres. La procédure d'autorisation est en cours et les travaux devraient commencer au cours du premier semestre 2023, pour s'achever probablement au début de 2025. L'arrivée d'un hôtel sur le site de la Cloche d'Or contribuera à une nouvelle diversification des fonctions, en plus des immeubles de bureaux, de commerces et de logements déjà présents.
- Le **pipeline des développements** en Belgique et au Luxembourg est le suivant :

PROJETS DE DEVELOPPEMENT

	SOUS CONSTRUCTION		PERMIS OBTENUS		EN ETUDE	
Résidentiel						
	36 520 m ²	29 287 m ²	N/A	32 401 m ²	93 000 m ²	12 000 m ²
Bureaux						
	N/A	14 000 m ²	N/A	4 479 m ²	37 500 m ²	79 566 m ²
TOTAL		167 020 m ²			171 733 m ²	

DÉVERROUILLER LES VALEURS CACHÉES ET RENFORCER LE BILAN

En 2022, Nextensa s'est concentré sur la réalisation de certaines plus-values latentes au sein de son portefeuille et sur le renforcement de son bilan.

- Les **cessions** des immeubles Titanium (LUX), Monnet (LUX) et The Crescent (BE) ont généré une plus-value de 28,3 millions d'euros.

Déjà en novembre 2021, Nextensa et Codic ont signé un accord de vente sous conditions suspensives de 100% des actions de la société luxembourgeoise GK5 Sàrl, propriétaire du site Titanium dans le quartier de la Cloche d'Or. Le transfert effectif des actions a eu lieu à la fin du mois de décembre 2022. Le prix de vente total était de 110 millions d'euros. Les revenus locatifs du bâtiment Titanium contribuent encore pleinement au résultat net de 2022.

Le bâtiment Monnet, qui figurait dans le portefeuille depuis 2006, a été vendu à Edmond de Rothschild au début de l'année 2022. Situé au cœur du quartier financier du Kirchberg, à la rue Jean Monnet 4, l'immeuble Monnet couvre environ 4 000 m² et est entièrement loué à plusieurs locataires financiers solides.

Au début de 2022, les droits de location du bâtiment The Crescent ont été vendus à des investisseurs privés DES/ De Weer. The Crescent est un immeuble de bureaux de 15 000 m² situé sur le Campus d'Erasmus à Anderlecht et faisait partie du portefeuille depuis 2002. Construit à l'origine pour l'entreprise L'Oréal, le bâtiment a été largement converti en immeuble de bureaux avec services en 2011.

Ce programme de vente annoncé a permis de faire baisser le taux d'endettement de 48,6% à 42,6%.

- Le **site Moonar** (LUX) est un autre exemple de la manière dont Nextensa vise à cristalliser les plus-values au sein de son portefeuille. Ce site, qui fait partie du portefeuille depuis de nombreuses années, fait actuellement l'objet d'un réaménagement important afin de créer des valeurs locatives plus élevées sur ces bâtiments.

Moonar est un campus situé à proximité de l'aéroport, qui propose une gamme complète de services aux locataires et accorde une attention particulière à la verdure, ce qui permet des réunions en plein-air. Le parc de bureaux se compose de cinq bâtiments, dont le premier - le "bâtiment D" - sera entièrement rénové (fenêtres et vitrages, faux plafonds, CVC, plomberie, etc.) d'ici février 2023. Les bâtiments A et B seront achevés à la mi-2023 et la rénovation de la partie restante du site sera terminée à la fin de l'année 2023.

Plusieurs pourparlers sont en cours avec de nouveaux locataires potentiels et avec plusieurs locataires actuels, qui ont exprimé leur intérêt à revenir dans leurs bureaux rénovés avec une augmentation de loyer en conséquence.



LE LUXEMBOURG EST LA CLÉ

L'essentiel de l'activité de Nextensa consiste en des activités d'investissement, de location et de développement au Luxembourg.

En termes de location, les deux centres commerciaux **Knauf Pommerloch et Schmiede** se distinguent.

L'extension du centre commercial de Schmiede (environ 8 500 m²) a été achevée à l'été 2022. 8 nouveaux magasins ont été officiellement ouverts au public en septembre. Les travaux se poursuivent actuellement sur le nouveau concept de restauration, composé d'un Grand Café et d'un Food Village, qui ouvrira courant 2023. L'extension du magasin New Yorker ouvrira à l'automne 2023.

Le centre commercial Knauf Pommerloch a accueilli un certain nombre de nouveaux détaillants au cours de l'année écoulée, notamment Esprit, Arkades, Rituals et Tao Kids.

En matière de commerce de détail, le bail avec **Hornbach** pour le site commercial situé à Bertrange a également été prolongé de 15 ans (jusqu'au 30/06/2038).

En octobre, un Colruyt de 1 200 m² a été ouvert dans le centre commercial **Boomerang Strassen**.

VERS UN AVENIR PLUS DURABLE

La mission de Nextensa en matière de développement durable consiste à créer des "places you prefer" en (re)développant des bâtiments adaptés au climat, en créant des sociétés durables et en investissant dans le capital humain.

En 2022, les efforts visant à réaliser cette mission comprenaient les initiatives suivantes :

- **Taxonomie européenne** : En 2022, Nextensa a lancé un premier "alignement assessment" de six projets pilotes. Ces projets pilotes (2 par activité) démontrent que Nextensa fixe les bonnes priorités car ils se traduisent par un chiffre d'affaires pour 2022 dont 25% peuvent être qualifiés de "verts", principalement grâce aux revenus locatifs de la Gare Maritime et à la vente de Park Lane. Monteco est également aligné, ce qui aura un impact sur les résultats de l'année prochaine. Nextensa étendra les évaluations de l'alignement à l'ensemble du portefeuille en 2023.
- **Infrastructure de charge pour les véhicules électriques** : Grâce à un partenariat avec Tesla, 16 Superchargeurs ont été installés sur le site commercial du Brixton Retail Park à Zaventem. Neuf Superchargers supplémentaires ont été installés dans le bâtiment de De Mot à Malines, ce qui porte le total à 17.
- **Panneaux solaires** : L'installation photovoltaïque de Tour & Taxis a été augmentée de 271 kWp. En Autriche, une installation photovoltaïque a été mise en place sur le Hornbach Baumarkt à Vienne. Au Luxembourg, la demande de subvention a été approuvée permettant à Nextensa de fournir des installations PV sur les bâtiments du centre commercial Knauf Pommerloch (333kWp) et Knauf Schmiede (854kWp). Ces panneaux solaires seront installés en 2023.
- Dans le cadre des **rénovations**, Nextensa s'engage à minimiser la consommation d'énergie, en n'utilisant que des énergies renouvelables et vertes et en abandonnant l'utilisation de combustibles fossiles. Par exemple, dans le cadre de la rénovation de l'**Hôtel des Douanes**, une attention particulière sera accordée à l'utilisation de matériaux précieux et une centrale géothermique sera installée. Quant à la rénovation du bâtiment **Hangar 26/27** à Anvers, l'ancien revêtement de façade en bois a connu une nouvelle vie et a servi pour la façade d'un immeuble de bureaux voisin. Parallèlement, le nouvel immeuble de bureaux **Monteco** a été achevé début novembre 2022. La Banque Nagelmackers y a établi son siège social dans le courant du mois de décembre. Monteco est le premier immeuble de bureaux en bois "sans combustible fossile" du quartier européen.
- **Communauté de l'énergie** : un projet pilote " Communauté de l'énergie " a été lancé à Tour & Taxis. Grâce à cette communauté, le surplus d'énergie électrique produit par les panneaux photovoltaïques de la Gare Maritime peut bénéficier à d'autres utilisateurs (y compris les appartements vendus à des familles à revenus modestes).
- **Construction verte** : des étangs (3300 m²) ont été créés à Tour & Taxis, formant la pièce maîtresse de l'axe vert traversant le site. Ces bassins ont été remplis l'été dernier avec 5 875 m³ d'eau souterraine pompée de la fosse de construction de la phase II du projet Park Lane. En outre, la terre issue de ce projet, soit quelque 12 800 tonnes, a été transportée entièrement par voie d'eau. Cela équivaut à +/- 550 chargements de camions qui ont été remplacés par le transport maritime.

N'OUBLIONS PAS NOTRE PRÉSENCE EN AUTRICHE

Le portefeuille d'investissement autrichien comprend cinq parcs commerciaux, dont le taux d'occupation se maintient constamment à 100 %.

Au cours de l'année 2022, une rénovation majeure du Vösendorf Nordring 16-18 a eu lieu, réduisant de moitié l'espace loué à Pittarello. L'espace ainsi libéré sera occupé par Half Price au cours de l'année 2023.

Concernant le cas du Vösendorf Nordring 2-10, le locataire Conrad a décidé d'exercer une option de rupture de bail dans le courant de l'année 2023. Des discussions approfondies sont actuellement en cours avec un détaillant souhaitant occuper cet espace après le départ de Conrad.



@ Knauf shopping, Pommerloch

2.

CHIFFRES CLÉS
CONSOLIDÉS

Chiffres clés du portefeuille immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000)	1 278 716	1 407 919
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000)	1 362 499	1 504 404
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000)	1 294 968	1 439 107
Rendement locatif sur base de la juste valeur	5,30%	5,20%
Rendement locatif sur base de la valeur d'invest	5,24%	5,08%

Chiffres clés du bilan	31/12/2022	31/12/2021
Juste valeur du portefeuille immobilier (1 000 €)	1 278 716	1 407 919
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000)	1 362 499	1 504 404
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000)	1 294 968	1 439 107
Actif net du groupe (€ 1.000)	838.798,00	779 970
Actif net du groupe par action	83,86	78,00
Ratio de la dette financière (dette financière/total du bilan)	42,56%	48,56%
Dette financière nette	721 516	874 047
Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement	2,85	2,98
Coût moyen de financement du portefeuille d'investissement	2,18%	2,07%
Durée moyenne des couvertures (années)	3,52	3,98
Hedge ratio (portefeuille d'investissement)	74%	67%

Chiffres clés des résultats	31/12/2022	31/12/2021
Revenues locatifs (€ 1.000)	67 400	65 174
Résultats des projets de développement (€ 1.000)	22 243	15 373
Coût moyen de financement du portefeuille d'investissement	2,18%	2,07%
Résultat net, part du groupe (€ 1.000)	71 310	53 244
Résultat net, part du groupe, par action (nombre d'actions à la date de clôture)	7,13	5,32

Les différentes ventes d'immeubles de placement et de projets de développement ont permis de réduire considérablement la dette. La dette financière nette (dettes financières y compris IFRS 16 moins la trésorerie) est passée de 874M EUR à la fin de 2021 à 722M EUR à la fin de 2022. En conséquence, le taux d'endettement financier est passé de 48,6 % à 42,6 %. La durée résiduelle relativement courte des dettes doit également être considérée à la lumière de cette réduction de la dette : de nombreuses lignes de crédit ne sont plus nécessaires et ne seront donc pas prolongées.

Le coût de financement moyen a légèrement augmenté, passant de 2,07 % à la fin de 2021 à 2,18 % à la fin de 2022. Bien que les taux d'intérêt aient augmenté de manière significative au cours de l'année 2022, la couverture par des produits dérivés garantit que cette augmentation n'a qu'un impact minime sur le coût de financement moyen. Le ratio de couverture est de 74% au 31 décembre 2022 et la durée résiduelle moyenne est de 3,5 ans.

Les fonds propres (part du groupe) passent de 780 MEUR à 839 MEUR, ou en termes par action, de 78,0 EUR à 83,9 EUR/action. Le prix de clôture de 51,90 euros le 30 décembre 2022, implique donc une décote de 38%.

La valeur des immeubles de placement a diminué par rapport à l'année dernière en raison de la vente des immeubles Titanium (LUX), Monnet (LUX) et The Crescent (BE) en 2022. Ces ventes ont généré une plus-value de 28,3 millions d'euros. D'autre part, il y a eu une légère dépréciation des immeubles de placement pour un montant de 11,6 millions d'euros, correspondant à seulement 0,90% de la juste valeur totale. Le rendement moyen des immeubles de placement est passé de 5,20 % à la fin de 2021 à 5,30 % à la fin de l'année 2022.

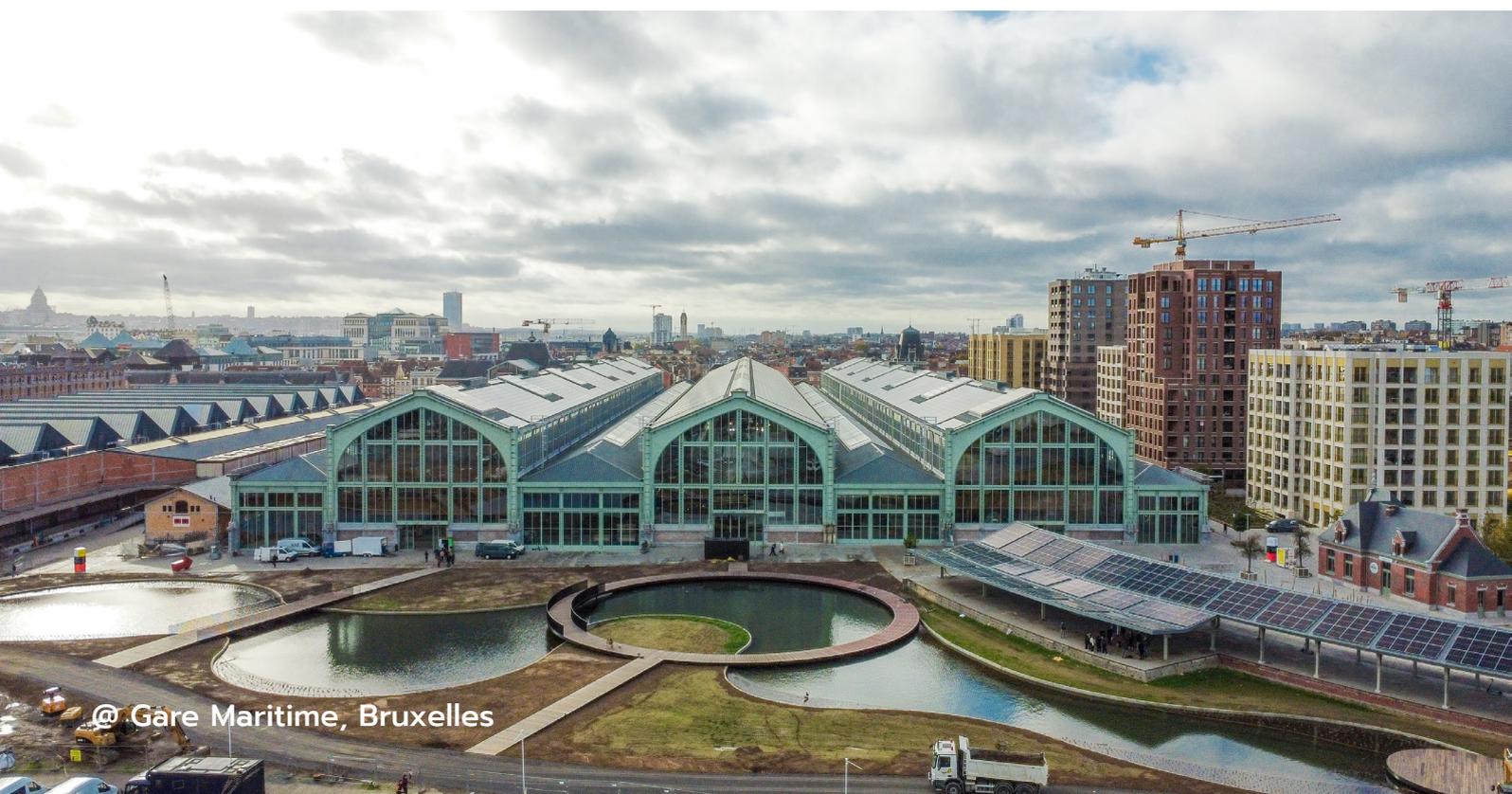


3.

ÉTATS FINANCIERS
CONSOLIDÉS

Etat du résultat global consolidé (en 1000 euro)					PRO FORMA (*)
	31/12/2022	31/12/2021	▲	▲ %	31/12/2021
Revenus locatifs	67.400	65.174	2.226	3%	68.886
Charges immobilières	-14.079	-16.326	2.247	-14%	-17.848
Résultat sur vente d'immeubles de placement	28.346	4.403	23.943	544%	4.403
Variations juste valeur des immeubles de placement	-11.620	-8.615	-3.005	35%	-7.029
Autres coûts/revenus des immeubles de placement	1.598	-	1.598	100%	
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	71.645	44.635	27.010	61%	48.412
Revenus projets de développement	65.215	26.593	38.622	145%	48.199
Charges projets de développement	-62.793	-24.735	-38.058	154%	-42.057
Autres revenus projets de développement	3.383	2.990	394	13%	6.727
Produits des participations mises en équivalence	16.437	10.525	5.912	56%	21.193
RESULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT	22.243	15.373	6.870	45%	34.062
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT	93.888	60.008	33.880	56%	82.474
Frais généraux de la société	-13.718	-7.205	-6.513	90%	-13.456
Autres revenus et charges d'exploitation	-265	313	-578	-185%	123
RESULTAT D'EXPLOITATION	79.905	53.116	26.789	50%	69.141
Revenus financiers	9.609	7.332	2.277	31%	8.601
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	-18.267	-16.153	-2.114	13%	-19.025
Variations de la juste valeur des actifs et passifs	15.582	20.649	-5.067	-25%	20.649
RESULTAT FINANCIER	6.924	11.828	-4.904	-41%	10.225
RESULTAT AVANT IMPOT	86.828	64.944	21.885	34%	79.366
Impôts différés	-9.548	-8.642	-907	10%	-7.881
Impôts des sociétés	-6.073	-2.947	-3.125	106%	-3.365
IMPOT	-15.621	-11.589	-4.032	35%	-11.247
RESULTAT NET	71.208	53.355	17.853	33%	68.119
Intérêts minoritaires	-102	111	-213	-192%	351
RESULTAT NET - PART DU GROUPE	71.310	53.244	18.066	34%	67.768

(1) Les chiffres pro forma comprennent les chiffres au 31 décembre 2021 de Leasinvest Real Estate, combinés avec les résultats d'Extensa Group au 31 décembre 2021. Les chiffres pro forma ne sont pas audités.



GECONSOLIDEERDE BALANS (in EUR 1 000)

(en 1000 euro)

ACTIF	31/12/2022	31/12/2021
I. ACTIFS NON COURANTS	1.471.663	1.433.991
Immobilisations incorporelles	855	1.042
Immeubles de placement	1.278.716	1.267.150
Autres immobilisations corporelles	6.719	4.973
Participations mises en équivalence	59.109	51.430
Créances commerciales et autres actifs non courants	6.250	6.250
Actifs financiers non courants	116.761	98.329
Créances de leasing financier	1.660	3.707
Impôts différés - actifs	1.592	1.110
II. ACTIFS COURANTS	296.738	461.971
Actifs détenus en vue de la vente	0	140.769
Stocks	98.257	113.231
Travaux en cours d'exécution	85.047	65.542
Créances de leasing financier	0	0
Créances commerciales	15.371	21.622
Créances fiscales et autres actifs courants	64.182	52.204
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31.106	67.261
Comptes de régularisations	2.774	1.342
TOTAL DE L'ACTIF	1.768.401	1.895.961

(en 1.000 euro)

PASSIF	31/12/2022	31/12/2021
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	849.516	790.473
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX		
ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	838.798	779.970
Capital	109.997	109.997
Primes d'émission	442.803	442.803
Rachat d'action propres	-4.608	-634
Reserves	219.297	174.559
Résultat net de l'exercice	71.310	53.244
II. INTERETS MINORITAIRES	10.718	10.503
PASSIF	918.885	1.105.489
I. PASSIFS NON COURANTS	693.493	630.533
Provisions	1.822	1.659
Dettes financières non courantes	634.932	562.002
- Etablissements de crédit	491.538	415.116
- Autres	141.147	142.485
- Dettes de leasing (IFRS 16)	2.247	4.402
Autres passifs financiers non courants	23	20.714
Autres passifs non courants	0	0
Impôts différés - passifs	56.716	46.157
II. PASSIFS COURANTS	225.393	474.956
Provisions	1.158	5.505
Dettes financières courantes	117.668	358.591
- Etablissements de crédit	44.500	134.688
- Autres	73.168	223.903
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	55.152	57.704
- Dettes commerciales	34.841	40.669
- Dettes fiscales	20.311	17.035
Autres passifs courants	14.570	14.304
Comptes de régularisation	36.846	38.852
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.768.401	1.895.961

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (en 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
TRESORERIE ET EQUIV. EN DEBUT D'EXERCICE	67 261	2 745
1. Cashflow d'activités de l'entreprise	43 428	86 532
Résultat net	71 310	53 244
Aandeel in netto resultaat van investeringen vermogensmutatie	-16 437	-10 525
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	1 425	5 654
Amortissements, réductions de valeur et taxes	16 738	12 315
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	1 140	496
Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	-22	230
Impôts	15 621	11 589
Autres éléments non monétaires	4 374	-11 078
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-11 620	8 615
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15 582	-20 649
Overige transacties van niet courante aard	412	956
Eléments non opérationnels	-19 688	4 417
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	-28 346	-4 403
Dividendes perçus	-6 217	-6 082
Reprise de produits et charges financiers	14 875	14 902
Variation du besoin en fonds de roulement:	-6 797	42 293
Mouvement des éléments de l'actif:	20 479	45 837
Mouvement des éléments du passif:	-27 276	-3 543
Mouvement des provisions (+/-)	0	4
Impôts payés	-6 073	-4 138
2. Cashflow d'activités d'investissement	124 195	-5 873
Investissements		
Immeubles de placement en exploitation	-34 894	-23 966
Projets de développement	-7 264	-5 902
Immobilisations incorporelles et autres immob.	-2 684	-2 261
Actifs financiers non courants	0	-731
Désinvestissements	169 036	26 987
3. Cashflow d'activités de financement	-203 778	-50 275
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	-164 412	-5 347
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers	-7 920	-8 190
Produits financiers reçus	3 392	1 225
Charges financières payées	-12 233	-9 752
Dividendes perçus	6 217	6 082
Variation des autres passifs	0	-205
Variation des capitaux propres		
Coûts augmentation capital	0	-2 349
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	-3 974	-623
Dividende de l'exercice précédent	-24 846	-31 115
Trésorerie et équivalents de trésorerie obtenus par de regroupements d'entreprises	0	34 114
Impact des fluctuations des taux de change sur la trésorerie et équivalents de trésorerie	0	18
TRESORERIE ET EQUIV. EN FIN DE PERIODE	31 106	67 261

Le résultat d'exploitation des immeubles de placement passe de 44,6 M€ sur 2021 à 71,6 M€ en 2022. La hausse du chiffre d'affaires locatif (+2,2 millions d'euros) a été compensée par la baisse des coûts immobiliers (-2,2 millions d'euros). En raison de l'expansion des immeubles de placement avec les anciens bâtiments d'Extensa, le chiffre d'affaires locatif a augmenté de 4,6 millions d'euros. D'autre part, les ventes d'immeubles de placement ont entraîné une perte locative de 4,4 millions d'euros. Les loyers à périmètre constant ont augmenté de 2 %. La perte locative de 4,4 millions d'euros résultant des ventes a été compensée par une plus-value réalisée sur les ventes d'immeubles de placement de 28,3 millions d'euros. Le portefeuille existant a connu une réévaluation négative limitée de 11,6 millions d'euros (0,90 %) en 2022. Les autres résultats sur les immeubles de placement comprennent principalement les revenus des panneaux solaires.

Le résultat d'exploitation des projets de développement est passé de 15,4 millions d'euros en 2021 à 22,2 millions d'euros pour 2022. La somme des lignes " Projets de développement des revenus " et " Projets de développement des coûts " reflète la contribution (2,4 millions d'euros) des projets de développement belges, qui, en 2022, consistaient principalement en la phase I du projet Park Lane à Tour & Taxis. En outre, deux unités de vente au détail du projet "Riva" à Willebroekkaai à Bruxelles (quartier Nord) ont également été vendues. Bien que les travaux de la phase II du projet Park Lane battent leur plein, aucune marge n'a été comptabilisée à ce titre en 2022. Les lignes "Résultat des participations mises en équivalence" (16,4 millions d'euros) et "Autres résultats des projets de développement" (3,4 millions d'euros) comprennent principalement la contribution du projet de développement "Cloche d'Or" au Luxembourg.

Les frais généraux s'élèvent à 13,7 millions d'euros en 2022, ce qui est nettement plus élevé qu'en 2021. Cela s'explique en grande partie par le fait que les frais généraux d'Extensa Group n'ont été consolidés que pendant 6 mois en 2021 contre une année complète en 2022.

Les produits et charges financiers, hors réévaluations, ont augmenté par rapport à l'année dernière. Du côté des revenus, la principale contribution provient du dividende reçu de GVV Retail Estates, dans laquelle Nextensa détient une participation d'un peu moins de 10%. Les coûts de financement sont plus élevés, principalement en raison du tirage moyen de la dette plus important en 2022 (12 mois Extensa Group contre 6 mois en 2021). Compte tenu de la politique de couverture, le coût de financement moyen n'a que légèrement augmenté par rapport à l'année dernière (de 2,07% à 2,18%).

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers sont positives à hauteur de 15,6 millions d'euros. D'une part, en raison de la hausse des taux d'intérêt, il y a un effet de réévaluation positif sur les dérivés non effectifs de 28 millions d'euros, qui est certes partiellement compensé par un effet de réévaluation négatif sur la participation dans Retail Estates de 12 millions d'euros. En effet, cette participation doit être évaluée à chaque date de bilan au prix de l'action Retail Estates à cette date.

Le résultat avant impôts est donc de 86,8 millions d'euros. Après des impôts de 15,6 millions d'euros, il en résulte un résultat net de 71,2 millions d'euros, soit 71,3 millions d'euros de résultat net part du groupe. En termes de résultat par action, cela correspond à 7,13 € sur le nombre total d'actions et à 7,18 € par action ayant droit au dividende en tenant compte des 65 000 actions propres détenues par Nextensa.

DÉCLARATION DU COMMISSAIRE

Le commissaire de l'auditeur d'entreprise d'Ernst & Young, représenté par M. Joeri Klaykens, a confirmé que ses contrôles des états financiers consolidés, établis conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, ont été substantiellement achevés et qu'ils n'ont pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux données comptables extraites des états financiers consolidés et reprises dans le présent communiqué de presse.



4.

DIVIDENDE

DIVIDENDE

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de verser aux actions ayant droit au dividende de € 2,60 brut et net, exempt de précompte mobilier de 30 %, de € 1,82 par action.

Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2023, le paiement du dividende aura lieu sur présentation du coupon n° 28 à partir du 22 mai 2023.

L'ex-date est le 18 mai 2023 et le record date est le 19 mai 2023.



@ Hôtel des Douanes, Bruxelles

5.

PERSPECTIVES
À L'HORIZON 2023

PERSPECTIVES À L'HORIZON 2023

En 2022, la nouvelle vision "Nextensa" pourrait être davantage déployée et profiter de la flexibilité offerte par le "statut de société cotée ordinaire".

Le portefeuille d'investissements actuel a été revu : certains bâtiments ont été considérés comme obsolètes ou ne répondant plus aux exigences actuelles en matière de durabilité et ont donc été vendus avec une importante plus-value. Pour l'année 2023, Nextensa prévoit une poursuite de cette politique, permettant de continuer le désendettement et de cristalliser les plus-values latentes du portefeuille. Avec ce bilan renforcé, Nextensa peut répondre à des opportunités de développement intéressantes dans les années à venir.

En 2023, des efforts supplémentaires seront déployés pour (re)développer un certain nombre de sites identifiés que Nextensa possède déjà dans son portefeuille, permettant ainsi d'exploiter tout le potentiel de ces sites.

En matière de promotion immobilière en Belgique, une partie de la marge sur le projet Park Lane phase II pourra être comptabilisée au cours de l'année 2023.

À la Cloche d'Or au Luxembourg, nous assistons à une résurgence du marché des bureaux, avec des intentions fermes de louer l'ensemble du bâtiment White House et une partie supplémentaire du bâtiment The Emerald, qui se traduisent par des baux et des résultats positifs en termes de développement. En outre, les travaux de construction de l'hôtel (loué par B&B Hotels) commenceront également en 2023 pour s'achever en 2025.

Les coûts de financement restent sous contrôle grâce à la politique de couverture et parce que le taux d'endettement sera encore réduit. La baisse du ratio d'endettement permettra également à l'entreprise de répondre aux nouvelles opportunités d'investissement ou de développement qui se présenteront.





CALENDRIER FINANCIER

31/03/2023	Rapport financier annuel 2022
15/05/2023	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2023)
15/05/2023	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
18/05/2023	Ex-date
19/05/2023	Record date
22/05/2023	Paielement du dividende
17/08/2023	Rapport financier semestriel 2023
20/11/2023	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2023)
14/02/2024	Résultats annuels 2023 (31/12/2023)

La version la plus récente de ce calendrier financier est toujours disponible sur le site web de Nextensa.



À PROPOS DE NEXTENSA

Nextensa SA est un investisseur et un développeur immobilier mixte. Le portefeuille d'investissements de la société est réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (41%), la Belgique (44%) et l'Autriche (15%); sa valeur totale au 31/12/2022 était d'environ 1,28 milliard d'euros.

En tant que développeur, Nextensa est principalement actif dans la conception de grands développements urbains. À Tour & Taxis (développement de plus de 350 000 m²) à Bruxelles, Nextensa construit un portefeuille immobilier mixte composé d'une revalorisation de bâtiments emblématiques et de nouvelles constructions. Au Luxembourg (Cloche d'Or), l'entreprise 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 519,1 millions d'euros (valeur 31/12/2022).

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Michel Van Geyte | Chief Executive Officer
Gare Maritime, Rue Picard 11, B505, 1000 Bruxelles
+32 2 882 10 08 | investor.relations@nextensa.eu
www.nextensa.eu



ANNEXE 1: Alternative Performance Measures

Résultat net - part du groupe (montant par action)

Résultat net - part du groupe (montant par action)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	71 310	53 244
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10 002 102	10 002 102
Résultat net - part du groupe par action	7,13	5,32
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes en circulation	9 937 102	10 002 102
Résultat net - part du groupe par action donnant droit aux dividendes en circulation	7,18	5,32

VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR
(MONTANT PAR ACTION)

VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	838 798	779 970
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10 002 102	10 002 102
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action	83,86	78,00

VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT (MONTANT
PAR ACTION)

VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	838 798	779 970
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1 000)	1 294 968	1 439 107
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12	1 278 716	1 407 919
Différence Valeur d'Investissement - Juste valeur au 31/12 (€ 1 000)	16 252	31 188
TOTAL	855 050	811 157
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10 002 102	10 002 102
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action	85,49	81,12

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-16 492	-14 313
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-519	-1 385
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-17 011	-15 698
En-cours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	783 217	756 920
Coût de financement moyen en %	2,18%	2,07%

DETTE FINANCIERE EN %

Dettes financières en %	31/12/2022	31/12/2021
dettes financières	752 600	920 593
Total du bilan	1 768 401	1 895 961
Dettes financières en %	42,56%	48,56%

nextensa.

PLACES
YOU PREFER