

COMMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'EXERCICE ÉCOULÉ 2021

2021 a été l'année du grand changement pour Leasinvest et Extensa, les deux sociétés ayant fusionné pour former Nextensa.

Nextensa se profile comme un investisseur et promoteur immobilier actif en Belgique, au Luxembourg et en Autriche. Nextensa contribuera à de nouveaux projets urbains et au développement d'un immobilier de qualité à plus grande échelle, en mettant l'accent sur la durabilité. Nextensa développera des biens immobiliers dans l'optique de gérer un portefeuille durable et de réaliser des plus-values sur la vente de projets.

DONNÉES CLÉS 2021

- Progression des revenus locatifs du portefeuille d'investissement, de € 59,8 millions à € 65,2 millions.
- Les projets de développement d'Extensa contribuent, depuis l'apport, à hauteur de € 15,4 millions.
- Pipeline de développement mixte résidentiel/bureaux de 170 000 m² à Bruxelles et 157 000 m² à Luxembourg.
- Baisse du coût de financement moyen du portefeuille d'investissement, de 2,35 % à 2,07 %.
- Dividende de € 2,50 par action.



MICHEL VAN GEYTE, CEO :

« Nextensa bénéficiera d'une position unique en tant que développeur-investisseur dans le paysage belgo-luxembourgeois. »

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Au premier semestre 2021, nous étions encore une SIR dénommée Leasinvest Real Estate. Le 19 juillet, le statut de SIR a été abandonné simultanément au regroupement (« business combination ») avec Extensa Group qui a donné naissance à Nextensa, désormais investisseur et promoteur immobilier mixte principalement axé sur la Belgique, le Luxembourg et l'Autriche.

Depuis l'été 2021, le site de Tour & Taxis appartient dès lors au même groupe, avec la Gare Maritime comme vaisseau amiral et l'un des bâtiments les plus durables de Bruxelles. Cela a eu diverses conséquences en termes d'expansion des classes d'actifs avec les activités de développement résidentiel et événementielles, et en termes de renforcement de la position au Luxembourg. La synergie des deux groupes apporte également les conditions d'une transition complète au bénéfice de la durabilité.

Ce changement s'est également répercuté sur le plan financier. Le financement de l'ancienne Leasinvest Real Estate a dû être entièrement revu, en demandant à toutes les banques, obligataires et détenteurs de « commercial paper » d'accepter des clauses financières ajustées, sans pour autant modifier les conditions commerciales. Toutes les parties prenantes nous ont suivi et nous tenons une fois encore à les en remercier expressément.

En parallèle, au Luxembourg, le statut de SICAV-FIS fiscalement transparent a été abandonné et les anciennes structures qui existaient encore concernant les centres commerciaux Knauf ont été réformées et/ou liquidées.

En même temps, il ne faut pas oublier que nous opérons encore dans le contexte de la pandémie de Covid-19, avec les fermetures temporaires de magasins et le télétravail obligatoire. Alors qu'en 2020, la pandémie avait occasionné une perte de revenus locatifs d'environ € 4 millions, son impact se révèle nettement plus faible en 2021 et se limite à environ € 1 million.

C'est dans ce contexte difficile que s'est ouvert, fin novembre à la Gare Maritime, le Food Court qui a déjà accueilli 36 000 visiteurs depuis son ouverture. La fréquentation des centres commerciaux Knauf au Luxembourg et du Frun Park à Asten, entre autres, a également affiché de fortes tendances à la hausse, même par rapport à 2019 (pré-pandémie).

Les informations les plus récentes concernant le coronavirus sont porteuses d'espoir et devraient amener à court terme une relance du secteur de l'événementiel permettant d'exploiter à nouveau pleinement les atouts du site Tour & Taxis.

PORTEFEUILLE D'INVESTISSEMENT

- BELGIQUE

Bruxelles – Immeuble de bureaux Monteco (Montoyer 14)

L'immeuble de bureaux Monteco est l'exemple type des ambitions de Nextensa en matière de durabilité, grâce notamment à sa structure en bois. Il a d'ailleurs convaincu la Banque Nagelmackers qui a signé un bail fixe de 12 ans. La livraison du nouvel immeuble est prévue pour le quatrième trimestre 2022.

Anvers – Hangar 26/27

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

Le dernier locataire a quitté le rez-de-chaussée le 30 juin 2021. La rénovation du rez-de-chaussée (1 000 m²) et de la façade a débuté en septembre. Des négociations poussées sont en cours pour réaliser un concept food innovant.

Accord avec AB Inbev pour l'exploitation du Food Court à la Gare Maritime

La brasserie AB InBev et Nextensa s'associent pour créer un tout nouveau concept de restauration. À la fin novembre s'est ouvert le Food Market à la Gare Maritime, le cœur commercial de Tour & Taxis. Dès le début, ce concept de restauration innovant a séduit la population bruxelloise, avec une affluence de plus de 36 000 visiteurs depuis l'ouverture, ce qui, compte tenu de la pandémie en cours, est très prometteur pour l'avenir.

Dans la partie bureaux de la Gare Maritime, un bail de 12 ans a été conclu avec l'Unicef pour 900 m², qui prendra effet au 1^{er} avril 2022 et qui s'inscrit parfaitement dans la stratégie de durabilité de cette ONG. Le taux d'occupation des bureaux de la Gare Maritime s'élève aujourd'hui à 71,4%, ce qui prouve le succès de ce site.

- **GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG**

Centre commercial Knauf Schmiede

L'extension du centre commercial (environ 8 500 m²) sera achevée à l'été 2022. L'agrandissement comprendra une offre commerciale élargie et un concept horeca innovant avec une zone d'activités et de détente pour les familles.

Centre commercial Knauf Pommerloch

Pour le centre commercial Knauf Pommerloch situé au nord du Grand-Duché de Luxembourg près de la frontière belge, les trois étages du nouveau parking sont opérationnels. De nouveaux locataires, tels que Fressnapf, New Yorker et Foot Locker, se sont installés à Pommerloch, contribuant à ramener le nombre de visiteurs au niveau de 2019.

Parc d'affaires EBBC, aujourd'hui Moonar

Le parc d'affaires EBBC, rebaptisé Moonar, est entièrement repositionné et deviendra le nouveau grand campus de bureaux à l'aéroport de Luxembourg. Un concept qui met l'accent sur la communauté, les espaces verts et l'environnement extérieur, différents lieux de rencontre tels que coin lecture, espace coworking, café-bar et terrasses.

Le budget de rénovation est estimé à € 34 millions et la livraison est attendue dans le courant de 2023.

Un nombre d'espaces vacants ne sont plus présentés sur le marché afin de pouvoir entamer et poursuivre la rénovation en phases. Entre-temps, les premières négociations ont commencé avec des locataires potentiels.

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

COMMUNIQUÉ DE PRESSE :- INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, le 16 février 2022 17h40 CET



DÉSINVESTISSEMENTS

En février 2021, les bâtiments semi-industriels restants du Brixton Business Park ont été vendus avec un bénéfice d'environ € 3 millions. De plus, un supermarché non stratégique à Diekirch (Luxembourg) a été vendu avec un bénéfice d'environ € 1 million.

La stratégie de cessions vise à aligner le portefeuille sur les nouveaux critères d'investissement. Dans ce cadre, des contrats de vente sous conditions suspensives ont été conclus pour les immeubles The Crescent (Anderlecht, Belgique), Monnet 4 (Kirchberg, Luxembourg) et Titanium (Cloche d'Or, Luxembourg).

DÉVELOPPEMENTS

- **BELGIQUE**

Park Lane Phase I est un développement résidentiel de 319 appartements, situé juste à côté de la Gare Maritime. Ce projet est un grand succès et il ne reste que 11 appartements à vendre. Les derniers appartements seront livrés en mai 2022, ce qui signifie que le site sera progressivement plus habité.

Pour Park Lane phase II, le permis a été obtenu dans le courant de l'année 2021, de sorte que le projet débutera en avril 2022 avec la construction du parking souterrain qui constitue le socle de 346 appartements, répartis sur 11 immeubles. On note d'ores et déjà un intérêt considérable de la part de résidents privés potentiels et des investisseurs.

- **LUXEMBOURG**

Les développements au Luxembourg sont tous réalisés en joint-venture avec Promobe, un important promoteur luxembourgeois. Tous les projets sont situés sur la zone Cloche d'Or, une extension au sud de la ville de Luxembourg qui forme un quartier avec des projets mixtes résidentiels, retail et bureaux.

Bureaux

Au cours du second semestre 2021, le projet Banca a été vendu à l'utilisateur final Banca Intesa Sanpaolo. Il s'agit d'un immeuble de bureaux d'environ 10 000 m². Début janvier 2022, le bâtiment Kockelscheuer, un immeuble de bureaux d'environ 4 000 m², a également été vendu pour € 48 millions. Le bâtiment a été entièrement pré-loué à Regus.

Deux autres immeubles de bureaux sont actuellement en chantier : il s'agit d'une part de Darwin I (5 000 m² de bureaux), qui est déjà pré-loué à plus de 90% (le reste en option) et sera livré en septembre 2022.

D'autre part, le Darwin II (4 700 m² de bureaux) a été entièrement pré-loué à l'État luxembourgeois. Ce locataire dispose également d'une option d'achat pendant 3 ans à compter de l'achèvement (mars 2022), de sorte que l'immeuble reste en portefeuille pour le moment.

Vu le maintien d'une forte demande d'immeubles de bureaux à la Cloche d'Or, les préparatifs nécessaires sont en cours pour développer deux projets supplémentaires de 7 000 m² chacun. Pour l'un d'eux, une lettre d'intention a déjà été signée pour en louer 40 %.

Résidentiel

Le projet résidentiel D-Sud est presque entièrement livré et entièrement vendu. Il comprend 151 appartements et 11 unités retail. Pour celles-ci, des lettres d'intention ont déjà été signées pour location.

Le projet D-Nord comprend 194 appartements, dont 176 déjà vendus sur plan. Le chantier est bien avancé et l'achèvement est attendu début 2023.

Comme la quasi-totalité des appartements en construction sont pré-vendus, la commercialisation du prochain développement résidentiel, le projet D5-D10, a également commencé. Il concerne approximativement 150 appartements, dont une soixantaine a déjà été vendue sur plan.

Par ailleurs, les préparatifs sont en cours pour la commercialisation du dernier projet résidentiel sur l'Îlot D, à savoir D-Tours. Ce projet consiste en 3 tours de logements qui abriteront 350 appartements sur une surface de 33 000 m². La commercialisation devrait débuter au second semestre 2022.

DURABILITÉ

La tagline 'Places you Prefer' reflète la mission du nouveau groupe immobilier intégré Nextensa : en tant qu'investisseur et promoteur immobilier « nouvelle génération », exceller dans le développement urbain durable avec un impact social positif par la création de lieux où il fait bon vivre, travailler, faire ses courses et se détendre...

Les thèmes 'Climate Adaptive Buildings' et 'Sustainable Societies' forment, avec 'Human Investments', les pierres angulaires de la politique que Nextensa entend mener durant les années à venir et qui vise à créer des sites et bâtiments sains et neutres sur le plan climatique, harmonieusement ancrés dans des environnements urbains vivants et dynamiques, et mettant en œuvre pour cela des technologies et des processus innovants. Nextensa accorde une attention particulière aux thématiques matérielles : 'Neutralité en CO₂' (accent sur les énergies propres et renouvelables et les matériaux pauvres en carbone), 'Eau', 'Bâtiment sain' et 'Nextensa entreprise exemplaire'.

Climate Adaptive Buildings

Nextensa se focalise sur la minimisation de la consommation énergétique, l'utilisation exclusive d'énergies renouvelables et vertes et l'élimination du recours aux combustibles fossiles. Pour l'acquisition de biens et de matériaux, Nextensa réduit son empreinte carbone avec un impact positif en Scope 3.

Le développement neutre au plan énergétique de la Gare Maritime sur le site Tour & Taxis a reçu plusieurs prix prestigieux en 2021 pour son rôle exemplaire en construction circulaire et pour son caractère innovant. En outre, des préparatifs ont été menés en 2021 en vue de soumettre une demande concernant la création d'une « Energy Community » à Tour & Taxis. Dans ce cadre, les surplus d'électricité générés par les panneaux photovoltaïques de la Gare Maritime pourront être utilisés à des conditions avantageuses par les autres utilisateurs du site (y compris les appartements vendus aux familles à revenus modestes).

Nextensa a l'ambition d'obtenir pour tous ses développements une certification de durabilité la plus élevée possible. Pour son portefeuille existant, elle entend faire certifier tous les immeubles. La rénovation de la Gare Maritime en 2021 a été récompensée par un certificat « Breeam Outstanding ». Pour le portefeuille belge, des évaluations « Breeam-in-use » ont été réalisées.

En 2021, le portefeuille belge a été entièrement équipé de systèmes de surveillance permettant de suivre et d'analyser les consommations d'énergie et d'eau.

Sustainable Societies

Nextensa veut contribuer à un cadre de vie agréable avec une mixité de fonctions à distance de marche, en misant sur un aménagement vert et biodiversifié et en favorisant la circulation douce, autrement dit une ville de proximité ou « 5 minutes neighbourhood ».

À Park Lane, le premier grand ensemble de logements du site de Tour & Taxis à mettre l'accent sur les matériaux durables, les patios verdurisés et la richesse de l'environnement architectural, diverses unités résidentielles de la première phase ont été achevées et occupées par les nouveaux résidents en 2021. Plus de 50 appartements du projet ont également été vendus à des familles à revenus modestes en 2021. Le permis a été obtenu pour la deuxième phase, qui débutera au début de 2022.

Fin novembre, le Food Market a ouvert ses portes à la Gare Maritime, un lieu de rencontre innovant, culinaire et sans plastique qui propose des produits locaux, de saison et biologiques dans différentes catégories de prix.

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

CONVERSION EN S.A. – NOMINATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jusqu'au 19 juillet 2021, la société était gérée par la société Leasinvest Real Estate Management SA (LREM), ayant son siège Schermersstraat 42, 2000 Anvers (RPR/RPM 0466.164.776), une ancienne filiale à 100 % d'Ackermans & van Haaren SA, qui avait la qualité d'unique gérant statutaire et qui s'est constamment conformée aux articles 14 et 15 de la loi relative aux SIR. Les actions de LREM ont été apportées dans Nextensa SA le 19 juillet 2021 et LREM SA sera fusionnée avec Nextensa SA dans le courant du mois de février 2022.

La société s'est transformée le 19 juillet 2021 en société anonyme à conseil d'administration (collégial) en conformité avec le CSA. Depuis cette date, le conseil d'administration de Nextensa est composé des mêmes dix administrateurs, dont cinq administrateurs indépendants, quatre administrateurs représentant Ackermans & van Haaren SA et un administrateur représentant AXA.

Le conseil d'administration de Nextensa est actuellement composé comme suit :

	Date fin du mandat
Jan Suykens Président, administrateur non exécutif	16/05/2022
Michel Van Geyte Administrateur délégué	16/05/2022
Dirk Adriaenssen Administrateur non exécutif, indépendant	16/05/2022
Granvelle Consultants & C° BV, représentée par Jean-Louis Appelmans Administrateur non exécutif	16/05/2022
Piet Dejonghe Administrateur non exécutif	16/05/2022
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
Starboard BV, représentée par Eric Van Dyck Administrateur non exécutif, indépendant	16/05/2022

GESTION JOURNALIÈRE – COMITÉ EXÉCUTIF

Le 22 octobre 2021, suite à l'abandon du statut SIR et à la transformation de la société d'une société en commandite par actions avec gérant statutaire en une société anonyme avec conseil d'administration collégial, le conseil d'administration a décidé d'établir un comité exécutif qui est essentiellement chargé de la conduite générale de la société sous la direction du CEO, à qui la gestion journalière a été confiée. La nomination des membres du comité exécutif a été confirmée par le conseil d'administration du 15 février 2022 ; il comprend les personnes suivantes :

Michel Van Geyte (CEO), agissant en tant que personne physique, de statut indépendant et en tant que représentant permanent de Midhan BV (Chief Executive Officer) ;

Tim Rens (CFO), agissant jusqu'au 31/12/2021 en tant qu'employé et ensuite représentant permanent de Montevini BV ;

Olivier Vuylsteke (CIO), agissant jusqu'au 31/12/2021 en tant qu'employé et ensuite représentant permanent de sa société de management Wimas BV ;

Peter De Durpel (COO), agissant en tant que représentant permanent de sa société de management Durabel Consulting BV.

CHANGEMENT DE NOM

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 29 novembre 2021, la société a procédé à un changement de nom statutaire et s'appelle désormais Nextensa.

MODIFICATIONS DE LA CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE ET DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La Charte de gouvernance d'entreprise de la société a été substantiellement modifiée le 19 juillet 2021 à la suite de l'abandon du statut SIR et de l'adoption de la forme juridique de société anonyme avec conseil d'administration collégial conformément au CSA, à la place de société en commandite par actions avec gérant statutaire. Elle a encore été modifiée le 29 novembre 2021 pour tenir compte de la création du comité exécutif, de l'adoption d'une politique de rémunération revue et du changement de nom de la société en Nextensa.

La version actuelle de la Charte de gouvernance d'entreprise et de la politique de rémunération peuvent être consultées sur le site web de Nextensa (<https://nextensa.eu/nl/about-us-nl/corporate-governance-nl/>).

Divers

EPRA GOLD AWARD POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020

Pour la 9e fois consécutive, Leasinvest Real Estate a reçu un EPRA Gold Award pour son Rapport financier annuel 2020.



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

Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1 000)	1 407 919	1 141 190
Juste valeur des immeubles de placement, y compris participation Retail Estates (€ 1 000)	1 504 404	1 221 053
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1 000)	1 439 107	1 165 816
Rendement locatif sur base de la juste valeur	5,20 %	5,63 %
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement	5,08%	5,51%
Taux d'occupation	89,09 %	91,62 %
Durée moyenne des contrats locatifs (ans)	3,73	3,85
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1 000)	779 970	487 211
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	78,0	82,2
Ratio d'endettement financier (dettes financières/total du bilan)	48,56 %	54,01 %
Ratio prêt-valeur (portefeuille d'investissement)	55,64 %	54,34 %
Durée moyenne des crédits (ans) – portefeuille d'investissement	2,98 %	3,36 %
Coût de financement moyen du portefeuille d'investissement	2,07 %	2,35 %
Durée moyenne des couvertures (ans)	3,98	4,58
Ratio de couverture (portefeuille d'investissement)	67 %	70 %

Chiffres clés du compte de résultat	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs (€ 1 000)	65 174	59 848
Résultat des développements projets (€ 1 000)	15 373	-
Coût de financement moyen du portefeuille d'investissement	2,07 %	2,35 %
Résultat net part du groupe (1 000 €)	53 244	7 683
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture)	5,32	1,30
Résultat net part du groupe par action (moyenne pondérée)	6,85	1,30

ÉTATS FINANCIERS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (EN € 1 000)

État consolidé du résultat réalisé et non réalisé (en € 1 000)

	31/12/2021	▲	31/12/2020	▲ %
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	65 174	5 326	59 848	8,90 %
Charges locatives du propriétaire	-2 633	-849	-1784	47,68 %
Charges immobilières	-13 693	-3 493	-10 200	34,25 %
Résultat sur vente d'immeubles de placement	4 403	2 192	2 111	99,13%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8 615	-37 901	29 286	-129,42 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	44 635	-34 727	79 362	-43,76 %
Chiffre d'affaires projets de développement	26 593	26 593	0	
Frais de développement	-24 735	-24 735	0	
Autre résultat des projets de développement	2 990	2 990	0	
Bénéfice (perte) sur investissements mis en équivalence	10 525	10 525	0	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	15 373	15 373	0	
RÉSULTAT DES IMMEUBLES DE PLACEMENT & PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	60 008	-19 354	79 362	-24,39 %
Frais généraux de la société	-7 205	-5 140	-2 065	248,93 %
Autres revenus et charges d'exploitation	313	-88	401	-22,05 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	53 116	-24 582	77 698	-31,64 %
Produits financiers	7 332	1 386	5 946	23,31 %
Charges financières	-14 010	781	-14 791	-5,28 %
Autres charges financières	-2 143	-903	-1 240	72,82 %
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	20 649	80 099	-59 450	-134,73 %
RÉSULTAT FINANCIER	11 828	81 363	-69 535	-117,01 %
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	64 944	56 781	8 163	695,59%
Impôts différés	-8 642	-8 642	0	
Impôts des sociétés	-2 947	-2 467	-480	514,01 %
IMPÔTS	-11 589	-11 109	-480	2314,33 %
RÉSULTAT NET	53 355	45 672	7 683	594,45%
Intérêts minoritaires	111	111	0	
RÉSULTAT NET (part du groupe)	53 244	45 561	7 683	593,01 %

Le compte de résultat de 2021 se présente de manière très différente de celui de 2020, qui était encore établi conformément à la loi SIR. Le compte de résultat 2021 de Nextensa comprend d'ailleurs une période 'Leasinvest' de 12 mois et une période 'Extensa' de 6 mois (depuis le 1^{er} juillet 2021).

La première partie du compte de résultat concerne les immeubles de placement, à savoir l'ancien portefeuille Leasinvest complété (depuis le 1^{er} juillet 2021) par les bâtiments historiques du site Tour & Taxis. De ce fait, les revenus locatifs augmentent de € 5 millions par rapport à l'année dernière. En dépit de la vente de quelques immeubles en 2020 et 2021, la perte locative correspondante est compensée par un impact négatif du Covid bien moindre en 2021 qu'en 2020.

Les charges immobilières sont beaucoup plus élevées que l'année dernière, ce qui est aussi largement dû aux bâtiments supplémentaires sur le site de Tour & Taxis. Les coûts et charges d'inoccupation supportés par le propriétaire sont importants, compte tenu du Covid et de l'absence d'événements organisés, de la fermeture des magasins et de l'utilisation réduite des bureaux en raison de l'obligation de télétravail.

La vente des immeubles Brixton Logistics (Zaventem, Belgique) et Diekirch (Luxembourg) a dégagé une plus-value réalisée de € 4,4 millions.

Le portefeuille d'immeubles subit un résultat de réévaluation négatif, principalement dû aux centres commerciaux Knauf qui ont encore souffert de la pandémie de Covid.

Le tout se traduit par un résultat opérationnel des immeubles de placement de € 44,6 millions.

La partie suivante du compte de résultat concerne les projets de développement. Le projet Park Lane phase I sur le site de Tour & Taxis a réalisé un chiffre d'affaires de € 26,6 millions. Le coût associé s'élève à € 24,7 millions, ce qui donne une marge de € 1,9 million pour les six derniers mois de 2021. La phase I de Park Lane est en grande partie achevée et les appartements sont en livraison depuis la fin de 2021, un processus qui durera plusieurs mois. À l'exception de quelques unités, tous les appartements sont déjà vendus.

Les autres résultats des projets de développement et le résultat des investissements comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence concernent le projet de développement Cloche d'Or au Luxembourg. Au cours des 6 derniers mois de 2021, le projet a contribué au résultat à hauteur de € 13,5 millions.

Les frais généraux de la société augmentent fortement, d'une part en raison de l'ajout de 6 mois d'Extensa, et d'autre part parce qu'avec l'intégration de l'ancien gérant Leasinvest Real Estate Management, les frais de personnel y afférents sont désormais comptabilisés directement dans les frais généraux et non plus dans les charges immobilières comme ils l'étaient jusqu'au 30 juin 2021.

Les produits financiers comprennent d'une part le dividende reçu de Retail Estates, légèrement plus élevé qu'en 2020, et d'autre part, les intérêts perçus sur les prêts accordés à la coentreprise qui finance le projet de la Cloche d'Or.

Les charges financières et autres coûts financiers sont en ligne avec l'année dernière. L'économie réalisée sur les coûts de couverture après le remboursement anticipé en décembre 2020 est contrebalancée par les charges d'intérêts supplémentaires d'Extensa depuis le 1^{er} juillet 2021. Le coût de financement moyen du portefeuille d'investissement a diminué, passant de 2,35 % en 2020 à 2,07 % en 2021.

Le résultat de la réévaluation des actifs et passifs financiers est principalement lié à la réévaluation positive de € 16,6 millions sur la participation dans Retail Estates, qui est entièrement attribuable à la reprise du cours de l'action tout au long de 2021.

Les charges d'impôts sont sensiblement plus élevées que l'année dernière, essentiellement parce que Leasinvest Real Estate a renoncé au statut SIR en juillet 2021. Peu avant, le statut de transparence fiscale de la Sicav-FIS au Luxembourg a aussi été abandonné. Il convient cependant de noter que la plus grande partie des impôts est constituée d'impôts différés (hors trésorerie).

On aboutit dès lors à un résultat net du groupe de € 53,2 millions, ce qui correspond à € 6,85 par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions au cours de l'exercice, ou à € 5,32 par action ayant droit au dividende.

BILAN

(en € 1000)

ACTIF	31/12/2021	31/12/2020
I. ACTIF NON COURANT	1 433 991	1 223 098
Immobilisations incorporelles	1 042	0
Immeubles de placement	1 267 150	1 141 190
Autres immobilisations corporelles	4 973	1 554
Participations mises en équivalence	51 430	0
Créances entreprises liées	6 250	0
Actifs financiers non courants	98 329	80 355
Créances de leasing financier	3 707	0
Créances fiscales différées	1 110	0
II. ACTIF COURANT	461 971	17 450
Actifs destinés à la vente	140 769	0
Stocks	113 231	0
Chantiers en cours d'exécution	65 542	0
Actifs courants financiers et créances de leasing financier	0	0
Créances commerciales	21 622	10 229
Créances fiscales et autres actifs courants	52 204	3 217
Trésorerie et équivalents de trésorerie	67 261	2 745
Comptes de régularisation	1 342	1 259
TOTAL DE L'ACTIF	1 895 961	1 240 548

(en € 1 000)

PASSIF	31/12/2021	31/12/2020
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	790 473	487 211
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE	779 970	487 211
Capital	109 997	65 178
Primes d'émission	442 803	194 189
Rachat d'actions propres	-634	-12
Réserves	174 560	220 173
Écarts de change	0	0
Résultat net de l'exercice	53 244	7 683
II. INTÉRÊTS MINORITAIRES	10 503	0
PASSIF	1 105 489	753 337
I. PASSIF NON COURANT	630 533	519 135
Provisions – autres	1 659	11
Dettes financières non courantes	562 002	464 978
– Établissements de crédit	415 116	358 917
– Autres	142 485	101 561
– IFRS 16	4 402	4 500
Autres passifs financiers non courants	20 714	34 213
Autres passifs non courants	0	0
Impôts différés	46 157	19 933
II. PASSIF COURANT	474 956	234 201
Provisions	5 505	0
Dettes financières courantes	358 591	205 022
– Établissements de crédit	134 688	83 051
– Autres	223 903	121 971
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	57 704	17 807
– Dettes commerciales	40 669	14 391
– Dettes fiscales	17 035	3 415
Autres passifs courants	14 304	1 672
Comptes de régularisation	38 852	9 701
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 895 961	1 240 548
Ratio d'endettement financier (dettes financières / total du bilan)	48,56 %	54,01 %

Les capitaux propres ont considérablement augmenté en raison de l'apport en nature des actions d'Extensa Group SA et de Leasinvest Real Estate Management SA le 19 juillet 2021 (+ € 293 millions). Le nombre d'actions s'élève en conséquence à 10 002 102, soit une augmentation de 4 millions. Toutes ces nouvelles actions donnant pleinement droit au dividende de l'exercice 2021, le résultat par action sur 10 millions d'actions doit être considéré dans le cadre du versement du dividende, et non sur le nombre moyen pondéré d'actions comme cela doit être présenté conformément aux IFRS.

La valeur liquidative par action (part du groupe) est donc égale à € 78,0, ce qui correspond au cours de clôture de l'action au 31 décembre 2021 (€ 77,80).

Le total des dettes financières s'élève à € 921 millions (y compris dettes de leasing IFRS 16 et garanties locatives reçues), ce qui donne un ratio d'endettement financier de 48,6 %. Si l'on considère séparément les investissements immobiliers et les dettes associées, le ratio prêt-valeur s'élève à 55,6 %.

GESTION DES MOYENS FINANCIERS

La renonciation au statut de SIR a eu des conséquences importantes pour le financement de l'ensemble du groupe. Dès lors, tous les crédits bancaires existants, l'obligation privée et le programme de « commercial paper » ont été adaptés à la nouvelle situation sans aucun changement des conditions financières.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA FIN DE L'EXERCICE 2021

Vision d'avenir de Nextensa

Par l'optimisation de son portefeuille d'investissements durable et les développements prévus à la Cloche d'Or et à Tour&Taxis, Nextensa entend réaliser des bénéfices annuels récurrents. La poursuite du programme de ventes permettra de réaliser des plus-values exceptionnelles, mais aussi de réduire considérablement l'endettement du portefeuille d'investissement. D'autre part, l'objectif du groupe est d'accroître son taux d'occupation, actuellement de 89 %, via de nouvelles locations au sein du portefeuille existant afin de compenser la perte de revenus locatifs due aux ventes.

Nextensa entend se profiler comme un promoteur/investisseur durable développant des projets qui apportent une plus-value sociale dans un contexte citoyen. Grâce à sa nouvelle synergie, Nextensa contrôle l'ensemble du cycle d'un projet immobilier, de l'acquisition d'un terrain à la gestion de l'actif.

Des projets tels que Lake Side (Tour&Taxis - 130 000 m²) seront exécutés en accordant la plus grande attention à la neutralité carbone, à la maîtrise de l'énergie, à un choix réfléchi des matériaux et à l'utilisation des ressources les plus avancées.

« Places to prefer » est le nouveau mantra de Nextensa : un endroit où les utilisateurs pourront habiter, travailler, faire du shopping et se détendre dans un environnement responsable du point de vue écologique.

AFFECTATION DU RÉSULTAT - DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de verser aux 10 002 102 actions y ayant droit un dividende de 2,50 € brut et net par action, exonéré du précompte mobilier de 30%, 1,75 € par action.

Compte tenu des prévisions de progression durable des résultats de Nextensa, le groupe mettra tout en œuvre pour augmenter le dividende par action d'au moins 5% par an au cours des prochaines années.

Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 16 mai 2022, le paiement du dividende aura lieu sur présentation du coupon n° 27 à partir du 24 mai 2022 auprès des banques Delen (agent payeur principal), ING, Belfius, BNP Paribas Fortis et Degroof.

La date de détachement du coupon est le 19/05/2022 et la date d'arrêté, le 20/05/2022.

ATTESTATION DU COMMISSAIRE

Le commissaire Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représenté par M. Joeri Klaykens, a confirmé que ses opérations de contrôle des comptes consolidés, réalisées conformément aux normes comptables IFRS (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union européenne, sont achevées quant au fond et qu'elles n'ont révélé aucune correction significative à apporter aux données comptables extraites des comptes annuels consolidés et mentionnées dans le présent communiqué de presse.

CALENDRIER FINANCIER

Rapport financier annuel 2021	31/03/2022
Déclaration intermédiaire T1 (31/03/2022)	16/05/2022
Assemblée générale annuelle des actionnaires	16/05/2022
Mise en paiement du dividende	24/05/2022
Date du détachement de coupon (Ex-Date)	19/05/2022
Date d'arrêté (Record date)	20/05/2022
Rapport financier semestriel 2022	17/08/2022
Déclaration intermédiaire T3 (30/09/2022)	14/11/2022
Résultats annuels 2022 (31/12/2022)	16/02/2023

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le rapport financier annuel relatif à l'exercice comptable 2021, qui se présente sous la forme d'une brochure comprenant les comptes annuels, le rapport annuel et le rapport du commissaire, sera disponible à partir du 31/03/2022 (PDF en ligne sur le site web) et sur simple demande envoyée à l'adresse suivante :

Nextensa SA
Rue Picard 11 boîte 505, 1000 Bruxelles
T : +32 2 882 10 00
E : investor.relations@nextensa.eu
W www.nextensa.eu (investor relations • rapports)

Pour plus d'informations, veuillez contacter

Nextensa SA
MICHEL VAN GEYTE
Chief Executive Officer
T : +32 2 882 10 00
E : michel.vangeyte@nextensa.eu

À propos de NEXTENSA SA

Depuis le 19 juillet 2021, Nextensa SA (anciennement Leasinvest Real Estate) est investisseur/promoteur immobilier mixte. Le portefeuille d'investissement de la société, d'une valeur totale de 1,41 milliard d'euros au 30/09/2021, se répartit entre le Grand-Duché de Luxembourg (45 %), la Belgique (42 %) et l'Autriche (13 %).

Nextensa est un des principaux investisseurs immobiliers au Luxembourg. Le portefeuille immobilier est réparti entre les sites de Tour&Taxis (B) et de la Cloche d'Or (L), où des développements mixtes (résidentiels et bureaux) sont en cours et où de nouveaux projets seront lancés dans les années à venir. La valeur comptable totale de ce portefeuille immobilier s'élevait à environ 0,3 milliard d'euros au 31/12/2021.

Cotée à Euronext Bruxelles, la société a une capitalisation boursière de 726,2 millions d'euros (valeur au 15/02/2022).

ANNEXE 1 :

Détail des calculs des Indicateurs alternatifs de performance
(IAP) utilisés par Nextensa

RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE

Résultat sur le portefeuille (€ 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	4 403	2 211
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8 615	35 601
Impôts différés sur le résultat du portefeuille	0	-6 315
Résultat sur le portefeuille	-4 212	31 497

RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat net – part du groupe (montant par action)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net – part du groupe (€ 1 000)	53 244	7 683
Nombre d'actions enregistrées en circulation à la date de clôture	10 002 102	5 926 644
Nombre moyen pondéré d'actions enregistrées en circulation	7 768 974	
Résultat net – part du groupe par nombre d'actions à la date de clôture	5,32	1,30
Résultat net – part du groupe par nombre moyen pondéré d'actions	6,85	

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 (montant par action)	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	779 970	487 211
Nombre d'actions enregistrées en circulation à la date de clôture	10 002 102	5 926 644
Nombre moyen pondéré d'actions enregistrées en circulation	7 768 974	
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par nombre d'actions à la date de clôture	78,0	82,2
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par nombre moyen pondéré d'actions	100,4	

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 (montant par action)	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	779 970	487 211
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1 000)	1 439 107	1 165 816
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1 000)	1 407 919	1 141 190
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1 000)	31 188	24 626
TOTAL	811 158	511 837
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10 002 102	5 926 644
Nombre moyen pondéré d'actions enregistrées en circulation	7 768 974	
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par nombre d'actions à la date de clôture	81,1	86,4
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par nombre moyen pondéré d'actions	104,4	

VARIATION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS À PORTEFEUILLE CONSTANT (LIKE-FOR-LIKE)

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)	31/12/2021 vs 31/12/2020	31/12/2020 vs 31/12/2019
Revenus locatifs bruts à la fin de la période de reporting précédente (€ 1 000)	61 670	65 824
Variations 2020 – 2021 à exclure	2 004	-1 545
- Variations suite aux acquisitions	5 000	2 894
- Variations suite aux désinvestissements	-2 996	-4 439
Revenus locatifs bruts à la date de clôture de la période de reporting (€ 1 000)	66 221	61 670
Variation like for like (€ 1 000)	-2 547	-2 609
Variation like for like (%)	4,13%	-4,0%

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %

Coût de financement moyen en %	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-14 313	-14 811
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	- 1 385	-965
Intérêts payés y compris droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-15 698	-15 776
Encours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	756 920	671 571
Coût de financement moyen en %	2,07%	2,35 %