



RÉSULTATS ANNUELS
2023

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21 février 2024, 17h40

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

RÉSULTATS ANNUELS 2023

Faits marquants

IMMEUBLES DE PLACEMENT

- Nextensa réalise un chiffre d'affaires locatif plus élevé (+3,1 M€) en 2023 par rapport à 2022, soit une croissance des loyers à périmètre constant de +12%.
- Les coûts immobiliers diminuent de 0,9 million d'euros en raison d'un taux d'occupation plus élevé.
- La réévaluation du portefeuille immobilier à la fin de 2023 a un impact négatif limité de -0,9 %.
- Un bénéfice de 2,1 millions d'euros a été réalisé sur la vente, début avril 2023, de l'immeuble de bureaux Treesquare à Bruxelles.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

- **Tour & Taxis** : Résultat de développement plus élevé (marge de 4,4 millions d'euros reconnue) en Belgique grâce au succès des ventes de Tour & Taxis. Sur les 346 appartements de Park Lane phase II, 64% ont déjà été vendus ou réservés.
- **Cloche d'Or** : Location à 100% des immeubles de bureaux Emerald et White House. Le ralentissement des ventes d'appartements et d'immeubles de bureaux entraîne une contribution plus faible au résultat de 2023 (contribution de 13,8 millions d'euros en 2023 vs une contribution de 19,8 millions d'euros en 2022).

EFFICACITÉ OPÉRATIONNELLE

Diminution des frais généraux par rapport à la même période de l'année précédente (-2,1 millions d'euros), malgré l'environnement inflationniste.

GESTION FINANCIÈRE ACTIVE

Le coût moyen du financement augmente modestement de 2,18 % à 2,67 %, grâce à la politique de couverture des taux d'intérêt. À la fin de 2023, le ratio de couverture était de 79 % et il restait 88 millions d'euros sur les lignes de crédit existantes.

LE RÉSULTAT NET

Le résultat net (part du groupe) s'élève à 24,49 millions d'euros, soit 2,45 euros par action.

La baisse du résultat par rapport à l'année exceptionnelle 2022 (résultat net de 71,3 millions d'euros) est principalement due à :

- Activité limitée sur le marché de l'immobilier institutionnel en 2023. Des bénéfices ont été réalisés en 2022 sur les ventes des immeubles Monnet et Titanium (28,3 M€ vs 2,1 M€ en 2023).
- La réévaluation négative des actifs et passifs financiers en 2023 (-7,3 millions d'euros) par rapport à la réévaluation positive en 2022 (+15,6 millions d'euros).

VENTE DE L'IMMEUBLE COMMERCIAL À FOETZ

Vente début février 2024 à la juste valeur au 31/12/2023 (9,23 M€).

DIVIDENDE

Proposition de versement d'un dividende brut de 1,50 € par action, qui sera proposé en tant que dividende optionnel, le cas échéant.

UN CHOIX CLAIR POUR UN PORTEFEUILLE SANS ÉNERGIE FOSSILE

En 2023, la décision a été prise d'aligner tous les nouveaux développements sur les critères de la taxonomie de l'UE (dans le cadre de l'objectif d'atténuation du changement climatique) et un plan d'action a été élaboré pour évoluer vers un portefeuille sans énergie fossile.



« Après le résultat exceptionnel de 2022, qui a été soutenu par des bénéfices uniques et des résultats de réévaluation positifs, Nextensa a encore été en mesure d'afficher des résultats convenables en 2023 dans des conditions de marché difficiles. La force de notre modèle hybride est principalement démontrée par des revenus locatifs plus élevés combinés avec des coûts immobiliers plus faibles et de bonnes ventes des appartements à Tour & Taxis. Notre performance souligne la résilience de notre modèle d'entreprise et notre capacité à rester ferme dans des circonstances changeantes. Je tiens à remercier l'équipe de Nextensa et le conseil d'administration pour leur travail acharné au cours de l'année écoulée. »

**MICHEL VAN GEYTE,
CEO DE NEXTENSA**

1.

RAPPORT D'ACTIVITÉS



CONSTRUIRE L'AVENIR ET REMODELER LES VILLES



Tour & Taxis :

Plus d'un million de visiteurs en 2023 sont venus travailler, faire leurs courses, vivre et profiter des nombreuses activités de ce quartier situé à 5 minutes.

- L'occupation des espaces de bureaux et de commerces sur le site de Tour & Taxis continue d'augmenter. Pour les **espaces commerciaux** de la Gare Maritime, de nouveaux baux ont été signés en 2023 pour un total de 4 045 m². Cela porte le taux d'occupation de la partie commerciale de la Gare Maritime à 72% à la fin de 2023.

De nouveaux baux de bureaux ont également pu être conclus pour l'immeuble Depot des Colis, qui fait partie de la Gare Maritime, pour un total de 582 m². Le taux d'occupation des **bureaux** de Tour & Taxis s'élève ainsi à 92,19 %.

- L'augmentation du taux d'occupation est visible non seulement en termes de location de commerces et de bureaux, mais aussi en termes d'**événements** sur le site, à la fois dans les Sheds et à la Gare Maritime, et dans le centre de conférence, la **Maison de la Poste**.

- Une partie des **Sheds**, le hall événementiel du site d'une superficie totale de 28.000 m², a fait l'objet d'un remplissage permanent en 2023 avec la signature de baux avec le club de padel Tour & Taxis (2.380 m²), avec l'organisateur de salons Tempora (2.700 m²) et avec le karting indoor Battle Kart (1.780 m²). Des négociations sont également en cours pour un remplissage permanent supplémentaire de 1 650 m². Une superficie de 9 500 m² des Sheds restera disponible pour des événements temporaires.
- Dans le courant de l'année 2024, 6.500 m² supplémentaires d'espace de bureaux seront ajoutés au site avec l'achèvement de l'**Hôtel des Douanes**. Ce bâtiment, qui servait à l'origine de centre administratif pour les questions douanières sur le site de Tour & Taxis, se transformera en un espace de bureaux durable. La rénovation se concentre sur la préservation de l'individualité du bâtiment historique et sur l'installation de techniques durables telles qu'une installation géothermique et des panneaux solaires. La rénovation est conforme aux critères de taxonomie de l'UE. Le projet a également été nommé pour les RES (Real Estate Society) Awards 2023 dans la catégorie « Développement commercial ». La commercialisation de ce bâtiment bat son plein.
- Nextensa a déposé la demande de permis pour le **projet Lake Side**, la phase finale du développement urbain sur le site de Tour & Taxis, à la fin du premier trimestre 2023. Concrètement, il s'agit de développer 140 000 m², avec un programme essentiellement résidentiel, représentant 800 nouveaux logements, ainsi que 37 000 m² de bureaux, 2 800 m² de commerces et 3 800 m² d'équipements publics. Le nouveau quartier ne consommera aucune énergie fossile et visera à réduire son empreinte écologique grâce à un choix judicieux de matériaux de construction. Lake Side deviendra ainsi l'un des quartiers les plus durables de Bruxelles. Les immeubles de bureaux visent donc la certification BREEAM Outstanding, le niveau le plus élevé d'un label de qualité internationalement reconnu qui promeut la construction durable.

Le certificat de conformité pour cette demande de permis a été obtenu fin septembre. L'étude d'incidence sur l'environnement est actuellement en cours. Si tout se déroule comme prévu, les travaux pourraient commencer à la mi-2025, assurant ainsi la continuité du développement de Tour & Taxis. Jusqu'à la mi-2025, Nextensa achèvera la zone résidentielle Park Lane, qui comprend 800 unités résidentielles, la deuxième phase étant actuellement en cours de construction.

- La vente de la **deuxième phase du projet Park Lane**, qui comprend 346 appartements, se poursuit efficacement. Fin 2023, le bâtiment Imperial a été vendu à Quares Residential Investment, ce qui porte à 64 % le nombre d'appartements vendus ou réservés. Le site est en bonne voie pour commencer les premières livraisons d'ici la fin de 2024.



HÔTEL DES DOUANES

LAKE SIDE





Cloche d'Or :

La poursuite du développement d'un quartier urbain dans la ville de Luxembourg en joint-venture avec le promoteur luxembourgeois Promobe.

IMMEUBLES DE BUREAUX

| Projet | Statut | Détails | Location |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Immeuble de bureaux Darwin II | Livré en mars 2022 - vendu fin octobre 2023 à l'État luxembourgeois | Environ 5 000 m ² : 6 étages en surface et 2 étages souterrains | 100 % loué à l'Etat luxembourgeois, avec le Ministère de la Santé comme principal utilisateur |
| Immeuble de bureaux Emerald | Livré au quatrième trimestre 2023 | Environ 7 000 m ² : 6 étages en surface et 1 étage souterrain | 100 % loué : Intertrust et Stibbe - LOI signée pour louer les 2 derniers étages disponibles |
| Immeuble de bureaux White House | Sera livré au 1er trimestre 2024 | Environ 7 000 m ² : 6 étages en surface et 1 étage souterrain | Loué à 100 % : Intertrust |
| Immeuble de bureaux Lofthouse | En phase de planification | Environ 5 000 m ² : 5 étages en surface et 1 étage souterrain | Des discussions approfondies sont en cours avec des locataires potentiels |
| Immeuble de bureaux Stairs | En phase de planification | Environ 8 500 m ² : 10 étages en surface et 1 étage souterrain | Des discussions approfondies sont en cours avec des locataires potentiels |

DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS

| Projet | Statut | Détails | Location |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| D-Nord | Livraison au premier trimestre 2023 | 194 appartements | 186/194 appartements réservés/ vendus |
| D5-D10 | En cours de construction - achèvement de la première phase prévu pour le deuxième trimestre 2024 | 185 appartements (117 appartements en construction) | 90/117 appartements réservés/ vendus |
| B&B HOTELS | En cours de construction - achèvement prévu au deuxième trimestre 2025 | Hôtel d'environ 4 500 m ² avec 150 chambres - bail signé avec B&B HOTELS en 2022 | |
| D-Tours | En phase de planification | Environ 374 appartements | |

Les développements à Cloche d'Or de projets de bureaux et de projets résidentiels apportent une contribution positive de 13,8 millions d'euros aux résultats de 2023.

INVESTIR DANS LE FUTUR

- Montimmo a été rebaptisé « **Hygge** ». Situé sur l'avenue Monterey 35 à Luxembourg-Ville et construit en 2009, l'immeuble de bureaux est revenu sur le marché en 2023 avec une nouvelle identité après une courte période de rénovation et de modernisation. Le bâtiment a une superficie totale de 1.600 m² répartis sur 7 étages et 15 places de parking souterrain. Cinq étages ont déjà été loués (total d'environ 1 068 m²). Des discussions sont en cours pour la location des étages restants.
- Le **site de Moonar**, situé à proximité de l'aéroport de Luxembourg, fait l'objet d'un réaménagement important afin de rendre ces bâtiments modernes et pérennes. Le parc de bureaux se compose de 5 bâtiments (environ 21 000 m² au total), dont les bâtiments 'D' (3 546 m²) et 'B' (3 620 m²) livrés en 2023. Le réaménagement des bâtiments restants sera achevé en 2024.

Nextensa entend faire de ce site un lieu attrayant et dynamique en y installant toutes sortes d'équipements, tels qu'une bibliothèque, une salle de sport, un coin café et plusieurs salles de réunion, et en nommant un gestionnaire de communauté.

Déjà 69% de la surface disponible (environ 21.500 m²) a été louée à un loyer préférentiel de 32 euros/mois/m², ce qui est nouveau pour le district de l'aéroport de Luxembourg et représente une augmentation significative par rapport au loyer précédent de 24 euros/mois/m².

- Fin août, Nextensa a acquis auprès de Fedustria, l'association professionnelle de l'industrie belge du textile, du bois et de l'ameublement, les droits d'empythéose de l'immeuble de bureaux situé au **24 rue Montoyer** à Bruxelles.

L'immeuble de bureaux est situé dans le quartier Léopold, l'un des emplacements les plus convoités de Bruxelles, à quelques mètres du bâtiment Monteco. Il est actuellement loué à plusieurs associations européennes.

Nextensa prévoit de développer sur ce site un immeuble de bureaux en ossature en bois sans émissions d'environ 2 800 m², nommé « **TreeMont** ». La demande de permis a été déposée fin septembre et a entretemps été déclarée complète. Grâce à l'utilisation de systèmes à haut rendement énergétique, à la préservation et à la réutilisation d'une partie de la structure existante et à une nouvelle construction en bois, le bâtiment vise à obtenir la certification «BREEAM Excellent» à l'issue des travaux et à s'aligner sur les critères de la taxonomie de l'UE.

- La demande de permis pour le nouveau bâtiment « **MonTree** », le redéveloppement de l'immeuble de bureaux situé au 20 Avenue Monterey et l'immeuble acheté en 2023 situé au 18 Avenue Monterey à Luxembourg-Ville, est en pleine préparation. Le locataire actuel, CVC, quittera l'immeuble Monterey 20 à la fin du deuxième trimestre 2024, après quoi les deux immeubles seront également redéveloppés en un nouvel immeuble de bureaux en ossature en bois, neutre en CO₂, à l'instar de Monteco et Treemont à Bruxelles.

VERS UN AVENIR PLUS DURABLE

- L'immeuble de bureaux **Monteco** a remporté le prix du public de l'édition belge des Green Solutions Awards 2022-2023 dans la catégorie 'Building'. Les Green Solutions Awards sont organisés chaque année par l'organisation professionnelle internationale Construction 21 dans le but d'appliquer l'innovation et la durabilité à grande échelle. En parallèle, le bâtiment a également été nommé pour les MIPIM awards 2024 dans la catégorie Best Office & Business Project.
- **Énergie renouvelable dans le portefeuille immobilier** : d'ici 2023, le nombre total de panneaux solaires sur les toits a été porté à 26 904 (+ 2 311 panneaux en 2023), ce qui représente 8 898 kWp de capacité installée sur les toits de l'ensemble du portefeuille d'investissement. Une moyenne de 7 500 MWh d'énergie verte sera générée chaque année, soit l'équivalent de la consommation de près de 2 200 ménages.
- En parallèle, une **ferme solaire mobile** de 425 kWp (780 panneaux) a été installée à Tour & Taxis afin d'alimenter le site de Park Lane phase II, le quartier résidentiel de Tour & Taxis actuellement en construction, autant que possible avec de l'électricité verte produite localement.
- Depuis le 1er mai 2023, les résidents d'appartements sur Park Lane peuvent également bénéficier d'une électricité produite localement en rejoignant une **nouvelle communauté énergétique**. La création de la Communauté d'énergie à Tour & Taxis est un projet pilote dont l'objectif est de proposer aux consommateurs du quartier, à un tarif avantageux, le surplus de production des panneaux solaires installés sur les bâtiments voisins.
- **Infrastructures de recharge supplémentaires** : 153 points de recharge supplémentaires ont été installés en 2023 pour accélérer encore la transition vers la mobilité électrifiée. Cela porte le total à 279 points de charge dans le portefeuille Nextensa. En Belgique, 537 MWh ont été chargés à ces points de charge, soit une réduction de 715,5 tonnes de CO2.

LE LUXEMBOURG EST LA CLÉ

La majeure partie des activités de Nextensa consiste en des activités d'investissement, de location et de développement au Luxembourg.

- Le **taux d'occupation des bureaux à Luxembourg** est en hausse, grâce à la signature de nouveaux baux pour des immeubles tels que Hygge et High 5.
- La fréquentation des **centres Knauf Shopping** a fortement augmenté en 2023 par rapport à 2022. Le Knauf Shopping de Pommerloch a accueilli plus de 2,4 millions de visiteurs, ce qui constitue un record absolu dans l'histoire du centre. Le Knauf Shopping de Schmiede a vu son nombre de visiteurs augmenter de 10,32% et a également accueilli plus de 2 millions de visiteurs.

Les investissements de Nextensa, l'attractivité et la qualité de l'offre commerciale ainsi que la gestion et l'animation des centres sont à la base de ce succès.

Le **Knauf Shopping Schmiede** a ouvert à la fin de l'été son nouveau concept de restauration, composé d'un Grand Café et d'un Food Village. Les revenus locatifs supplémentaires résultant des 8 nouveaux magasins dans l'extension d'environ 8.500 m², qui a été achevée l'année dernière, sont de plus en plus perceptibles dans ces résultats (+10%).

Le **Knauf Shopping Pommerloch** est loué à 100 %.



KNAUF POMMERLOCH



KNAUF SCHMIEDE

DIVERSIFICATION STABLE EN AUTRICHE

Le portefeuille d'investissement autrichien comprend 5 parcs commerciaux, dont le taux d'occupation reste constamment de 100 %.

- En 2023, la rénovation du **parc commercial Vösendorf 16** a été achevée. Au cours du dernier trimestre 2023, les derniers locataires ont emménagé dans les espaces rénovés. Cela a eu un impact positif sur les revenus locatifs autrichiens.
- Plusieurs prolongations de baux et de nouveaux baux maintiennent le taux d'occupation en Autriche à 100 %.

VÖSENDORF 16



2.

LES ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2023



Immeuble commercial Foetz

Nextensa a vendu son immeuble commercial d'environ 4 200 m² situé rue du Brill à Foetz, Luxembourg, à un investisseur local pour un prix de 9,23 M€ début février 2024. L'acheteur est également propriétaire de l'hypermarché Cora adjacent, qui est situé sur le même site commercial. La propriété est actuellement louée au détaillant de vêtements Adler jusqu'en février 2032. Le prix de vente est conforme à l'évaluation enregistrée le 31 décembre.

La vente fait partie du programme de désinvestissement prévu par Nextensa.



3.

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS



| CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) | 1.298.074 | 1.278.716 |
| Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) | 1.385.369 | 1.362.499 |
| Rendement locatif sur basé de la juste valeur | 5,74% | 5,30% |

| CHIFFRES CLÉS DU BILAN | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Actif net part du groupe (€ 1.000) | 834.048 | 838.798 |
| Actif net groupe d'actions par action | 83,39 | 83,86 |
| Ratio d'endettement financier (dette financière/total du bilan) | 44,80% | 42,56% |
| Position de la dette financière nette | 786.820 | 721.516 |
| Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement | 2,31 | 2,85 |
| Coût moyen de financement - portefeuille d'investissement | 2,67% | 2,18% |
| Durée moyenne des couvertures (années) | 2,95 | 3,52 |
| Taux de couverture (portefeuille d'investissement) | 79% | 74% |

| CHIFFRES CLÉS - COMPTE DE RÉSULTAT | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Revenus locatifs (€ 1.000) | 70.522 | 67.400 |
| Résultat des projets de développement (€ 1.000) | 18.136 | 22.243 |
| Résultat net part du groupe (€ 1.000) | 24.492 | 71.310 |
| Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture) | 2,45 | 7,13 |

Le marché de l'immobilier s'étant largement arrêté en 2023, le nombre d'immeubles vendus a été inférieur aux prévisions. Cela entraîne une augmentation de l'endettement net et du ratio d'endettement financier correspondant. Toutefois, la vente de l'immeuble de Foetz (Luxembourg) réduira à nouveau légèrement cette position d'endettement. La trésorerie disponible était encore de € 88 M au 31 décembre 2023.

Le coût de financement moyen a légèrement augmenté, passant de 2,18 % à la fin de 2022 à 2,67 % à la fin de 2023. Bien que les taux d'intérêt aient continué à augmenter de manière significative en 2023, la couverture par des produits dérivés garantit que cette augmentation n'a qu'un impact limité sur le coût de financement moyen. Grâce à la gestion active du portefeuille de produits dérivés, le taux de couverture est passé à 79 % au 31 décembre 2023, avec une durée résiduelle moyenne de 2,95 ans.

Les fonds propres (part du groupe) s'élèvent à 834 millions d'euros, soit 83,39 euros par action. Le cours de clôture de 48,85 € au 31 décembre 2023 implique donc une décote de 41 %.

La valeur des immeubles de placement a augmenté par rapport à l'année dernière malgré la vente de l'immeuble Treesquare au cours de l'année 2023. En effet, des investissements ont été réalisés dans l'acquisition des immeubles Montoyer 24 à Bruxelles (le futur « Treemont ») et Monterey 18 à Luxembourg CBD (le futur « Montree »). En parallèle, d'autres investissements ont été réalisés dans la rénovation du centre commercial Knauf à Schmiede et dans la conversion de l'ancien parc de bureaux EBBC vers le nouveau projet Moonar.

4.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS



États financiers consolidés

| ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (EN 1.000 EURO) | 31/12/2023 | 31/12/2022 | ▲ | ▲% |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Revenus locatifs | 70.522 | 67.400 | 3.122 | 5% |
| Charges immobilières | -13.189 | -14.079 | 890 | -6% |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 2.074 | 28.346 | -26.272 | -93% |
| Variations juste valeur des immeubles de placement | -11.202 | -11.620 | 418 | -4% |
| Autres coûts/revenus des immeubles de placement | 778 | 1.598 | -820 | -105% |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 48.982 | 71.645 | -22.662 | -32% |
| Revenus projets de développement | 51.024 | 65.215 | -14.191 | -22% |
| Charges projets de développement | -46.650 | -62.793 | 16.143 | -26% |
| Autres revenus projets de développement | 4.858 | 3.383 | 1.475 | 44% |
| Produits des participations mises en équivalence | 8.904 | 16.437 | -7.533 | -46% |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT | 18.136 | 22.243 | -4.107 | -18% |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT | 67.118 | 93.888 | -26.769 | -29% |
| Frais généraux de la société | -11.255 | -13.718 | 2.462 | -18% |
| Autres revenus et charges d'exploitation | -672 | -265 | -407 | 153% |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 55.191 | 79.905 | -24.714 | -31% |
| Revenus financiers | 11.080 | 9.609 | 1.471 | 15% |
| Charges d'intérêts nettes et autres charges financières | -25.252 | -18.267 | -6.985 | 38% |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs | -7.286 | 15.582 | -22.868 | -147% |
| RESULTAT FINANCIER | -21.458 | 6.924 | -28.382 | -410% |
| RESULTAT AVANT IMPOT | 33.733 | 86.828 | -53.096 | -61% |
| Impôts différés | 5.771 | -9.548 | 15.320 | -160% |
| Impôts des sociétés | -15.300 | -6.073 | -9.228 | 152% |
| IMPOT | -9.529 | -15.621 | 6.092 | -39% |
| RESULTAT NET | 24.204 | 71.208 | -47.004 | -66% |
| Intérêts minoritaires | -288 | -102 | -187 | 183% |
| RESULTAT NET - PART DU GROUPE | 24.492 | 71.310 | -46.817 | -66% |

Bilan consolidé

| ACTIF (EN 1.000 EURO) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | 1.486.064 | 1.471.663 |
| Immobilisations incorporelles | 624 | 855 |
| Immeubles de placement | 1.288.844 | 1.278.716 |
| Autres immobilisations corporelles | 8.697 | 6.719 |
| Participations mises en équivalence | 69.706 | 59.109 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 6.250 | 6.250 |
| Actifs financiers non courants | 108.194 | 116.761 |
| Créances de leasing financier | 0 | 1.660 |
| Impôts différés - actifs | 3.750 | 1.592 |
| ACTIFS COURANTS | 295.225 | 296.738 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 9.230 | 0 |
| Stocks | 102.079 | 98.257 |
| Travaux en cours d'exécution | 75.118 | 85.047 |
| Créances de leasing financier | 0 | 0 |
| Créances commerciales | 22.777 | 15.371 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 71.636 | 64.182 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 11.129 | 31.106 |
| Comptes de régularisations | 3.257 | 2.774 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 1.781.289 | 1.768.401 |

| PASSIF (EN 1.000 EURO) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 844.516 | 849.516 |
| I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE | 834.048 | 838.798 |
| Capital | 109.997 | 109.997 |
| Primes d'émission | 442.803 | 442.803 |
| Rachat d'action propres | -4.608 | -4.608 |
| Reserves | 261.085 | 219.014 |
| Différences de change | 280 | 283 |
| Résultat net de l'exercice | 24.492 | 71.310 |
| II. INTERETS MINORITAIRES | 10.468 | 10.718 |
| PASSIF | 936.773 | 918.885 |
| I. PASSIFS NON COURANTS | 618.568 | 693.493 |
| Provisions | 2.264 | 1.822 |
| Dettes financières non courantes | 562.159 | 634.932 |
| Etablissements de crédit | 457.345 | 491.538 |
| Autres | 102.497 | 141.147 |
| Dettes de leasing (IFRS 16) | 2.318 | 2.247 |
| Autres passifs financiers non courants | 436 | 23 |
| Autres passifs non courants | 0 | 0 |
| Impôts différés - passifs | 53.709 | 56.716 |
| II. PASSIFS COURANTS | 318.204 | 225.393 |
| Provisions | 350 | 1.158 |
| Dettes financières courantes | 235.790 | 117.668 |
| Etablissements de crédit | 109.493 | 44.500 |
| Autres | 126.297 | 73.168 |
| Autres passifs financiers courants | 0 | 0 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 39.565 | 55.152 |
| Dettes commerciales | 26.046 | 34.841 |
| Dettes fiscales | 13.519 | 20.311 |
| Autres passifs courants | 11.570 | 14.570 |
| Comptes de régularisation | 30.930 | 36.846 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 1.781.289 | 1.768.401 |
| TAUX D'ENDETTEMENT FINANCIER (dettes financières / total de l'actif) | 44,80% | 42,56% |

Tableau consolidé des flux de trésorerie

| TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN 1.000 EURO) | | 31/12/2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|
| TRESORERIE ET EQUIV. EN DEBUT D'EXERCICE | | 31.106 |
| 1. CASHFLOW D'ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE | | 6.043 |
| Résultat net | | 24.453 |
| Quote-part du résultat net de la variation des capitaux propres | | -8.904 |
| Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels | | 20.596 |
| Amortissements, réductions de valeur et taxes | | 10.585 |
| Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-) | | 1.060 |
| Réductions de valeur sur actifs courants (+/-) | | -3 |
| Impôts | | 14.622 |
| Autres éléments non monétaires | | -3.837 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | | -11.202 |
| Répartition des gratifications (+/-) | | |
| Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers | | 7.286 |
| Autres opérations à caractère non courant | | 80 |
| Éléments non opérationnels | | 13.847 |
| Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants | | -2.074 |
| Dividendes perçus | | -6.621 |
| Reprise de produits et charges financiers | | 22.542 |
| Variation du besoin en fonds de roulement: | | -22.663 |
| Mouvement des éléments de l'actif: | | -4.677 |
| Mouvement des éléments du passif: | | -17.985 |
| Mouvement des provisions (+/-) | | 0 |
| Impôts payés | | -12.532 |
| 2. CASHFLOW D'ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | | -31.292 |
| Investissements | | |
| Immeubles de placement en exploitation | | -37.341 |
| Projets de développement | | -34.677 |
| Immobilisations incorporelles et autres immob. | | -2.806 |
| Actifs financiers non courants | | 0 |
| Désinvestissements | | 43.532 |

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN 1.000 EURO)

31/12/2023

3. CASHFLOW D'ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

5.270

Variation des passifs financiers et dettes financières

| | |
|----------------------------------------------------------------|---------|
| Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières | 45.279 |
| Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers | -1.749 |
| Produits financiers reçus | 4.459 |
| Charges financières payées | -23.503 |

Dividends perçus

6.621

Variation des autres passifs

| | |
|-----------------------------------------------------|---|
| Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs | 0 |
|-----------------------------------------------------|---|

Variation des capitaux propres

| | |
|------------------------------------------------------|---------|
| Variation du capital et des primes d'émission (+/-) | 0 |
| Coûts augmentation capital | 0 |
| Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres | 0 |
| Dividende de l'exercice précédent | -25.836 |

Trésorerie et équivalents de trésorerie avant impact des fluctuations des cours de bourse

11.128

Trésorerie et équivalents de trésorerie acquis par le biais de regroupements d'entreprises

0

Impact des fluctuations des prix cotés sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie

0

TRÉSORERIE ET EQUIV. EN FIN DE PÉRIODE

11.128

Les revenus locatifs nets des immeubles de placement ont augmenté de 3,1 millions d'euros par rapport à l'année dernière, malgré la vente de plusieurs immeubles. L'indexation et l'augmentation du taux d'occupation ont entraîné une croissance des loyers à périmètre constant de 12 % par rapport à 2022. En outre, l'augmentation du nombre d'événements sur le site de Tour & Taxis crée des effets secondaires positifs tels que des revenus de stationnement plus élevés et des ventes plus importantes pour le Food Market à la Gare Maritime.

De plus, les coûts immobiliers ont diminué en raison de l'augmentation du taux d'occupation des bâtiments, mais aussi parce que certains bâtiments nécessitant beaucoup d'entretien ont été vendus en 2022.

La vente de l'immeuble Treesquare a généré un profit de 2,1 M€. Par ailleurs, une moins-value de 11,2 M€ a été enregistrée sur le portefeuille immobilier existant, correspondant à -0,9% sur la juste valeur au 31/12/2023. Début février 2024, l'immeuble Foetz a été vendu à une valeur conforme à la juste valeur au 31/12/2023.

Les autres coûts et revenus du portefeuille immobilier comprennent principalement les revenus nets des panneaux solaires. Ceux-ci sont inférieurs à ceux de 2022 car les prix de l'électricité sont revenus à des niveaux plus normaux en 2023 après les prix extrêmement élevés de 2022.

Le résultat d'exploitation des immeubles de placement s'élève donc à 49 millions d'euros.

La somme des lignes « Revenus projets de développement » et « Charge projets de développement » reflète la contribution (4,4 M€) des projets de développement belges qui, en 2023, consistaient principalement en la phase II du projet Park Lane à Tour & Taxis. En outre, certaines unités de la phase I et deux unités commerciales supplémentaires du projet Riva (sur la rive droite du canal en face du site T&T) ont également été vendues.

Les lignes « Autres résultats projets de développement » et « Produits des participations mises en équivalence » comprennent en grande partie la contribution de Cloche d'Or (13,8 millions d'euros). Les deux immeubles de bureaux Emerald et White House sont désormais loués à 100 %. Les travaux de construction du projet B&B HOTELS ont commencé et devraient s'achever à la mi-2025. Les travaux de construction du projet résidentiel D5-D10 se déroulent comme prévu et plus de la moitié des appartements a déjà été vendue ou réservée.

Les frais généraux de la société sont nettement inférieurs (-18 %) à ceux de 2022, malgré l'inflation.

Les revenus financiers sont supérieurs de 1,5 millions d'euros à ceux de l'année dernière, en partie en raison des besoins accrus en fonds de roulement de la joint-venture sur la Cloche d'Or au Luxembourg et en partie en raison d'un dividende plus élevé reçu de Retail Estates. Les charges financières sont supérieures de 7 millions d'euros à celles de l'année dernière en raison de la hausse générale des taux d'intérêt. Toutefois, cette augmentation a été freinée par le portefeuille de produits dérivés, qui garantit que le coût de financement moyen associé aux immeubles de placement n'augmente que légèrement, passant de 2,18 % l'année dernière à 2,67 % en 2023.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers sont négatives à hauteur de € -7,3 M. D'une part, le portefeuille de produits dérivés a été déprécié à hauteur de € 10,6 M, et d'autre part, il y a eu une réévaluation positive de la participation dans Retail Estates à hauteur de € 3,5 M. 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 33,7 M€. Après déduction des impôts de 9,5 M€, il en résulte un résultat net de 24,2 M€, soit 24,5 M€ de résultat net part du groupe. En termes de résultat par action, cela correspond à 2,45 € sur le nombre total d'actions et à 2,46 € par action ayant droit au dividende en tenant compte des 65.000 actions propres détenues par Nextensa.

DÉCLARATION DU COMMISSAIRE

Le commissaire Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représenté par M. Christophe Boschmans, a confirmé que son contrôle des états financiers consolidés, préparés conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'acceptées dans l'Union européenne, a été réalisé de façon substantielle et qu'il n'a 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.

5.

DIVIDENDE



Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de verser aux actions ayant droit au dividende de € 1,50 brut et net, exempt de précompte mobilier de 30 %, de € 1,05 par action.

Le conseil d'administration a l'intention de distribuer ce dividende sous forme de dividende optionnel, ce qui permettra à Nextensa de répondre à de nouvelles opportunités à l'avenir. La décision finale sur le moment du paiement et les termes et modalités du dividende optionnel sera prise par le conseil d'administration dans le cadre de l'assemblée générale du 21 mai 2024, en fonction des conditions de marché qui prévaudront à ce moment-là.

6.

PERSPPECTIVES 2024



En 2023, les conditions macroéconomiques et l'environnement géopolitique ont été difficiles, entraînant une forte hausse des taux d'intérêt, un resserrement des conditions de crédit, une augmentation des coûts de financement et une baisse significative du volume des transactions. Alors que l'année 2023 a été caractérisée par ce statu quo total, nous pensons que 2024 verra les premiers signes d'une **reprise** prudente.

L'objectif de Nextensa en 2024 reste de réduire encore son **ratio d'endettement** en vendant certains de ses immeubles d'investissement non stratégiques. Ce **programme de vente** est en cours de préparation et sera réalisé dans de bonnes conditions.

Nextensa s'engagera pleinement à rendre ses investissements et ses développements **plus durables au moins** en 2024 et dans les années suivantes. En 2023, la décision a été prise d'aligner tous les nouveaux développements sur les critères de la **taxonomie de l'UE** (dans le cadre de l'objectif d'atténuation du changement climatique) et un plan d'action a été élaboré pour évoluer vers un **portefeuille durable**. Les travaux se poursuivront en 2024.

Beaucoup de choses sont déjà prévues en termes de **(re)développements** pour l'année à venir. Les développements à Cloche d'Or et à Tour & Taxis progressent régulièrement, le redéveloppement du projet Moonar sera terminé et les redéveloppements des immeubles de bureaux tels que TreeMont et MonTree seront entamés. En outre, on **se tourne déjà vers l'avenir** : le projet Lake Side est en pleine préparation et de nouveaux projets sont également prévus à la Cloche d'Or.

En ce qui concerne les **développements résidentiels** au Luxembourg, les mesures fiscales annoncées par le nouveau gouvernement luxembourgeois pour soutenir le marché résidentiel envoient un bon signal. Ces mesures devraient contribuer à inverser le ralentissement du marché résidentiel.

En ce qui concerne le marché des bureaux en Belgique et au Luxembourg, nous constatons que l'**activité de location** de bureaux durables dans des emplacements de premier ordre continue à bien se porter. Les entreprises continuent de se concentrer sur les bureaux de premier ordre afin d'offrir à leurs employés une expérience de travail positive et de répondre à des normes de durabilité plus strictes. L'objectif en 2024 reste de maintenir des taux d'occupation élevés pour le portefeuille d'investissement et de continuer à offrir à nos locataires une expérience de location agréable.

En raison du **déséquilibre structurel entre la demande et l'offre de qualité** en matière d'immobilier résidentiel et de bureaux de premier ordre, tant en Belgique qu'au Luxembourg, Nextensa est convaincue que sa stratégie, en tant que promoteur et investisseur, est la bonne. Les investissements immobiliers ont permis d'amortir le ralentissement des activités de développement en 2023.

CALENDRIER FINANCIER

| | | |
|------------|---|-------------------------------------------|
| 21/02/2024 | ● | Résultats annuels 2023 |
| 29/03/2024 | ● | Rapport financier annuel 2023 |
| 21/05/2024 | ● | Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2024) |
| 21/05/2024 | ● | Assemblée annuelle des actionnaires |
| 27/05/2024 | ● | Mise en paiement du dividende |
| 13/08/2024 | ● | Rapport financier semestriel 2024 |
| 14/11/2024 | ● | Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2024) |

À PROPOS DE NEXTENSA

Nextensa NV est un investisseur et un promoteur immobilier mixte.

Le portefeuille d'investissement de la société est réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (43%), la Belgique (42%) et l'Autriche (15%) ; sa valeur totale au 31/12/2023 était d'environ 1,3 milliard d'euros.

En tant que promoteur, Nextensa est principalement active dans la conception de grands développements urbains. À Tour & Taxis (développement de plus de 350 000 m²)

à Bruxelles, Nextensa construit un quartier à usage mixte composé d'une revalorisation de bâtiments emblématiques et de nouvelles constructions. Au Luxembourg (Cloche d'Or), Nextensa travaille en partenariat sur une vaste extension urbaine de plus de 400 000 m² comprenant des bureaux, des commerces et des logements.

La société est cotée sur Euronext Brussels et a une capitalisation boursière de 488,6 millions d'euros (valeur 31/12/2023).

Pour plus d'informations

Tim Rens | Chief Financial Officer

Gare Maritime, rue Picard 11, B505, 1000 Bruxelles
+32 2 882 10 08 | investor.relations@nextensa.eu

www.nextensa.eu

ANNEXE

MESURES ALTERNATIVES
DE PERFORMANCE

| RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat net - part du groupe (€ 1 000) | 24.492 | 71.310 |
| Nombre d'actions enregistrées en circulation à la date de clôture | 10.002.102 | 10.002.102 |
| Résultat net – part du groupe par action à la date de clôture | 2,45 | 7,13 |
| Nombre d'actions donnant droit aux dividendes en circulation à la date de clôture | 9.937.102 | 9.937.102 |
| Résultat net – part du groupe par action donnant droit aux dividendes en circulation à la date de clôture | 2,46 | 7,18 |

| VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1.000) | 834.048 | 838.798 |
| Nombre d'actions enregistrées en circulation à la date de clôture | 10.002.102 | 10.002.102 |
| Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action à la date de clôture | 83,39 | 83,86 |

| VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1.000) | 834.048 | 838.798 |
| Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1.000) | 1.323.221 | 1.294.968 |
| Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1.000) | 1.298.074 | 1.278.716 |
| Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1.000) | 25.147 | 16.252 |
| TOTAL | 859.195 | 855.050 |
| Nombre d'actions enregistrées en circulation à la date de clôture | 10.002.102 | 10.002.102 |
| Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action à la date de clôture | 85,90 | 85,49 |

| COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN % | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1.000) | -17.756 | -16.492 |
| Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1.000) | -383 | -519 |
| Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1.000) | -18.138 | -17.011 |
| En-cours de dette moyenne pondérée (€ 1.000) | 678.820 | 783.217 |
| Coût de financement moyen en % | 2,67% | 2,18% |

| DETTE FINANCIÈRE EN % | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dettes financières | 797.949 | 752.600 |
| Total du bilan | 1.781.289 | 1.768.401 |
| Dette financière en % | 44,80% | 42,56% |