

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2022

Information réglementée

Bruxelles, 17 août 2022

17h40 CEST



n.

nextensa.

PLACES
YOU PREFER



PLACES

YOU PREFER

nextensa.

À PROPOS DE NEXTENSA.....	4
FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE.....	5
1. CHIFFRES CLÉS.....	6
2. RAPPORT ANNUEL INTERMÉDIERE.....	9
2.1 RAPPORT D'ACTIVITÉS.....	15
2.2 RÉSULTATS CONSOLIDÉS.....	22
3. ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉ.....	31
3.1 TABLEAU DU RESULTAT GLOBAL.....	32
3.2 AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL.....	33
3.3 BILAN CONSOLIDÉ.....	34
3.4 TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRESORERIE.....	35
3.5 TABLEAU CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DU CAPITALES ET DES RÉSERVES.....	36
3.6 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS.....	38
4. RAPPORT DU COMMISSAIRE.....;	49
5. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCES.....	52
6. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLE.....	57
7. CARTE D'IDENTIFICATION.....	59
CONTACT.....	61

À PROPOS DE NEXTENSA

Depuis le 19 juillet 2021, Nextensa SA (anciennement Leasinvest Real Estate) est un investisseur/promoteur immobilier mixte. Le portefeuille d'investissement de la société, d'une valeur totale de 1,34 milliard d'euros au 30/06/2022, se partage entre le Grand-Duché de Luxembourg (44 %), la Belgique (42 %) et l'Autriche (14 %).

Nextensa est l'un des principaux acteurs de l'immobilier au Luxembourg.

En tant que développeur immobilier, 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 avec une réévaluation des bâtiments emblématiques combiné à une nouvelle construction soutenue par les plus hauts critères de durabilité. Au Luxembourg, l'entreprise développe la plus grande extension urbaine de la ville avec plus de 400.000 m² de bureaux, de commerces et de logements. La société est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière de 607,1 millions d'euros (valeur au 16/08/2022).

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2022

Pour le premier semestre de l'exercice 2022 nous enregistrons les données clés suivantes :

- Les revenus locatifs ont augmenté de 3,0 millions d'euros par rapport à juin de l'année dernière et s'élèvent désormais à 33,2 millions d'euros.
- Le ratio d'endettement financier a diminué conformément au plan, passant de 48,56% à la fin de 2021 à 46,31% le 30 juin 2022.
- Le taux d'occupation a augmenté et s'élève désormais à 90,30 %, contre 89,09 % à la fin de 2021.
- L'expansion du Shopping Center Knauf Schmiede est finalisée. Désormais, ce dernier accueille ses premiers commerçants.
- Le lancement de la deuxième phase du projet Park Lane à Tour & Taxis a débuté positivement avec une réservation de 50% des appartements de la première section.
- Les travaux de construction du nouveau immeuble de bureaux The Emerald (7 000 m²) ont débuté à la Cloche d'Or, le nouveau quartier urbain situé dans la périphérie sud de la ville de Luxembourg.



“Malgré une situation économique incertaine à laquelle nous devons nous confronter, la stratégie de Nextensa porte toutefois ses fruits.

Effectivement, les revenus locatifs récurrents sont en hausse, les ventes prévues génèrent les plus-values nécessaires et les développements immobiliers se déroulent comme prévu.”

Michel Van Geyte, CEO de Nextensa

1.

CHIFFRES CLÉS

nextensa.

Chiffres clés du portefeuille immobilier ⁽¹⁾	30/06/2022	31/12/2021
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	1 344 989	1 407 919
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 437 014	1 504 404
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	1 374 579	1 439 107
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	5,25%	5,20%
Rendement locatif sur base de la valeur d'invest. (4) (5)	5,14%	5,08%
Taux d'occupation (5) (6)	90,30%	89,09%
Durée moyenne des contrats locatifs (ans)	3,50	3,73

(1) Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles présentés comme leasing financier selon IFRS.

(2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 30/06/2022.

(3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.

(4) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield (BeLux) et Oerag (Autriche).

(5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente et les projets de développement.

(6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

Chiffres clés des résultats	30/06/2022	30/06/2021
Revenues locatifs (€ 1.000)	33 241	30 203
Résultats des projets de développement (€ 1.000)	11 906	-
Coût moyen de financement du portefeuille d'investissement	2,18%	2,07%
Résultat net, part du groupe (€ 1.000)	30 765	27 977
Résultat net, part du groupe, par action (nombre d'actions à la date de clôture)	3,08	4,72

Chiffres clés du bilan	30/06/2022	31/12/2021
Juste valeur du portefeuille immobilier (1 000 €)	1 344 989	1 407 919
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000)	1 437 014	1 504 404
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000)	1 374 579	1 439 107
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	5,25%	5,20%
Rendement locatif sur base de la valeur d'invest. (4) (5)	5,15%	5,08%
Taux d'occupation (5) (6)	90,30%	89,09%
Durée moyenne des contrats locatifs (ans)	3,50	3,73
Actif net du groupe (€ 1.000)	792 854	779 970
Actif net du groupe par action	79,30	78,00
Ratio de la dette financière (dette financière/total du bilan)	46,31%	48,56%
Loan-to-value (investment portfolio)	52,99%	55,64%
Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement	2,55	2,98
Coût moyen de financement du portefeuille d'investissement	2,18%	2,07%
Durée moyenne des couvertures (années)	3,51	3,98
Hedge ratio (portefeuille d'investissement)	68%	67%

nextensa.



2.

RAPPORT ANNUEL
INTÉRIMAIRE

nextensa.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

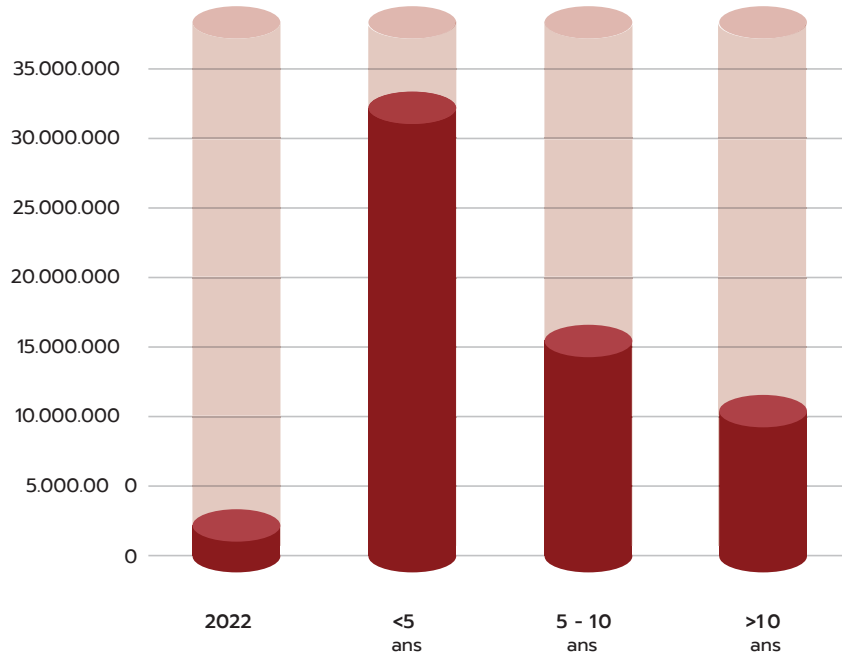
REPARTITION GEOGRAPHIQUE

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investis- sement (€ mio)	Part du porte- feuille (%) < juste valeur	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif < juste valeur (%)	Rende-ment locatif < valeur d'investis- sement (%)	Taux d'occupa- tion (%)	Durée (ans)
Grand-duché de Luxembourg	483,88	491,81	36%	30,60	6,32%	6,22%	88,79%	2,73
Belgique	560,05	574,3	42%	26,43	4,72%	4,60%	87,73%	4,61
Autriche	185,69	190,3	14%	10,74	5,78%	5,64%	100,00%	3,68
Immobilier disponible à la location	1 229,62	1 256,44	92%	67,77	5,51%	5,39%	90,30%	3,50
Projets Luxembourg	28,36	29,07	2%	0,00				
Projets Belgique	0,00	1,00	0%	0,00				
Total immeubles de placement	1 257,98	1 285,51	94%	67,77				
Actifs détenus en vue de la vente	82,86	84,93	6%	2,72	3,28%	3,20%	95,48%	3,53
IFRS 16 Right of use	2,32	0,00	0%	0,00				
Total immeubles de placement (incl. IFRS 16)	1 343,16	1 370,44	100%	70,49	5,25%	5,14%	90,30%	3,50

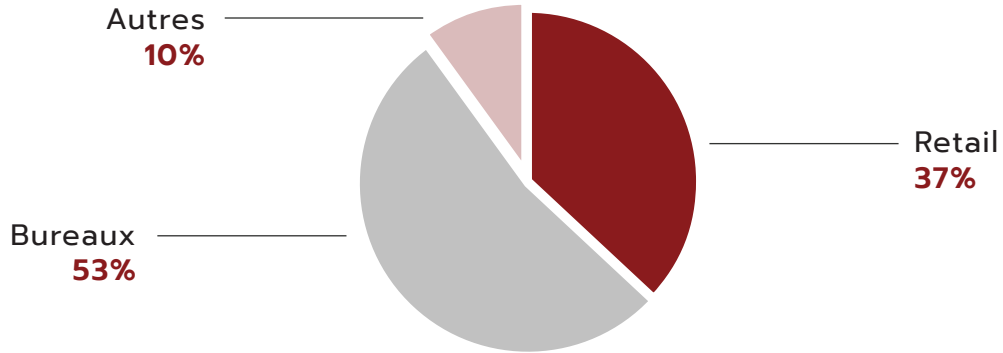
REPARTITION SELON LE TYPE D'IMMOBILIER

30/06/2022	(€ mio)	d'investis- sement (€ mio)	feuille (%) < juste valeur	contractuel (€ mio/an	locatif < juste valeur (%)	locatif < valeur d'investis- sement (%)	d'occupa- tion (%)	(ans)
Retail								
Retail Luxembourg	297,90	301,19	22%	19,89	6,68%	6,60%	96,66%	2,97
Retail Belgique	73,97	75,82	6%	3,95	5,34%	5,21%	71,02%	1,20
Retail Autriche	185,69	190,34	14%	10,74	5,78%	5,64%	100,00%	3,68
Total Retail	557,56	567,35	42%	34,58	6,20%	6,10%	90,30%	3,02
Bureaux								
Bureaux Luxembourg	185,98	190,62	14%	10,71	5,76%	5,62%	76,46%	2,28
Bureaux Bruxelles	345,76	354,4	26%	15,37	4,45%	4,34%	89,27%	6,76
Bureaux reste de la Belgique	49,04	50,27	4%	3,58	7,30%	7,12%	90,24%	1,62
Total bureaux	580,78	595,29	43%	29,66	5,11%	4,98%	83,98%	6,01
Autre								
Autre Belgique	91,28	93,8	7%	3,53	3,87%	3,76%	N/A	3,62
Total autre	91,28	93,8	7%	3,53	3,87%	3,76%	N/A	3,62
Actifs détenus en vue de la vente	82,86	84,93	6%	2,72	3,28%	3,20%	95,48%	3,53
Total actifs détenus en vue de la vente	82,86	84,93	6%	2,72	3,28%	3,20%	95,48%	3,53
Immobilier disponible à la location	1 312,48	1 341,37	98%	70,49	5,37%	5,26%	90,30%	3,50
Right of use IFRS 16	2,32	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0
Projets Luxembourg	28,36	29,07	2%	0	0,00%	0,00%	0,00%	0
Total immeubles de placement	1 343,16	1 370,43	100%	70,49				









LOYERS VENANT A ECHEANCE (PREMIERE POSSIBILITE DE RESILIATION)





PORTEFEUILLE D'INVESTISSEMENT - TYPE D'ACTIFS



DÉVELOPPEMENTS

	EN CONSTRUCTION		PERMIS OBTENUS		EN ÉTUDE	
						
 RÉSIDENTIEL	36 520 m ²	29 287 m ²	N/A	32 401 m ²	93 000 m ²	12 000 m ²
 BUREAUX	3 674 m ²	14 847 m ²	N/A	7 000 m ²	37 500 m ²	84 045 m ²

TOTAL  170 694 m²  179 580 m²



2.1

RAPPORT D'ACTIVITÉS
période 01/01/2022- 30/06/2022

nextensa.

PORTEFEUILLE D'INVESTISSEMENT

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Titanium

Le 15 novembre 2021, sous des conditions suspensives, un contrat de vente a été signé avec Codic portant sur 100% des actions de la société luxembourgeoise GK5 Sàrl, propriétaire du site « Titanium » (Cloche d'Or, Luxembourg). Nous prévoyons de conclure cette vente avant la fin de 2022 avec une valeur ajoutée significative.

Monnet

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

Centre commercial Knauf Schmiede

Les premiers nouveaux commerces découlant de l'extension du centre commercial Knauf Schmiede (environ 8.500 m²) ont été inaugurés le 1er août. L'ouverture officielle est prévue pour le mois de septembre. Cette extension comprend un large éventail de boutiques adaptées aux familles, un concept de restauration innovant avec une terrasse de +600 m² (qui ouvrira au premier trimestre 2023), ainsi qu'une zone d'activités et de loisirs pour les familles.

Centre commercial Knauf Pommerloch

Le centre commercial Knauf Pommerloch a accueilli un certain nombre de nouveaux commerces au cours de ces derniers mois, notamment les enseignes Esprit, Arkades, Rituals et Tao Kids. Notons également que la boutique du New Yorker a été agrandie.

Avec la levée des dernières restrictions liées au Covid, on constate une évolution positive du nombre de visiteurs dans les centres commerciaux Knauf au cours des six derniers mois. Cette évolution est aussi actuellement renforcée par la baisse des accises au Luxembourg.

L'espace de bureaux dans le centre commercial du centre d'affaires est entièrement loué.

Moonar

Au Luxembourg, le lancement commercial du nouveau concept de bureau Moonar a débuté. Il s'agit d'un campus de bureaux situé à proximité de l'aéroport, offrant une gamme complète de services aux locataires et mettant l'accent sur les réunions en plein air et l'aménagement paysager. Les travaux de rénovation ont débuté à la fin du mois de mai.

Bertrange – Hornbach

Le contrat de location avec Hornbach pour le site commercial de Bertrange a été prolongé de 15 ans (jusqu'au 30/06/2038). Un nouveau bâtiment de parking ainsi qu'une installation complète de panneaux solaires seront construits en automne 2022.

BELGIQUE

Bruxelles – The Crescent

Au début de cette année, les droits de bail de l'immeuble The Crescent ont été vendus aux investisseurs privés DES/De Weer. The Crescent est un immeuble de bureaux de 15.000 m², situé sur le campus Erasme à Anderlecht. Ce dernier fait partie du portefeuille depuis 2002. Le bâtiment, ayant été construit à l'origine pour L'Oréal au début du siècle, a été largement transformé en immeuble de bureaux avec de multiples services en 2011.

Anvers – Hangar 26/27

La rénovation du bâtiment Hangar 26/27, comprenant la refonte complète de la façade en bois, est maintenant terminée. Elle reçoit un accueil très favorable de la part des environs. Nextensa a également sponsorisé les Tall Ships Races qui ont eu lieu à Anvers à la fin du mois de juillet.

Au rez-de-chaussée du bâtiment, un nouveau restaurant de poisson 'Vis van A' verra le jour dès octobre 2022, proposé par le célèbre chef deux étoiles Bart De Pooter. On y retrouvera également un nouveau commerce de poissons et de légumes.

Bruuxelles – Tour & Taxis

De plus en plus d'événements sont organisés en ce lieu. On y voit la foire aux vélos Bike Brussels, la foire artistique Art Brussels et, en mai, le légendaire Brussels World Tour Padel. Ces événements influencent positivement le nombre de visiteurs du Food Market de la Gare Maritime.

Par ailleurs, depuis la fin de la pandémie, le centre de conférence de la Maison de la Poste est énormément sollicité et l'utilisation des bureaux augmente également, si bien que le site commence à tourner à plein régime.

Pendant ce temps, le taux d'occupation des bureaux de la **Gare Maritime** s'estime à 80%. Unicef s'y est installé le 1er avril 2022 et Polestar y installera également ses bureaux à partir du 1er octobre 2022.

En ce qui concerne l'**Entrepôt Royal**, de nouveaux contrats de locations ont été conclus pour des commerces de détail au rez-de-chaussée tels que K-Création et Erco ainsi que pour de nouveaux locataires de bureaux tels que Reprobél, Wilkhahn-Interface, Ceusters, AWA et Evolta. Des négociations pour d'importants renouvellements de bail sont également en cours.

AUTRICHE

Le taux d'occupation des immeubles en Autriche reste constant à 100%, à l'exception d'une unité commerciale (1 002 m²) à Vösendorf Nordring 2-10 pour laquelle un pré-accord a été signé avec Elite Event Center.

Dans le parc commercial Vösendorf Nordring 16, les travaux ont commencé début juillet 2022 pour diviser une unité de vente au détail existante en deux parties à la demande du locataire existant. Cela crée une opportunité d'accueillir un locataire supplémentaire sur le site. Les travaux devraient être achevés en septembre 2022.

DÉVELOPPEMENTS

Les activités de développement sur le site de "La Cloche d'Or", le nouveau quartier urbain dans la périphérie sud de la ville du Luxembourg, ne cessent de s'accroître.

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

La Cloche d'Or - Bureaux

Dans le courant du mois de janvier, le bâtiment Kockelscheuer, d'une superficie d'environ 4.200 m², a été livré et vendu. Fin mars, le bâtiment Darwin II (environ 4.700 m²) a été livré. Le locataire est l'État luxembourgeois, qui dispose d'une option d'achat de trois ans à compter du 1er avril 2022. Le bâtiment a été mis en service au cours du deuxième trimestre 2022.

Les travaux du bâtiment Darwin I (environ 5.000 m²) sont en voie d'achèvement et la livraison est prévue pour fin septembre 2022, ce qui permettra à la vente d'avoir lieu comme prévu en septembre/octobre 2022. Au cours du deuxième trimestre 2022, la dernière surface a été louée, pour permettre à l'immeuble d'être encore loué à 100% avant l'achèvement des travaux, et ainsi de bénéficier d'un impact favorable sur le prix de vente.

Au cours du deuxième trimestre 2022, les travaux du premier sous-projet de l'Îlot E, à savoir le nouveau projet de bureaux appelé "The Emerald" ont débuté. Un premier locataire, qui louera 43 % du bâtiment, souhaite occuper le bâtiment à la fin du troisième trimestre 2023. Le bâtiment d'environ 7 000 m² sera certifié BREEAM Excellent. Des pourparlers sont également en cours avec de potentiels locataires pour le bâtiment « White House » (environ 7 000 m²). Il s'agit du deuxième sous-projet de l'Îlot E. Les travaux ne débuteront toutefois que lorsqu'un niveau suffisant de prélocation aura été atteint. Un label BREEAM Excellent est également proposé pour ce bâtiment. Ce sous-projet n'a pas encore généré de marge au premier semestre 2022.

La Cloche d'Or - Résidentiel

L'ensemble des appartements de l'Îlot D-Sud (155 appartements) ont été achevés et vendus. Seules 11 unités de vente au détail au rez-de-chaussée restent invendues. Ils suscitent un intérêt en raison d'un concept de restauration, et ils intéressent également les professions libérales.

En parallèle, les travaux de construction des 194 appartements de l'Îlot D Nord se poursuivent. Ce sous-projet a été entièrement vendu, à l'exception de 17 appartements. L'achèvement est prévu pour la mi-2023. L'avant-dernier sous-projet de l'Îlot D, D5-D10, comprend 185 appartements et 18 unités commerciales au rez-de-chaussée, dont 73 ont déjà été réservés. Les travaux préparatoires ont commencé il y a quelques semaines. L'achèvement est prévu dans le courant de l'année 2024.

Jusqu'à présent, les activités de développement en joint-venture avec Promobe se sont concentrées sur le site de la Cloche d'Or au Luxembourg. Le 29 avril, un terrain a été acquis à Niederanven, près de l'aéroport de Luxembourg, sur lequel un développement mixte d'environ 35 000 m² est possible. La procédure d'autorisation sera lancée rapidement afin que, en fonction de la demande de bureaux, de commerces et de logements, ce site puisse être développé par étapes.

BELGIQUE

Bruxelles - Tour & Taxis

Le quartier résidentiel Park Lane évolue rapidement. Effectivement, la maison de repos située au début de Park Lane a ouvert ses portes. De plus, le dernier bâtiment de la phase I sera achevé en novembre 22. Parallèlement, les travaux de la phase II ont débuté en juin. La phase II comprend un parking souterrain et 346 appartements répartis sur 11 bâtiments. Le projet a été conçu par le même consortium d'architectes que pour la phase I, à savoir AWG Architects, noAarchitects et Sergison Bates Architects. La prévente de ces appartements a été lancée avec succès à la mi-mars. Actuellement, 70 appartements ont déjà été réservés.

Une aire de jeux avec des jeux en bois a récemment été inaugurée en bordure du parc et un grand jeu d'eau à la Gare Maritime sera achevé en septembre 22.



Bruxelles - Monteco

L'immeuble devrait être achevé au quatrième trimestre 2022. La Bank Nagelmackers y installera ses bureaux.

DURABILITÉ

Le slogan "Places you Prefer" reflète la mission de Nextensa: exceller en tant qu'investisseur et promoteur immobilier de nouvelle génération dans le développement urbain durable avec un impact social positif en créant des lieux où il fait bon vivre, où on peut y travailler, y faire du shopping et y se détendre.

Début avril, l'équipe belge de Nextensa s'est elle-même installée dans l'un de ses lieux de prédilection : la Gare Maritime. Non seulement cette initiative rapproche les employés, mais elle permet à l'entreprise Nextensa d'effectuer un grand pas vers la neutralité en matière de CO2. Dans le bâtiment primé, construit en bois, le chauffage et le refroidissement, exempts de fossiles, sont assurés par la géothermie. Le grand parc solaire sur le toit fournit suffisamment d'énergie pour couvrir la consommation primaire. L'aménagement intérieur des nouveaux bureaux est entièrement axé sur une approche circulaire : cloisons circulaires, profilés en bois réutilisables, matériaux renouvelables et recyclés pour le mobilier, tout cela contribue à créer un environnement de travail chaleureux, accueillant et agréable.

D'autres projets annoncés dans le rapport de durabilité 2021 ont également été déployés au fur et à mesure:

Au Luxembourg, une demande de subvention a été approuvée en avril permettant à Nextensa de fournir des installations photovoltaïques sur les bâtiments du centre commercial Knauf Pommerloch (333kWp) et Knauf Schmiede (854kWp). La construction de ces installations commencera bientôt. Les deux centres commerciaux utiliseront très prochainement des énergies renouvelables et vertes.

En 2021, tous les actifs belges ont été équipés d'un système de surveillance numérique permettant de tracer et de mesurer tous les flux d'énergie : électricité, gaz naturel, mazout, chauffage et refroidissement directs et eau. Ce système a également été installé dans les centres commerciaux de Knauf au cours des premiers mois de 2022. L'installation dans les bureaux luxembourgeois bat son plein et l'installation dans les bâtiments autrichiens est en cours de préparation.

Au sein de l'organisation, le travail se poursuit également sur l'évaluation de l'adéquation à la taxonomie de l'UE, en déterminant quelles activités du portefeuille actuel d'investissement et de développement peuvent être qualifiées d'activités "vertes" selon les objectifs environnementaux de la taxonomie.

2.2

RÉSULTATS CONSOLIDÉS
période 01/01/2022 – 30/06/2022

nextensa.

Résultats relatifs aux immeubles de placement

Le résultat d'exploitation des immeubles de placement a évolué de € 22,4 millions au 30 juin 2021 à € 29,5 millions au 30 juin 2022. L'augmentation de € 7,1 millions est due à une combinaison de divers effets.

Tout d'abord, le revenu locatif augmente de € 3,0 millions, ce qui s'explique en grande partie par l'ajout des propriétés historiques sur le site de Tour&Taxis depuis le regroupement d'entreprises avec Extensa Group en juillet 2021 (+€ 4,2 millions). En outre, il y a également une croissance positive des loyers à périmètre constant sur le portefeuille existant de 0,2 million d'euros. En revanche, la vente de certains bâtiments a entraîné une perte de loyer de 1,4 million d'euros.

La vente des immeubles Monnet (Luxembourg, Kirchberg) et The Crescent (Belgique, Anderlecht) a donné lieu à une plus-value réalisée de € 5,3 millions d'euros.

La réévaluation à la juste valeur du portefeuille existant a été légèrement négative (€-2,5 millions) et est répartie sur le portefeuille belge et luxembourgeois. Le taux d'occupation a de nouveau dépassé les 90% (de 89,1% fin 2021 à 90,3% fin juin 2022), permettant au rendement locatif basé sur la juste valeur de passer de 5,20% fin 2021 à 5,25% fin juin 2022.

Résultats relatifs aux projets de développement

Le résultat d'exploitation des projets de développement s'élève à €11,9 millions pour le premier semestre 2022 et provient entièrement des activités de l'ancien Extensa Group. Les revenus (€ 25,5 miljoen) et les coûts (€ 23,5 miljoen) des projets de développement sont principalement liés au projet de développement résidentiel Park Lane phase I sur le site de Tour&Taxis et donnent lieu à une contribution de € 2,0 millions. Bien que la commercialisation de la phase II de Park Lane a débuté positivement dans le courant de l'année 2022, aucune marge n'a encore été reconnue.

S'y ajoute un résultat de € 9,9 millions provenant de développements en joint-venture, notamment dans le quartier de la Cloche d'Or au Luxembourg. À l'heure actuelle, les principaux projets contributeurs sont les projets de bureaux "Darwin I" (achèvement en septembre 2022, entièrement préloqué) et "Emerald" (début des travaux en juin 2022, achèvement au troisième trimestre 2023, 43 % de prélocation) et le projet résidentiel "D-Nord" (194 appartements, 91 % vendus sur plan, achèvement mi-2023).

Autres résultats

Les frais généraux (€ 5,4 millions) sont plus élevés que l'année dernière en raison de l'ajout d'Extensa Group d'une part, mais aussi en raison de l'ajout de l'ancien gérant statutaire de GVV Leasinvest à la consolidation.

Les coûts financiers (hors réévaluations) de € 9,4 millions sont également plus élevés que l'année dernière (€ 6,4 millions) en raison de l'ajout des dettes d'Extensa Group. Par conséquent, le coût de financement moyen du portefeuille de placements immobiliers a légèrement augmenté, passant de 2,07 % à 2,18 %.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (€13,7 millions) comprennent principalement la réévaluation de la participation dans Retail Estates et du portefeuille de dérivés. La valeur de ces derniers a fortement augmenté en réponse à la hausse des taux d'intérêt au cours des derniers mois.

Il en résulte un résultat avant impôts de € 41,1 millions, dont € 30,8 millions après impôts, soit € 3,08 par action.

Gestion des ressources financières

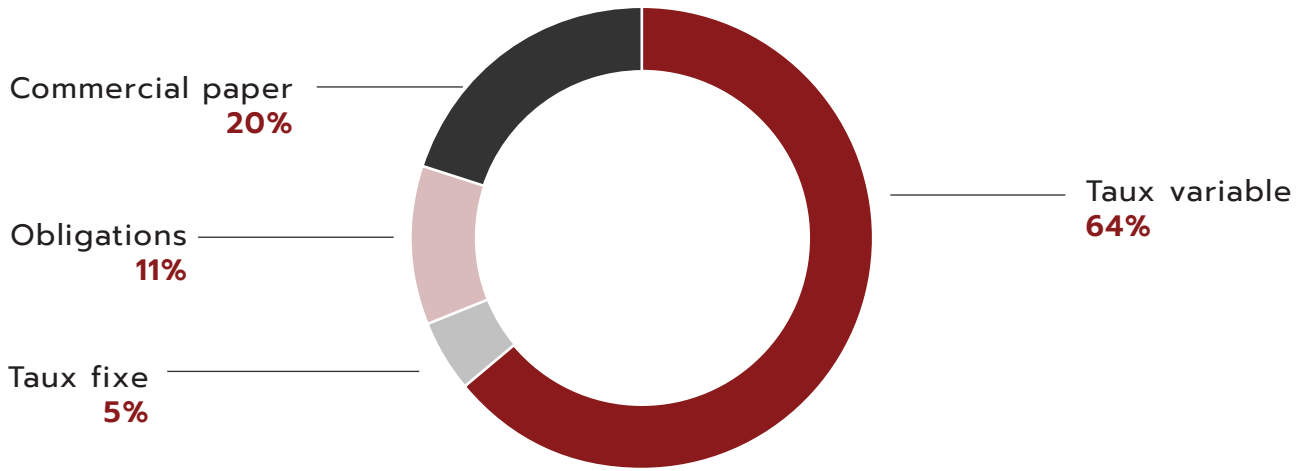
La vente des immeubles Monnet et The Crescent a permis de réduire considérablement l'endettement du portefeuille d'investissements immobiliers. En outre, l'achèvement des appartements de la phase I de Park Lane a permis de rembourser presque entièrement, à partir des fonds disponibles, l'obligation privée d'Extensa Group d'un montant de 45 millions d'euros, qui était due à la fin du mois de juin 2022.

En conséquence, le ratio de la dette financière a diminué de 2 points de pourcentage, passant de 48,6 % à la fin de 2021 à 46,3 % à la fin de juin 2022. Si l'on ne considère que les dettes relatives aux immeubles de placement, on constate également une baisse du taux d'endettement, qui passe de 55,6 % à la fin de 2021 à 53,0 % à la fin de juin 2022.

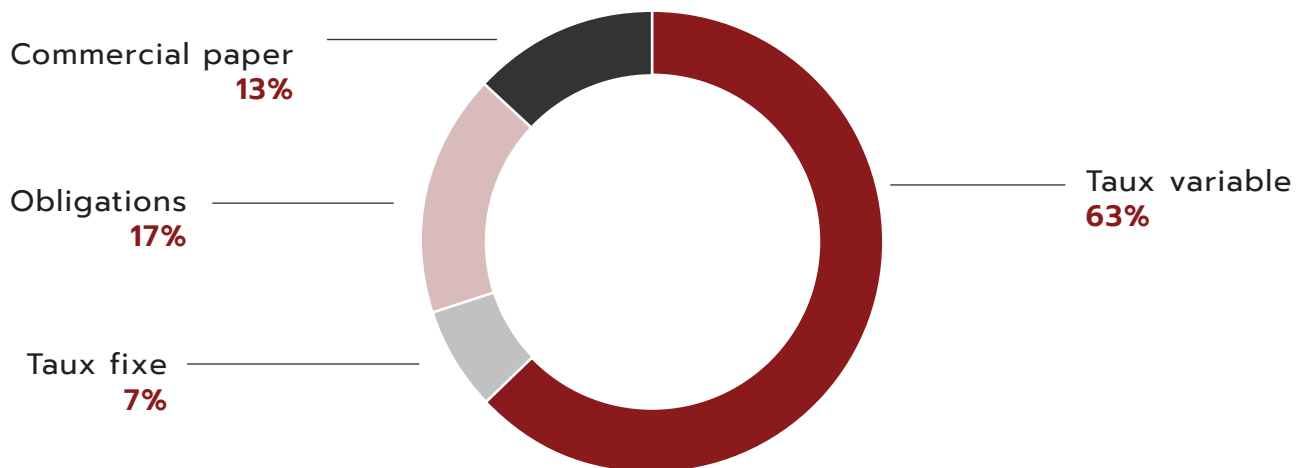
La diminution de l'endettement signifie qu'il n'est pas nécessaire de renouveler toutes les lignes de crédit arrivant à échéance. Une ligne de crédit arrivant à échéance en octobre 2022 a récemment été prolongée de 7 ans. Une autre ligne de crédit, arrivant à échéance en décembre 2022, sera également prolongée. Des négociations sont actuellement en cours avec la banque concernée.

En outre, la hausse des taux d'intérêt au cours des derniers mois prouve qu'il était judicieux de couvrir le taux d'intérêt variable dans une large mesure. En conséquence, la valeur du portefeuille de produits dérivés a augmenté de manière significative, ce qui nous a donné l'occasion d'intégrer des options de plancher dans un certain nombre de produits dérivés à un coût très faible, ce qui nous a permis de "verrouiller" partiellement l'augmentation de la juste valeur.

Lignes de crédit 30/06/2022



Retraits de crédit 30/06/2022

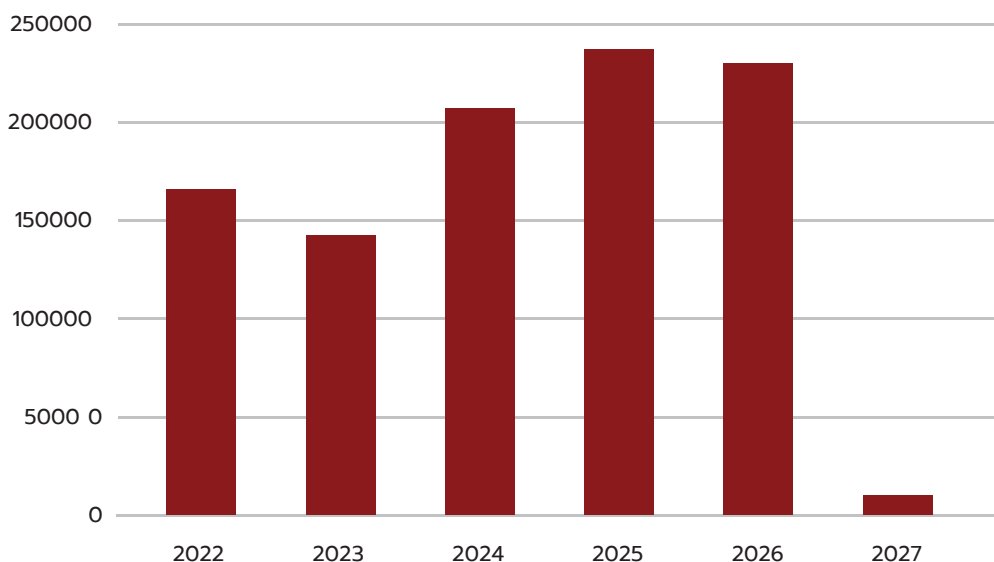


Même après l'intégration d'Extensa Group, les sources de financement de Nextensa restent diversifiées grâce à des prêts bancaires bilatéraux (à taux fixe et variable), des obligations et des billets de trésorerie. La réduction de la dette actuellement mise en œuvre est répartie autant que possible entre les différentes sources de financement et entre les différentes banques.

La marge de manœuvre en matière de crédits s'élevait à 184 millions d'euros au 30 juin 2022. Ce montant nous permet de ne pas prolonger un certain nombre de lignes de crédit arrivant à échéance et de maintenir une situation de trésorerie suffisamment confortable pour pouvoir agir rapidement lorsque des opportunités d'investissement se présentent. Les lignes de crédit que nous souhaitons prolonger ont déjà été prolongées ou un accord de principe a été conclu avec la banque concernée, de sorte qu'il n'y a pratiquement plus de lignes de crédit arrivant à échéance en 2022.

Par conséquent, la durée moyenne restante des lignes de crédit est actuellement de 2,6 ans pour le portefeuille d'investissements immobiliers.

Échéance des lignes de crédit 30/06/2022



Principaux risques et incertitudes

Les principaux risques liés aux activités de Nextensa sont listés dans le rapport annuel 2021 (p. 5-35) disponible sur le site internet. Les principaux risques auxquels Nextensa est confronté n'ont pas changé de manière significative par rapport à ceux décrits dans le rapport annuel. En résumé, les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice sont principalement les risques liés aux conditions du marché et aux risques économiques externes, les risques liés à la participation de 9,59% dans la SIR Retail Estates, les risques liés à l'immobilier, les risques opérationnels et les risques financiers.

Prévisions de l'exercice 2022

Le portefeuille d'investissement immobilier a enregistré de très bonnes performances au cours des derniers mois, et ce dans les trois segments géographiques ainsi que dans tous les segments opérationnels. Le taux d'occupation a de nouveau dépassé les 90 %, ce qui aura également une influence positive sur les revenus locatifs dans les mois à venir. La hausse des taux d'intérêt n'aura qu'un effet très limité sur les coûts de financement, car les taux d'intérêt flottants sont dans une large mesure couverts par des produits dérivés. En outre, le programme de vente en cours permet de réduire la position de la dette.

En termes de projets de développement, nous constatons que dans le segment des bureaux, il existe toujours une forte demande et un large intérêt pour les immeubles de bureaux durables situés à des emplacements de premier ordre, comme un Monteco (Bruxelles, Quartier Léopold) ou comme Cloche d'Or. En ce qui concerne les développements résidentiels, nous constatons un ralentissement des ventes, tant en Belgique (Tour&Taxis) qu'au Luxembourg (Cloche d'Or). En raison des incertitudes de ces derniers mois, il est difficile d'estimer comment le marché de l'immobilier résidentiel va évoluer vers la fin de l'année.

Néanmoins, avec l'achèvement de la vente de Titanium (Luxembourg) au cours du second semestre, nous prévoyons d'atteindre un résultat qui dépassera largement l'exercice 2021. Par conséquent, le dividende de cet exercice, si aucun événement inattendu ne se produit, sera au moins 5 % plus élevé par action que le dividende de l'exercice 2021.

Aperçu des transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période 01/01/2022-30/06/2022, aucune transaction entre parties liées n'a eu lieu avec un impact significatif sur la position financière ou les résultats de Nextensa.

Calendrier financier

Déclaration intermédiaire Q3	14/11/2022
Résultats annuels 2022	15/02/2023
Rapport financier annuel 2022	31/03/2023
Déclaration intermédiaire Q1 2023	15/05/2023
Assemblée annuelle des actionnaires	15/05/2023
Mise en paiement du dividende	22/05/2023
Rapport financier semestriel 2023	17/08/2023





3.

ÉTATS FINANCIERS RESUMÉS

Les états financiers consolidés résumés de Nextensa ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration le 16 août 2022.

Le rapport semestriel du conseil d'administration doit être lu ensemble avec les états financiers résumés de Nextensa. Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire.

nextensa.

3.1. TABLEAU DU RÉSULTAT GLOBAL

Etat du résultat global consolidé	PRO FORMA(*)		
(in 1 000 €)	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Revenus locatifs	33 241	30 203	33 915
Charges immobilières	-6 636	-5 563	-7 085
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5 342	3 216	3 216
Variations juste valeur des immeubles de placement	-2 481	-5 466	-3 879
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	29 466	22 390	26 166
Revenus projets de développement	25 488	0	21 606
Charges projets de développement	-23 466	0	-17 322
Autres revenus projets de développement	1 300	0	3 737
Produits des participations mises en équivalence	8 584	0	10 668
RESULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT	11 906	0	18 689
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT	41 372	22 390	44 855
Frais généraux de la société	-5 359	-1 303	-7 553
Autres revenus et charges d'exploitation	-855	-434	-624
RESULTAT D'EXPLOITATION	35 158	20 654	36 679
Revenus financiers	1 629	0	1 270
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	-9 378	-6 365	-9 238
Variations de la juste valeur des actifs et passifs	13 886	14 605	14 605
RESULTAT FINANCIER	5 937	8 240	6 637
RESULTAT AVANT IMPOT	41 095	28 894	43 315
Impôts différés	-5 401	0	760
Impôts des sociétés	-4 930	-917	-1 335
IMPOT	-10 331	-917	-575
RESULTAT NET	30 764	27 977	42 741
Intérêts minoritaires	-1	0	241
Résultat net - part du groupe	30 765	27 977	42 500

(*) Les chiffres pro forma comprennent les chiffres au 30 juin 2021 de Leasinvest Real Estate, combinés avec les résultats semestriels d'Extensa Group au 30 juin 2021. Ces derniers n'étaient pas encore consolidés au 30 juin 2021 parce que la business combination entre Leasinvest et Extensa ne s'est matérialisée qu'en juillet 2021. Les chiffres pro forma dans ce rapport semestriel ne sont pas audités.

(1) Ces lignes comprennent les recettes et les coûts liés à la contribution de Tour & Taxis. Au 30 juin 2022, la phase II du projet Park Lane est presque livrée, alors qu'au 30 juin 2021, la construction et la vente étaient en plein cours. Par conséquent, la reconnaissance de la marge est moins importante dans le premier semestre 2022 en comparaison avec le premier semestre 2021. En 2022, aucune marge sur la phase II du projet Parklane n'a été reconnue malgré le début de la commercialisation en avril 2022.

(2) Les autres revenus projets de développements et les produits des participations mises en équivalence sont principalement composés des résultats réalisés sur le développement à la Cloche d'Or. Le développement des bureaux est sur schéma mais on observe un léger ralentissement dans les ventes des appartements suite à la situation économique incertaine.

3.2. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	PRO FORMA(*)		
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS	10 865	5 135	5 135
Autres éléments du résultat global qui seront reclassés ultérieurement vers le résultat net	10 865	5 135	5 135
Intérêts minoritaires	0	0	0
Autres éléments du résultat global qui seront reclassés ultérieurement vers le résultat net - part du groupe	10 865	5 135	5 135
Résultat global	41 630	33 112	47 635
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires	-1	0	241
Résultat global - part du groupe	41 630	33 112	47 395
RESULTAT NET (Part du groupe)	30 765	27 977	42 500
RESULTATS PAR ACTION (en €)	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Résultat global par action, part du groupe	4,16	3,31	4,76
Résultat global par action ayant droit aux dividendes	4,16	3,31	4,76
Résultat net par action, part du groupe	3,08	2,80	4,25
Résultat net par action ayant droit aux dividendes	3,08	2,80	4,25

(*) Proforma chiffres de ce rapport semestriel n'ont pas été audités

3.3. BILAN CONSOLIDÉ

(en € 1 000)	30/06/2022	31/12/2021
ACTIF		
I. ACTIFS NON COURANTS	1 456 692	1 433 991
Immobilisations incorporelles	1 036	1 042
Immeubles de placement	1 262 129	1 267 150
Autres immobilisations corporelles	6 447	4 973
Participations mises en équivalence	60 182	51 430
Créances commerciales et autres actifs non courants	6 250	6 250
Actifs financiers non courants	107 954	98 329
Créances de leasing financier	2 866	3 707
Impôts différés - actifs	9 828	1 110
II. ACTIFS COURANTS	364 432	461 971
Actifs détenus en vue de la vente	82 860	140 769
Stocks	115 170	113 231
Travaux en cours d'exécution	67 849	65 542
Créances de leasing financier	0	0
Créances commerciales	16 831	21 622
Créances fiscales et autres actifs courants	45 375	52 204
Trésorerie et équivalents de trésorerie	35 269	67 261
Comptes de régularisations	1 078	1 342
TOTAL DE L'ACTIF	1 821 124	1 895 961
PASSIF	30/06/2022	31/12/2021
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	803 626	790 473
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX	792 854	779 970
ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE		
Capital	109 997	109 997
Primes d'émission	442 803	442 803
Réserves	213 898	174 559
Rachat d'action propres	-4 608	-634
Résultat net de l'exercice	30 765	53 244
II. INTERETS MINORITAIRES	10 772	10 503
PASSIF	1 017 498	1 105 489
I. PASSIFS NON COURANTS	656 505	630 533
Provisions	1 738	1 659
Dettes financières non courantes	588 677	562 002
- Etablissements de crédit	441 766	415 116
- Autres	144 663	142 485
- Dettes de leasing (IFRS 16)	2 247	4 402
Autres passifs financiers non courants	1 588	20 714
Autres passifs non courants	0	0
Impôts différés - passifs	64 502	46 157
II. PASSIFS COURANTS	360 992	474 956
Provisions	5 246	5 505
Dettes financières courantes	254 658	358 591
- Etablissements de crédit	142 372	134 688
- Autres	112 286	223 903
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	53 539	57 704
- Dettes commerciales	36 921	40 669
- Dettes fiscales	16 618	17 035
Autres passifs courants	17 426	14 304
Comptes de régularisation	30 124	38 852
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 821 124	1 895 961

3.4. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (en 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
TRESORERIE ET EQUIV. EN DEBUT D'EXERCICE	67 261	2 745
1. Cashflow d'activités de l'entreprise	36 079	25 065
Résultat net	30 765	27 977
Aandeel in netto resultaat van investeringen vermogensmutatie	-8 584	0
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	1 569	-2 996
Amortissements, réductions de valeur et taxes	11 007	-665
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	499	62
Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	178	190
Impôts	10 331	-917
Autres éléments non monétaires	-11 845	-7 236
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 481	5 466
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-14 326	12 702
Éléments non opérationnels	2 407	4 905
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	-5 342	-3 216
Dividendes perçus	-1	0
Reprise de produits et charges financiers	7 749	8 121
Variation du besoin en fonds de roulement:	16 138	84
Mouvement des éléments de l'actif:	26 142	2 379
Mouvement des éléments du passif:	-10 003	-2 295
Mouvement des provisions (+/-)	-260	0
Impôts payés	-3 550	0
2. Cashflow d'activités d'investissement	44 904	8 500
Investissements		
Immeubles de placement en exploitation	-11 645	-9 471
Projets de développement	-4 666	0
Immobilisations incorporelles et autres immob.	-2 026	0
Actifs financiers non courants	0	0
Désinvestissements	63 242	17 971
3. Cashflow d'activités de financement	-112 976	-31 110
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	-74 490	8 125
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers	-6 012	0
Produits financiers reçus	1 558	0
Charges financières payées	-5 093	-8 121
Dividendes perçus	31	0
Variation des autres passifs	-72	0
Variation des capitaux propres		-31 114
Coûts augmentation capital	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	-3 974	0
Dividende de l'exercice précédent	-24 770	-31 114
TRESORERIE ET EQUIV. EN FIN DE PERIODE	35 268	5 200

3.5. TABLEAU CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RÉSERVES

(en 1.000 €)	Capital	Prime d'émission	Actions propres (-)	Réserves	Hedge réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société- mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Bilan selon IFRS au 31/12/20	65.178	194.189	-12	242 848	-22 676	7 683	487 210	0	487 211
- Distribution du dividende de l'exercice précédent				-31 115			-31 115		-31 115
- regroupement d'entreprises - intérêts minoritaires							0	10 392	10 392
- Regroupement d'entreprises - différences de conversion				305			305		305
- l'acquisition d'actions propres			-622				-622		-622
- Transfert résultat net 2020 vers les réserves				7 683		-7 683	0		0
- Résultat global de l'exercice 2021 (12 mois)	44 819	248 614			12 287	53 244	65 531	111	65 642
- Kapitalverhoging				-34 773			258 660		258 660
Bilan selon IFRS au 31/12/21	109 997	442 803	-634	184 949	-10 389	53 244	779 969	10 503	790 473
- Distribution du dividende de l'exercice précédent				-24 770			-24.770		-24 770
- regroupement d'entreprises - intérêts minoritaires							0		0
- Regroupement d'entreprises - différences de conversion							0		0
- l'acquisition d'actions propres			-3 974				-3 974		-3 974
- Transfert résultat net 2021 vers les réserves				53 244		-53 244	0		0
- Résultat global de l'exercice 2022 (6 mois)					10 865	30 765	41 630	268	41 898
- Kapitalverhoging							0		0
Bilan selon IFRS au 30/06/2022	109 997	442 803	-4 608	213 423	476	30 765	792 855	10 771	803 626

End June 2022 the equity, group share (based on the fair value of the real estate investments) amounts to € 792.86 million (31/12/2021: € 779.97 million) or € 79.3 per share (31/12/2021: € 78.0).

A modern rooftop terrace with a red brick wall. The terrace is furnished with wicker chairs and a table, and decorated with glowing lanterns. The scene is set against a sunset sky with clouds. The word "nextensa." is written in white text across the middle of the image.

nextensa.

3.6 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

3.6.1 Base de présentation

Ces états financiers consolidés résumés intérimaires ont été établis conformément aux « International Financial Reporting Standards » (IFRS) tels qu'adoptés par l'Union Européenne. Ces états financiers consolidés résumés intérimaires sont rédigés conformément à la norme IAS 34 « Interim financial reporting ».

Les mêmes normes et méthodes comptables ont été utilisées pour la préparation des états financiers consolidés intermédiaires résumés que pour les états financiers au 31 décembre 2021, comme décrit dans l'annexe 2 des états financiers du rapport financier annuel 2021, qui peut être consulté sur le site www.nextensa.eu.

3.6.2 Information sectorielle

Compte résumé des résultats consolidés (segmentation géographique)

	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		Total	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs	12 715	8 990	15 452	16 304	5 075	4 909			33 241	30 203
charges immobilières	-4 927	-3 863	-1 440	-1 220	-269	-478			-6 636	-5 563
Résultat sur vnete d'immeubles de placement	233	3 216	5 109	0	0	0			5 342	3 216
Variations juste valeur des immeubles de placement	-1 565	2 496	-1 153	-8 445	236	483			-2 481	-5 466
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6 455	11 005	17 968	6 314	5 042	5 072			29 466	22 390
RESULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT	2 022	0	9 884	0	0	0			11 906	0
(-) Frais généraux de la société	-5 248	-857	-93	-284	-17	-162			-5 359	-1 303
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	799	1 550	-1 334	-1 723	-320	-261			-855	-434
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 027	11 698	26 426	4 307	4 705	4 649			35 158	20 654
(+) Revenus financiers							1 629	0	1 629	0
(-) Charges d'intérêts nettes et autres charges financières							-9 378	-6 365	-9 378	-6 365
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs							13 686	14 605	13 686	14 605
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	0	0	5 937	8 240	5 937	8 240
RESULTAT AVANT IMPOT	4 027	11 698	26 426	4 307	4 705	4 649	5 397	8 240	41 095	28 894
(+/-) Impôts des sociétés							-4 930	-917	-4 930	-917
(+/-) Impôts différés							-5 401	0	-5 401	0
IMPOT	0	0	0	0	0	0	-10 331	-917	-10 331	-917
RESULTAT NET	4 027	11 698	26 426	4 307	4 705	4 649	-4 394	7 323	30 764	27 977
Attribuable à:										
Intérêts minoritaires									-1	0
Résultat net - part du groupe									30 765	27 977

Bilan consolidé résumé (segmentation géographique)

	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		Total	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
ACTIF										
Immobilisations incorporelles							1 036	1 042	1 036	1 042
Immeubles de placement	563 413	572 568	513 022	505 032	185 694	185 369			1 262 129	1 262 969
Participation Retail Estates	92 025	96 485							92 025	96 485
Participations mises en équivalence	0	2 700	60 182	49 461					60 182	52 161
Actifs détenus en vue de la vente	0	14 209	82 860	126 560					82 860	140 769
Stocks	115 170	112 031						1 200	115 170	113 231
Travaux en cours d'exécution	67 849	65 542							67 849	65 542
Autres actifs	122 210	69 544	14 116	91 002	3 547	3 216			139 873	163 762
ACTIF PAR SEGMENT	960 667	933 079	670 180	772 055	189 241	188 585	1 036	2 242	1 821 124	1 895 961
PASSIF										
Dettes financières non courantes							588 677	562 002	588 677	562 002
Dettes financières courantes							254 658	358 591	254 658	358 591
Autres passifs							174 162	184 895	174 162	184 895
PASSIF PAR SEGMENT							1 017 498	1 105 488	1 017 498	1 105 488
CAPITAUX PROPRES									803 626	790 473

Autres informations sectorielles - immeubles de placement

Les autres informations sectorielles ne contiennent que des informations concernant les immeubles de placement. Pour plus d'informations sur les projets de développement nous vous référons à la note "projets de développement des résultats opérationnels".

Les immeubles de placement comprennent à la fois des immeubles disponibles à la location, ainsi que le réaménagement des immeubles de placement.

	Belgique		Luxembourg		Autriche		Total	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement								
investissements	6 910	8 404	9 313	20 702	89	35	16 312	29 140
désinvestissements	-14 438	-14 720	-48 804	-7 203		-661	-63 242	-22 584
Créances de leasing financier								
investissements								0
désinvestissements								0
Actifs détenus en vue de la vente								
investissements		425		302				727
désinvestissements								0
Autres immobilisations corporelles								
investissements	700	1 242			802	700	1 502	1 942
désinvestissements	-62							0
Amortissements	-20	-29	-25		-52	-35	-97	-64
net valeur comptable au 30/06/2022	4 292	1 214	345		1 810		6 447	4 973

Autres informations sectorielles - chiffres clés

La juste valeur et la valeur d'investissement du portefeuille immobilier comprennent à la fois les immeubles en exploitation pour la location et les immobilisations destinées à la vente, ainsi que le redéveloppement des immeubles de placement.

Pour le calcul des autres chiffres clés (le rendement, la surface locative totale, le taux d'occupation et la durée moyenne pondérée.), seuls les immeubles en exploitation sont pris en compte, à l'exclusion des redéveloppements d'immeubles de placement et des actifs destinés à la vente. Les rendements sont des rendements bruts.

	Belgique		Luxembourg		Autriche		Total	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Juste valeur du portefeuille immobilier	560 010	585.668	595 882	631.592	185 694	185.369	1 341 588	1.402.629
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	574 390	600.690	606 611	643.311	190 336	190.003	1 371 336	1.434.004
Rendement (en juste valeur) du segment	4,72%	4,61%	5,59%	5,23%	5,79%	5,55%	5,25%	4,90%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	4,60%	4,50%	5,49%	5,13%	5,64%	5,41%	5,14%	5,33%
Total surface locative (m ²)	240 810	256.478	189 075	188.996	43 404	43.404	495 099	488.878
Taux d'occupation	87,73%	85,18%	88,79%	88,94%	100,00%	100,00%	90,30%	89,09%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,61	4,79	2,73	2,76	3,68	4,44	3,70	3,73

(1) La juste valeur du portefeuille immobilier à la fin de juillet 2022 est constituée des immeubles de placement (€ 1 341 588 milliers). La juste valeur du portefeuille immobilier à la fin de 2021 est constituée des immeubles de placement (€ 1 402 629 milliers).

Le portefeuille immobilier sous contrat de location et certains projets immobiliers de moindre envergure ne sont pas inclus dans le portefeuille immobilier par segment.

(2) Les calculs du rendement brut (en juste valeur et en valeur d'investissement) et du taux d'occupation tiennent compte de tous les bâtiments, à l'exception de ceux inclus dans les catégories 'actifs détenus en vue de la vente' et 'projets de développement'.

Autres informations sectorielles - chiffres clés par type de bâtiment - immeubles de placement

	Retail		Bureaux		Autre		Total	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Revenus locatifs (incl. Compensations et leasing et excl. compensation pour ruptures et incentives)	34 585	33 340	30 922	32 196	4 988	4 790	70 495	70 326
Juste valeur du portefeuille immobilier	557 561	554 757	607 474	661 983	176 553	136 672	1 341 588	1 353 412
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	567 343	564 552	622 657	678 548	181 336	140 455	1 371 336	1 383 555
Taux d'occupation	91,26%	89,94%	83,98%	83,37%	95,25%	100,00%	90,30%	89,09%
Rendement (en juste valeur) du segment	6,20%	6,01%	5,09%	4,86%	2,83%	3,50%	5,25%	5,20%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,10%	5,91%	4,97%	4,74%	2,75%	7,14%	5,14%	5,08%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	3,02	3,25	4,45	4,62	0,75	0,94	3,70	3,73

Les immeubles de placement comprennent à la fois des immeubles en exploitation et des immobilisations destinées à la vente ainsi que des redéveloppements d'immeubles de placement. Pour le calcul du taux d'occupation et du rendement locatif, seuls les immeubles en exploitation, à l'exclusion des actifs destinés à la vente et des redéveloppements d'immeubles de placement, sont pris en compte. Les rendements sont des rendements bruts.

En ce qui concerne les autres actifs, autres que le portefeuille immobilier, il n'est pas pertinent d'appliquer la segmentation par type. Nextensa NV ne dépend pas des principaux clients qui représentent chacun plus de 10% des revenus locatifs.

3.6.3 Participations mises en équivalence

Actifs financier courants (€1000)	30/06/2022	31/12/2021
acquisition par regroupement d'entreprises		41 711
Produits des participations mises en équivalence	8 485	10 525
Provision pour participations avec des fond propres négatifs		113
dividendes perçus de coentreprises		
Investissements (+)/Désinvestissements (-)		37
Autre	267	-956
Solde par 30.06.2022	60 182	51 430

La participation de mise en équivalence concerne principalement les participations que nous détenons au Luxembourg et qui ont été acquis au moment de la transaction avec Extensa Group. Un aperçu des participations est indiqué ci-dessous, ainsi que des détails supplémentaires pour les plus participations importantes.

Nom	Pays	Activité principal	30/06/2022	31/12/2021
CBS Development NV	Belgique	Développement	50,00%	50,00%
CBS-Invest NV	Belgique	Développement	50,00%	50,00%
Grossfeld Immobilière SA	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
Grossfeld PAP SICAV-RAIF SA	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
Darwin I SàRL	Luxembourg	Développement	45,00%	45,00%
Darwin II SàRL	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
NEIF III Kockelscheuer SàRL	Luxembourg	Développement	0,00%	45,00%
Emerald I SàRL	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
White House I SàRL	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
Les Jardins de Oisquercq NV	Belgique	Développement	50,00%	50,00%
Niederanven I SàRL	Luxembourg	Développement	50,00%	0,00%

La principale participation consolidée par mise en équivalence est consolidé est le PAP Grossfeld (= la joint venture relative à la Cloche d'Or).

3.6.4 Information sur la dette financière

Au 30/06/2022, les dettes financières ont diminué de € 77,2 millions par rapport à la fin de 2021. Cette diminution s'explique principalement par le remboursement de plusieurs des crédits suite à la vente de certains bâtiments. En outre, une obligation privée d'Extensa Group d'un montant de € 45 millions a été remboursée sur le fonds de roulement. a été remboursé par les liquidités disponibles à la fin du mois de juin 2022.

Le poste autres prêts (à long et court terme) comprend pour € 144,7 millions l'obligation émise par Nextensa en 2019 et l'obligation émise par Extensa Group NV en 2020 ainsi que les billets de trésorerie (€ 112,3 millions).

Les lignes de crédit confirmées (à l'exclusion des emprunts obligataires de € 144,7 millions et des billets de trésorerie de € 112,3 millions) s'élèvent à € 584 millions à la fin juin 2022 (fin 2021 : € 550 millions).

3.6.5 Définition de la juste valeur des actifs et passifs par niveau

Assets and liabilities valued at fair value after their initial booking can Les actifs et passifs évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale, peuvent être présentés sous trois niveaux (1-3) qui correspondent chacun à un niveau de données observables de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 1** sont définies sur base des cours (non ajustés) observables sur des marchés actifs pour des actifs et passifs identiques ;
- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 2** sont définies sur base des données observables concernant l'actif ou le passif évalué autres que les données de niveau 1, tant directement (c.à.d. comme des prix) qu'indirectement (c.à.d. qui découlent des prix) ;
- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 3** sont définies sur base de techniques d'évaluation qui comprennent des données pour l'actif ou le passif qui ne sont pas basées sur des données d'entrée observables (données non observables).

Concrètement la société fait appel pour l'évaluation des crédits à des données de marché comparables telles qu'une approximation du taux de référence appliqué et une approximation de l'évolution de la marge sur les crédits sur base de données observables comparables récentes.

En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, les évaluations des différentes contreparties bancaires ont été reprises, ce qui faut qu'une description détaillée des données, telle que requise sous le niveau 3 n'est pas possible. Cependant, ces instruments ont été classifiés sous le niveau 2 vu que nous calculons un « CVA » ou un « DVA » sur ces évaluations reçues, et ceci, sur base de données qui sont une approximation du risque de crédit sous-jacent. L'évaluation de l'emprunt obligataire privé s'est faite sur base d'une approximation d'un spread CDS observable et de l'évolution du taux de référence Euribor correspondant.

Le leasing financier est évalué sur base d'une méthode d'actualisation des flux de trésorerie (« discounted cash flow »).

au 30 juin 2022 (en € 1 000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	92 025			92 025	92 025
- Participations mises en équivalence		60 182		60 182	60 182
- autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie		429		429	429
Créances de location-financement	2 866			2 866	2 866
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		16 831		16 831	16 831
Créances fiscales et autres actifs courants		45 375		45 375	45 375
Trésorerie et équivalents de trésorerie	35 269			35 269	35 269
Comptes de régularisation		1 078		1 078	1 078
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		441 766		441 766	441 091
- Autre		144 663		144 663	137 871
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats					
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		1 588		1 588	1 588
- IFRS 16		2 247		2 247	2 247
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		142 372		142 372	142 483
- Autre		112 286		112 286	112 286
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Autres dettes courantes		16 618		16 618	16 618
Dettes commerciales		36 921		36 921	36 921
Autres dettes courantes		17 426		17 426	17 426
Comptes de régularisation		30 124		30 124	30 124

Informations sur la juste valeur :

Aucun transfert entre les rubriques n'a eu lieu en 2022 en comparaison avec le 31/12/21.

Fin 2021 (en € 1 000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	96.485			96.485	96.485
- Participations mises en équivalence		51.430		51.430	51.430
- autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie		684		684	684
Créances de location-financement	3.707			3.707	3.707
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		21.622		21.622	21.622
Créances fiscales et autres actifs courants		52.204		52.204	52.204
Trésorerie et équivalents de trésorerie	67.261			67.261	67.261
Comptes de régularisation		1.342		1.342	1.342
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		415.116		415.116	415.208
- Autre		142.485		142.485	144.755
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats					
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		20.714		20.714	20.714
- IFRS 16		4.402		4.402	4.402
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		134.688		134.688	135.089
- Autre		223.903		223.903	224.429
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Autres dettes courantes		17.035		17.035	17.035
Dettes commerciales		40.669		40.669	40.669
Autres dettes courantes		14.304		14.304	14.304
Comptes de régularisation		38.852		38.852	38.852



4.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

nextensa.

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Nextensa sa sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2022

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé de Nextensa sa arrêté au 30 juin 2022 ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, le tableau du résultat global, le tableau de variations des capitaux propres, et le tableau des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2022 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 17 août 2022

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens*
Partner
*Agissant au nom d'une srl
TRACKJKXXXX



5.

INDICATEURS
ALTERNATIFS
DE PERFORMANCE

nextensa.

Nextensa SA utilise un certain nombre d'indicateurs alternatifs de performance (IAP) dans la présentation de ses résultats financiers, conformément aux lignes directives de l'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA; European Securities and Markets Authority) du 5 octobre 2015.

Ces IAP sont considérés comme des standards de l'industrie afin de permettre une meilleure compréhension des résultats et des performances financières déclarés. Les mesures définies par IFRS ou les mesures physiques ou non financières ne sont pas considérées comme des IAP. En outre, les lignes directrices de l'ESMA ne s'appliquent pas aux IAP déclarés dans les états financiers ou déclarés conformément à la législation applicable.

DÉTAIL DES CALCULS DES INDICATEURS ALTERNATIVE DE PERFORMANCE (IAP) DÉTENUES PAR NEXTENSA SA

Résultat sur portefeuille

Résultat sur portefeuille (€ 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat sur vente des immeubles de placement	5 342	3 216
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2 481	-5 466
Résultat sur Portefeuille	2 861	-2 250

Résultat net – part du groupe (montant par action)

Résultat net - part du groupe (montant par action)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	30 765	27 977
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10 002 102	5 926 644
Résultat Net – part du groupe par action	3,08	4,72

Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire.

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	30/06/2022	31/12/2021
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	792 855	779 969
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10 002 102	10 002 102
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action	79,29	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	30/06/2022	31/12/2021
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	792 855	779 969
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 30/06 (€ 1 000)	1 374 579	1 439 107
Juste valeur des immeubles de placement au 30/06	1 344 989	1 407 919
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 30/06 (€ 1 000)	29 590	31 188
TOTAL	822 445	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	82,24	81,12

Coût de financement moyen en %

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %	30/06/2022	31/12/2021
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-16 726	-14 313
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-1 360	-1 385
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-18 086	-15 698
En-cours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	828 079	756 920
Coût de financement moyen en %	2,18%	2,07%

Résultat global – part du groupe
(montant par action)

RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	30 765	27 977
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	10 865	5 135
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS	10 865	5 135
Résultat global – part du groupe	41 630	33 112
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10 002 102	5 926 644
Résultat global – part du groupe par action	4,16	5,59

Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire.

Dettes financières en %

Dettes financières en %	30/06/2022	31/12/2021
dettes financières	843 335	920 593
Total du bilan	1 821 124	1 895 961
Dettes financières en %	46,31%	48,56%

Loan-to-value (investment portfolio) en %

Loan-to-value (investment portfolio) en %	30/06/2022	31/12/2021
dettes financières liées au immeubles de placement	761 463	837 055
Juste valeur des immeubles de placement au 30/06	1 344 989	1 407 919
Participation Retail Estates	92 025	96 485
Loan-to-value (investment portfolio) en %	52,99%	55,64%



la Maison de Thé
We love Tea
200 sortes de thé biologique
30 spécialités de café
20 sortes de cacao
www.laMaisondeThe.lu

K
VILLE FEUVE NIVEAU 1
LE CHARTEAU
Cafés Rapprika
H&M
di!

6.

DÉCLARATION
DES PERSONNES
RESPONSABLES

nextensa.

DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Les soussignés déclarent qu'à leur connaissance :

(i) les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;

(ii) le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle sur les événements importants et les principales transactions entre parties liées qui ont eu lieu pendant les six premiers mois de l'exercice et sur leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels celles-ci sont confrontées.

17 août 2022

Pour le compte de la société

Midhan BV
Michel Van Geyte
CEO

Montevini BV
Tim Rens
CFO

7.

CARTE
D'IDENTIFICATION

nextensa.



Forme légale Société anonyme
Siège Gare Maritime
Rue Picard 11, boîte 505
1000 Bruxelles, Belgique
Contact +32 2 882 10 00
E-mail info@nextensa.eu
Web www.nextensa.eu
RPM Bruxelles
TVA BE 0436 323 915



Durée Illimitée
Exercice 1 janvier - 31 décembre
Cotation Euronext Brussels, BEL Mid
Liquidity provider Banque Degroof Petercam
Service financier Agent principal de
paiementBank Delen
Commissaire Ernst & Young Bedrijfsrevisoren,
represented by Joeri Klaykens,
certified auditor

INVESTOR RELATIONS CONTACT



MICHEL VAN GEYTE
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

+32 2 882 10 05
investor.relations@nextensa.eu

nextensa·

PLACES
YOU PREFER

Siège:

Gare Maritime
Rue Picard 11, boîte 505
BE-1000 Bruxelles

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

RPM: 0436.323.915 (bruxelles)
ISIN BE0003770840
LEI 549300BPHBCHEODTG670