

TOELICHTING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER HET VOORBIJE BOEKJAAR 2021

2021 was het jaar van de grote verandering voor Leasinvest en Extensa waarbij beide bedrijven samengegaan zijn in Nextensa.

Nextensa profileert zich als een vastgoedinvesteerder en -ontwikkelaar actief in België, Luxemburg en Oostenrijk. Nextensa zal bijdragen aan nieuwe stedelijke projecten en de ontwikkeling van kwalitatief vastgoed op grotere schaal, en wil daarbij focussen op duurzaamheid. Nextensa zal vastgoed ontwikkelen in de optiek een duurzame portefeuille te beheren en meerwaarden te realiseren bij de verkoop van projecten.

KERNCIJFERS 2021

- Huuromzetstijging uit de investeringsportefeuille van € 59,8 miljoen naar € 65,2 miljoen
- De ontwikkelingsprojecten van Extensa dragen sinds de inbreng bij met € 15,4 miljoen
- Ontwikkelingspipeline van gemengd residentieel/kantoren van 170.000 m² in Brussel en 157.000 m² in Luxemburg
- Daling in gemiddelde financieringskost van de investeringsportefeuille van 2,35% naar 2,07%
- Dividend van € 2,50 per aandeel



MICHEL VAN GEYTE CEO:

“Nextensa zal een unieke plaats bekleeden als ontwikkelaar-investeerder binnen het Belgisch-Luxemburgs landschap.”

ACTIVITEITENVERSLAG

De eerste jaarhelft van 2021 spraken we nog over Leasinvest Real Estate, een GVV. Op 19 juli werd het GVV statuut verlaten en was er de business combination met Extensa Group waaruit Nextensa ontstaan is, voortaan een gemengde vastgoedinvesteerder en –ontwikkelaar met focus op België, Luxemburg en Oostenrijk.

Sinds de zomer van 2021 behoort zodoende de site van Tour&Taxis weer tot dezelfde groep, met als vlaggenschip de Gare Maritime en één van de meest duurzame gebouwen van Brussel. Dit heeft verschillende gevolgen gehad naar uitbreiding van asset classes met de residentiële ontwikkelings- en eventactiviteiten, en naar een verdere versterking van de positie in Luxemburg. De synergie van beide groepen geeft ook de aanleiding om het bedrijf in een volledige duurzaamheidstransitie te brengen.

Deze verandering werkte eveneens door op financieel vlak. De financiering van het oude Leasinvest Real Estate moest helemaal herzien worden, waarbij aan alle banken, obligatiehouders en houders van commercial paper gevraagd werd om in te stemmen met aangepaste financiële convenanten, evenwel zonder aan de commerciële voorwaarden te tornen. Alle stakeholders zijn meegestapt in dit verhaal, waarvoor we hen nogmaals uitdrukkelijk willen bedanken.

In Luxemburg werd in parallel het fiscaal transparante SICAV-FIS statuut verlaten en werden de oude structuren die nog bestonden rond de Knauf shoppingcenters hervormd en/of geliquideerd. Tegelijkertijd mag niet vergeten worden dat we nog steeds opereerden in de context van de Corona-pandemie, met tijdelijke winkelsluitingen en verplicht telewerk. Daar waar de pandemie in 2020 nog voor een huuromzetverlies stond van ca. € 4 miljoen, is dit effect in 2021 veel kleiner en beperkt tot slechts ca. € 1 miljoen.

In deze moeilijke context werd eind november 2021 in de Gare Maritime de Food Court geopend, die sinds de opening reeds 36.000 bezoekers over de vloer kreeg. Ook de bezoekersaantallen van o.a. de Knauf shopping centers in Luxemburg en het Frun Park te Asten kenden sterk stijgende evoluties, zelfs in vergelijking met 2019 (pre-corona).

De laatste berichten in verband met het Corona-virus zijn hoopgevend, en zouden op korte termijn moeten leiden tot een heropleving van de event-sector, waardoor de troeven van de Tour&Taxis site opnieuw ten volle kunnen gevaloriseerd worden.

INVESTERINGSPORTEFEUILLE

BELGIË

Brussel - Kantoorgebouw Monteco (Montoyer 14)

Het kantoorgebouw Monteco is een modelvoorbeeld van de duurzaamheidsambities van Nextensa mede dankzij de houtstructuur. Dit heeft ook Bank Nagelmackers overtuigd met het ondertekenen van een huurovereenkomst van 12 jaar vast. De oplevering van het nieuwe gebouw is voorzien in Q4 2022.

Antwerpen - Hangar 26/27

Samen met het Deense architectenbureau CF Moller werd een hoogwaardig gemengd project uitgewerkt, met uitbreiding van de kantoren en retail, waarbij op deze bijzondere en unieke plek in de stad specifieke aandacht wordt geschonken aan het samenvloeien van de privaatieve ruimtes van het project en de publieke ruimte van de kaaien.

De laatste huurder heeft per 30 juni 2021 het gelijkvloers verlaten. In september 2021 werd gestart met de renovatie van zowel het gelijkvloers (1,000 m²) als de gevel. Er zijn verregaande gesprekken aan de gang om een vernieuwend food concept te realiseren.

Overeenkomst met AB Inbev voor exploitatie foodcourt in Gare Maritime

Brouwerij AB InBev en Nextensa slaan de handen in elkaar voor een gloednieuw foodconcept. Eind november openden ze een Food Market in Gare Maritime, het bruisende commerciële hart van Tour & Taxis. Vanaf de start heeft dit innovatieve en culinaire concept de harten veroverd van de Brusselse bevolking, met een succesopkomst van meer dan 36.000 bezoekers sinds de opening, wat gelet op de coronapandemie veelbelovend is voor de toekomst.

In het kantoorgedeelte van Gare Maritime werd met Unicef een 12 jarige huurovereenkomst afgesloten voor 900 m² die ingaat vanaf 1 april 2022 en die perfect beantwoordt aan de duurzaamheidsstrategie van deze NGO. De bezettingsgraad van de kantoren op Gare Maritime bedraagt ondertussen 71,4% wat het succes bewijst van deze site.

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Shoppingcenter Knauf Schmiede

De uitbreiding van het shoppingcenter (ca. 8.500 m²) zal opgeleverd worden in de zomer van 2022. De uitbreiding zal een breder commercieel aanbod omvatten alsook een vernieuwend horecaconcept met een zone voor activiteiten en ontspanning voor families.

Shoppingcenter Knauf Pommerloch

Voor het Knauf shoppingcenter Pommerloch, gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, zijn de drie verdiepingen van de nieuwe parking operationeel. Een aantal nieuwe huurders, zoals Fressnapf, New Yorker en Foot Locker hebben onderdak gevonden in Pommerloch, waardoor het bezoekersaantal terug op het niveau van 2019 zit.

EBBC business park, nu Moonar

Het EBBC business park, omgedoopt tot "Moonar", wordt volledig geherpositioneerd en zal dé nieuwe kantorencampus worden aan de luchthaven van Luxemburg. Een concept met de nadruk op community, groen- en buitenomgeving, verschillende 'places-to-meet' zoals een leeshoek, co-working, koffiebar en terrassen.

Het geschatte renovatiebudget bedraagt € 34 miljoen en de finale oplevering wordt verwacht in de loop van 2023.

Een aantal op heden leegstaande oppervlaktes worden niet meer aangeboden op de markt, om zodoende de graduele renovatie te kunnen aanvangen en verderzetten. Ondertussen zijn de eerste onderhandelingen aangevat met potentiële huurders.



DESINVESTERINGEN

In februari 2021 werden de resterende semi-industriële panden van het Brixton Business Park verkocht met een winst van ca. € 3 miljoen. Daarnaast werd ook een niet-strategische supermarkt in Diekirch (Luxemburg) verkocht met een winst van ca. € 1 miljoen.

De verkoopsstrategie heeft tot doel om de portefeuille in lijn te brengen met de nieuwe investeringscriteria. In dit kader werden verkoopsovereenkomsten met opschortende voorwaarden gesloten voor de gebouwen The Crescent (Anderlecht, België), Monnet 4 (Kirchberg, Luxemburg) en Titanium (Cloche d'Or, Luxemburg).

ONTWIKKELINGEN

BELGIË

Park Lane fase I is een residentiële ontwikkeling van 319 appartementen, gelegen net naast de Gare Maritime. Deze ontwikkeling is een groot succes waardoor er nog slechts 11 appartementen te koop zijn. De laatste appartementen worden opgeleverd in mei 2022 waardoor de site gradueel meer bewoond wordt.

Voor Park Lane fase II werd de vergunning verkregen in de loop van 2021 waardoor het project zal opgestart worden in april 2022 met de aanleg van de ondergrondse parking die de sokkel vormt voor 346 appartementen, verdeeld over 11 gebouwen. Er is reeds veel interesse van zowel potentiële particuliere bewoners als van investeerders.

LUXEMBURG

De ontwikkelingen in Luxemburg gebeuren allen in joint venture met Promobe, een toonaangevende Luxemburgse ontwikkelaar. Alle projecten bevinden zich op Cloche d'Or, een uitbreiding van de stad Luxemburg aan de zuidrand, die een stadsdeel vormt met kantoren, retail en residentiële projecten.

Kantoren

In de loop van de tweede jaarhelft van 2021 werd het project "Banca" verkocht aan eindgebruiker Banca Intesa Sanpaolo. Het betreft een kantoorgebouw van ca. 10.000 m² werd verkocht. Begin januari 2022 werd ook het gebouw Kockelscheuer verkocht, een kantoorgebouw van ca. 4.000 m² dat voor € 48 miljoen verkocht werd. Het gebouw was volledig voorverhuurd aan Regus.

Momenteel zijn nog twee andere kantoorgebouwen in aanbouw : het betreft enerzijds Darwin I (5.000 m² kantoren) dat reeds voor meer dan 90% voorverhuurd is (rest in optie genomen) en dat in september 2022 zal opgeleverd worden.

Anderzijds is er het gebouw Darwin II (4.700 m² kantoren) dat volledig voorverhuurd is aan de Luxemburgse staat. Deze huurder heeft eveneens een aankoopoptie gedurende 3 jaar vanaf oplevering (maart 2022), waardoor dit gebouw voorlopig in portefeuille blijft.

Gegeven de aanhoudend hoge vraag naar kantoorgebouwen op Cloche d'Or, worden momenteel de nodige voorbereidingen getroffen om 2 bijkomende kantoorgebouwen te ontwikkelen van elk 7.000 m². Voor één van beide gebouwen werd reeds een LOI getekend om 40% te verhuren.

Residentieel

Het residentiële project "D-Sud" is quasi volledig opgeleverd en volledig verkocht. Het betreft hier 151 appartementen en 11 retailunits. Voor deze laatste werden reeds enkele LOI's getekend ter verhuring.

Het project D-Nord omvat 194 appartementen, waarvan er reeds 176 zijn verkocht op plan. De bouwwerkzaamheden zijn volop aan de gang en oplevering wordt verwacht aan het begin van 2023.

Aangezien quasi alle appartementen in aanbouw voorverkocht zijn, werd ook de commercialisatie gestart van de volgende residentiële ontwikkeling, nl. het project D5-D10. Dit omvat een 150-tal appartementen, waarvan er reeds een zestigtal op plan verkocht zijn.

Daarenboven worden ook de voorbereidingen getroffen voor de commercialisatie van het laatste residentiële project op Ilôt D, nl. D-Tours. Dit is een project dat bestaat uit 3 woontorens, die tesamen 350 appartementen zullen omvatten op een oppervlakte van 33.000 m². De commercialisatie wordt verwacht te starten in de tweede jaarhelft van 2022.

DUURZAAMHEID

De tagline 'Places you Prefer' weerspiegelt de missie van de nieuwe geïntegreerde vastgoedgroep Nextensa: als 'next generation' vastgoedinvesteerder en -ontwikkelaar excelleren in duurzame stadsontwikkeling met een positieve sociale impact door het creëren van plaatsen waar het goed is om te wonen, werken, winkelen en ontspannen, ...

De thema's 'Climate Adaptive Buildings' en 'Sustainable Societies' vormen samen met 'Human Investments' de hoekstenen van het beleid waarmee Nextensa de komende jaren zal werken aan klimaatneutrale en gezonde sites en gebouwen, die harmonieus verankerd worden in leefbare en levendige stedelijke omgevingen, en die hiervoor gebruik maken van innovatieve technologieën en processen. Nextensa besteedt bijzondere aandacht aan de materiële thema's: 'CO₂ neutraliteit' (met focus op schone en hernieuwbare energie en koolstofarme materialen), 'Water', 'Gezonde Gebouwen' en 'Nextensa als voorbeeldige organisatie'.

Climate Adaptive Buildings

Nextensa zet in op het minimaliseren van energiegebruik, het aanwenden van uitsluitend hernieuwbare en groene energie en op het stopzetten van het gebruik van fossiele brandstoffen. Bij het aankopen van goederen en materialen vermindert Nextensa haar CO₂-voetafdruk met een positieve impact in Scope 3..

De energieneutrale ontwikkeling van Gare Maritime op Tour & Taxis werd in 2021 met diverse prestigieuze awards bekroond voor haar voorbeeldrol in circulair bouwen en voor haar innovatieve karakter. Daarenboven werden in 2021 voorbereidingen getroffen om een aanvraag in te dienen om een "Energy Community" te vormen op Tour & Taxis. Op die manier kunnen overschotten van opgewekte elektrische energie door de fotovoltaïsche panelen op Gare Maritime door andere gebruikers op de site (onder andere de appartementen verkocht aan gezinnen met een bescheiden inkomen) voordelig aangewend worden.

Nextensa heeft de ambitie om voor al haar ontwikkelingen een zo hoog mogelijk duurzaamheidscertificaat te bekomen. Voor haar bestaande portefeuille is de ambitie om alle gebouwen gecertificeerd te hebben. Gare Maritime ontving in 2021 een "Breeam Outstanding" certificaat voor de renovatie. Voor de Belgische portefeuille werden "Breeam-in-use" assessments uitgevoerd.

In 2021, werd de Belgische portefeuille volledig uitgerust met monitoringssystemen om alle energie- en waterverbruiken op te volgen en te analyseren.

Sustainable Societies

Nextensa wil bijdragen aan aangename leefomgevingen met een gemengd aanbod aan functies op wandelafstand, waarbij wordt ingezet op een groene en biodiverse omgevingsaanleg en het zacht verkeer de bovenhand krijgt, de zogenaamde '5 minutes neighbourhood'.

In Park Lane, de eerste grote woonwijk op de site van Tour & Taxis waar duurzame materialen, groene binnenplaatsen en een rijke architecturale vormgeving centraal staan, werden in 2021 diverse wooneenheden van de eerste fase opgeleverd en betrokken door de nieuwe bewoners. In het project

werden in 2021 ook meer dan 50 appartementen verkocht aan gezinnen met een bescheiden inkomen. Daarnaast werd de vergunning bekomen voor de tweede fase, die begin 2022 zal aanvangen.

In Gare Maritime opende eind november de Food Market, een innovatieve, culinaire en plasticvrije ontmoetingsplek waar lokale, seizoensgebonden en biologische producten in verschillende prijscategorieën worden aangeboden.

CORPORATE GOVERNANCE

OMVORMING NAAR EEN NV – AANSTELLING RAAD VAN BESTUUR

De vennootschap werd tot 19 juli 2021 bestuurd door de vennootschap Leasinvest Real Estate Management NV ('LREM'), met zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42 (RPR 0466.164.776), een voormalig 100% dochtervennootschap van Ackermans & van Haaren NV, die de hoedanigheid van enige statutaire zaakvoerder had en die bovendien permanent voldeed aan de artikelen 14 en 15 van de GVV Wet. De aandelen in LREM zijn op 19 juli 2021 ingebracht in Nextensa NV en LREM NV zal in de loop van de maand februari 2022 worden gefuseerd met Nextensa NV.

De vennootschap is op 19 juli 2021 omgevormd naar een naamloze vennootschap met (collegiale) raad van bestuur onder het WVV. Vanaf die datum was de raad van bestuur van Nextensa samengesteld uit dezelfde tien bestuurders, waarvan 5 onafhankelijke bestuurders, 4 bestuurders die Ackermans & van Haaren NV vertegenwoordigen en 1 bestuurder die AXA vertegenwoordigt.

De raad van bestuur van Nextensa is momenteel als volgt samengesteld:

	Datum einde mandaat
Jan Suykens Voorzitter, niet-uitvoerend bestuurder	16/05/2022
Michel Van Geyte Gedelegeerd bestuurder	16/05/2022
Dirk Adriaenssen Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	16/05/2022
Granvelle Consultants & C° BV, vast vertegenwoordigd door Jean-Louis Appelmans Niet-uitvoerend bestuurder	16/05/2022
Piet Dejonghe Niet-uitvoerend bestuurder	16/05/2022
Brain@Trust BV, vast vertegenwoordigd door Marcia De Wachter Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	15/05/2023
Colette Dierick Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	15/05/2023
SoHo BV, vast vertegenwoordigd door Sigrid Hermans Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	15/05/2023
Starboard BV, vast vertegenwoordigd door Eric Van Dyck Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	16/05/2022

DAGELIJKS BESTUUR - EXECUTIEF COMITE

Op 22 oktober 2021, in navolging van de afstand van het GVV-statuut en de omvorming van de vennootschap van een commanditaire vennootschap op aandelen met een statutaire zaakvoerder naar een naamloze vennootschap met een collegiale raad van bestuur, heeft de raad van bestuur van de vennootschap beslist een comité op te richten, executief comité genoemd, dat in essentie belast is met de bespreking van de algemene leiding van de vennootschap onder leiding van de CEO, aan wie het dagelijks bestuur werd toevertrouwd. De aanstelling van de leden van het executief comité werd bevestigd door de raad van bestuur van 15 februari 2022 en bestaat uit volgende personen:

Michel Van Geyte (CEO), optredend als fysiek person, zelfstandig statuut en als vaste vertegenwoordiger van Midhan BV (Chief Executive Officer)

Tim Rens (CFO), optredend tot 31/12/2021 als bediende en vervolgens als vaste vertegenwoordiger van Montevini BV

Olivier Vuylsteke (CIO), optredend tot 31/12/2021 als bediende en vervolgens als vaste vertegenwoordiger van zijn managementvennootschap Wimas BV

Peter De Durpel (COO), optredend als vaste vertegenwoordiger van zijn managementvennootschap Durabel Consulting BV

WIJZIGING BENAMING

Op de buitengewone algemene vergadering van 29 november 2021 ging de vennootschap over tot statutaire naamswijziging en draagt deze voortaan de naam 'Nextensa'.

WIJZIGINGEN AAN HET CORPORATE GOVERNANCE CHARTER EN HET REMUNERATIEBELEID

Het Corporate Governance Charter van de vennootschap werd op 19 juli 2021 grondig gewijzigd naar aanleiding van de afstand van het GVV-statuut en de omvorming van de Vennootschap van een commanditaire vennootschap op aandelen met een statutaire zaakvoerder naar een naamloze vennootschap met een collegiale raad van bestuur overeenkomstig het WVV. Het Corporate Governance Charter werd op 29 november 2021 vervolgens nogmaals aangepast rekening houdend met de oprichting van het executief comité, de goedkeuring van een aangepast remuneratiebeleid en de naamswijziging van de vennootschap in Nextensa.

Zowel de huidige versie van het Corporate Governance Charter, als van het Remuneratiebeleid kan worden geraadpleegd op de website van Nextensa (<https://nextensa.eu/nl/about-us-nl/corporate-governance-nl/>).

Diverse

EPRA GOLD AWARD VOOR JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2020

Voor de 9e maal op een rij heeft Leasinvest Real Estate een EPRA Gold Award ontvangen voor haar Jaarlijks financieel verslag 2020.



De award wordt toegekend aan beursgenoteerde vastgoedondernemingen die de Best Practices

Recommendations van EPRA navolgen, met het oog op transparantie en vergelijkbaarheid van gegevens.

Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers Balans	31/12/2021	31/12/2020
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000)	1 407 919	1 141 190
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000)	1 504 404	1 221 053
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000)	1 439 107	1 165 816
Huurrendement obv reële waarde	5,20%	5,63%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde	5,08%	5,51%
Bezettingsgraad	89,09%	91,62%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	3,73	3,85
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	779 970	487 211
Netto actief aandeel groep per aandeel	78,0	82,2
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	48,56%	54,01%
Loan-to-value (investment portfolio)	55,64%	54,34%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investment portfolio	2,98	3,36
Gemiddelde financieringskost inv portfolio	2,07%	2,35%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	3,98	4,58
Hedge ratio (investeringsportefeuille)	67%	70%

Kerncijfers Resultatenrekening	31/12/2021	31/12/2020
Huurinkomsten (€ 1.000)	65 174	59 848
Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	15 373	-
Gemiddelde financieringskost investeringsportefeuille	2,07%	2,35%
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	53 244	7 683
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	5,32	1,30
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (gewogen gemiddelde)	6,85	1,30

FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE P&L (IN € 1 000)

Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(in 1.000 €)

	31/12/2021	▲	31/12/2020	▲ %
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	65 174	5 326	59 848	8,90%
Huurlasten ten laste van de eigenaar	-2 633	-849	-1 784	47,68%
Vastgoed kosten	-13 693	-3 493	-10 200	34,25%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4 403	2 192	2 111	99,13%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8 615	-37 901	29 286	-129,42%
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	44 635	-34 727	79 362	-43,38%
Omzet ontwikkelingsprojecten	26 593	26 593	0	
Kosten ontwikkelingsprojecten	-24 735	-24 735	0	
Andere resultaten ontwikkelingsprojecten	2 990	2 990	0	
Winst (verlies) uit beleggingen vermogens mutatie	10 525	10 525	0	
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN	15 373	15 373	0	
RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN & ONTWIKKELINGSPROJECTEN	60 008	-19 354	79 362	-24,39%
Algemene kosten van de vennootschap	-7 205	-5 140	-2 065	248,93%
Andere operationele kosten en opbrengsten	313	-88	401	-22,05%
OPERATIONEEL RESULTAAT	53 116	-24 582	77 698	-31,64%
Financiële inkomsten	7 332	1 386	5 946	23,31%
Financiële kosten	-14 010	781	-14 791	-5,28%
Andere financiële kosten	-2 143	-903	-1 240	72,82%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20 649	80 099	-59 450	-134,73%
FINANCIEEL RESULTAAT	11 828	81 363	-69 535	-117,01%
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	64 944	56 781	8 163	695,59%
Uitgestelde belastingen	-8 642	-8 642	0	
Vennootschapsbelasting	-2 947	-2 467	-480	514,01%
BELASTINGEN	-11 589	-11 109	-480	2314,33%
NETTO RESULTAAT	53 355	45 672	7 683	594,45%
Minderheidsbelangen	111	111	0	
NETTO RESULTAAT (deel van de groep)	53 244	45 561	7 683	593,01%

De resultatenrekening over 2021 ziet er helemaal anders uit dan de resultatenrekening over 2020, die nog conform de GVV wetgeving werd gepresenteerd. Daarnaast omvat de resultatenrekening 2021 van Nextensa een periode van 12 maanden "Leasinvest" en een periode van 6 maanden "Extensa" (sinds 1 juli 2021).

Het bovenste blok van de resultatenrekening heeft betrekking op de vastgoedbeleggingen, zijnde de vroegere Leasinvest portefeuille aangevuld (sinds 1 juli 2021) met de historische gebouwen op de Tour&Taxis site. Hierdoor zijn de huurinkomsten gestegen met € 5 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Anderzijds werden in de loop van 2020 en 2021 enkele gebouwen verkocht, maar het daaraan verbonden huurverlies werd gecompenseerd door een veel lagere negatieve impact van Covid in 2021 in vergelijking met 2020.

De vastgoedkosten liggen veel hoger in vergelijking met vorig jaar, wat ook grotendeels te wijten is aan de bijkomende gebouwen op de Tour&Taxis site. Leegstandskosten en lasten gedragen door de eigenaar waren belangrijk, gegeven Covid en het gebrek aan georganiseerde evenementen, winkelsluitingen en beperkt gebruik van kantoren wegens verplicht telewerk.

De gebouwen Brixton Logistics (Zaventem, België) en Diekirch (Luxemburg) werden verkocht en resulteerden in een gerealiseerde meerwaarde van €4,4 miljoen.

De gebouwenportefeuille kende een negatief herwaarderingsresultaat, vooral te wijten aan de Knaut shoppingcentra die nog te lijden hadden onder de Covid-pandemie.

Dit alles resulteert in een operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen van €44,6 miljoen.

Het tweede blok van de resultatenrekening heeft betrekking op de ontwikkelingsprojecten. Er werd een omzet gerealiseerd van € 26,6 miljoen op het project Park Lane fase I op de Tour&Taxis site. De hieraan gelinkte kost bedraagt €24,7 miljoen, wat resulteert in een marge van €1,9 miljoen voor wat betreft de laatste 6 maanden van 2021. Fase I van Park Lane is grotendeels afgewerkt en de appartementen zijn sinds eind 2021 in oplevering, een proces dat enkele maanden zal duren. Op enkele units na, zijn alle appartementen reeds verkocht.

Andere resultaten uit ontwikkelingsprojecten en winst uit beleggingen geboekt volgens de vermogensmutatiemethode hebben beide betrekking op het ontwikkelingsproject Cloche d'Or te Luxemburg. De laatste 6 maanden van 2021 droeg dit bij voor €13,5 miljoen aan het resultaat.

De algemene kosten van de vennootschap zijn sterk gestegen, enerzijds door de toevoeging van 6 maanden Extensa, anderzijds doordat door de integratie van de vroegere zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management de daaraan verbonden personeelskosten nu rechtstreeks in de overheadkosten geboekt worden in plaats van in de vastgoedkosten tot op 30 juni 2021.

De financiële inkomsten omvatten enerzijds het ontvangen dividend van Retail Estates, dat licht hoger was dan in 2020. Anderzijds omvat het ook ontvangen interesten op kredieten verstrekt aan de joint venture die het project op Cloche d'Or financiert.

De financiële kosten en de andere financiële kosten liggen in lijn met vorig jaar. De gerealiseerde besparing op de hedgekosten na de vervroegde aflossing in december 2020 werd gecompenseerd door de bijkomende interestkosten vanuit Extensa sinds 1 juli 2021. De gemiddelde financieringskost van de investeringsportefeuille daalde van 2,35% in 2020 naar 2,07% in 2021.

De herwaarderingsresultaten van financiële activa en passiva zijn vooral gelinkt aan de positieve herwaardering van €16,6 miljoen op de participatie in Retail Estates, wat volledig te wijten is aan de opleving van de beurskoers doorheen 2021.

De belastinglasten liggen significant hoger dan vorig jaar, vooral doordat Leasinvest Real Estate het GVV-statuut heeft verlaten in juli 2021. Net daarvoor werd ook in Luxemburg het fiscaal transparante statuut van Sicav-FIS opgegeven. Het is echter belangrijk te bemerken dat het grootste deel van de belastingen bestaat uit (non-cash) uitgestelde belastingen.

Zo komen we tot een netto-resultaat van de groep van €53,2 miljoen, wat overeenkomt met €6,85 per aandeel op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen doorheen het boekjaar, of met €5,32 per dividendgerechtigd aandeel.

BALANS

(in 1.000 euro)

ACTIVA	31/12/2021	31/12/2020
I. VASTE ACTIVA	1 433 991	1 223 098
Immateriële vaste activa	1 042	0
Vastgoedbeleggingen	1 267 150	1 141 190
Andere materiële vaste activa	4 973	1 554
Deelnemingen Vermogensmutatie	51 430	0
Verb. ondernemingen: vorderingen	6 250	0
Financiële vaste activa	98 329	80 355
Vorderingen financiële leasing	3 707	0
Uitgestelde belastingvorderingen	1 110	0
II. VLOTTENDE ACTIVA	461 971	17 450
Activa bestemd voor verkoop	140 769	0
Vorraden	113 231	0
Onderhanden werken in uitvoering	65 542	0
Financiële vlottende activa en vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	21 622	10 229
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	52 204	3 217
Kas en kasequivalenten	67 261	2 745
Overlopende rekeningen	1 342	1 259
TOTAAL ACTIVA	1 895 961	1 240 548

(in 1.000 euro)

PASSIVA	31/12/2021	31/12/2020
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	790 473	487 211
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	779 970	487 211
Kapitaal	109 997	65 178
Uitgiftepremies	442 803	194 189
Inkoop eigen aandelen	-634	-12
Reserves	174 560	220 173
Wisselkoersverschillen	0	0
Nettoresultaat van het boekjaar	53 244	7 683
II. MINDERHEIDSBELANGEN	10 503	0
VERPLICHTINGEN	1 105 489	753 337
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	630 533	519 135
Voorzieningen - andere	1 659	11
Langlopende financiële schulden	562 002	464 978
- Kredietinstellingen	415 116	358 917
- Andere	142 485	101 561
- IFRS 16	4 402	4 500
Andere langlopende financiële verplichtingen	20 714	34 213
Andere langlopende verplichtingen	0	0
Uitgestelde belastingen	46 157	19 933
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	474 956	234 201
Voorzieningen	5 505	0
Kortlopende financiële schulden	358 591	205 022
- Kredietinstellingen	134 688	83 051
- Andere	223 903	121 971
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	57 704	17 807
- Handelsschulden	40 669	14 391
- Fiscale schulden	17 035	3 415
Andere kortlopende verplichtingen	14 304	1 672
Overlopende rekeningen	38 852	9 701
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 895 961	1 240 548
Financiële schuldgraad (financiële schulden / balanstotaal)	48,56%	54,01%

Het eigen vermogen groeide stevig aan omwille van de inbreng in natura van de aandelen van Extensa Group NV en Leasinvest Real Estate Management NV op 19 juli 2021 (+€ 293 miljoen). Hierdoor steeg het aantal aandelen tot 10.002.102, zijnde een stijging met 4 miljoen aandelen. Al deze nieuwe aandelen zijn volledig dividendgerechtigd over het boekjaar 2021, waardoor het resultaat per aandeel over 10 miljoen aandelen moet bekeken worden in het kader van de dividenduitkering, in plaats over het gewogen gemiddeld aantal aandelen zoals dit conform IFRS dient gepresenteerd te worden.

De netto-actiefwaarde per aandeel (deel van de groep) is bijgevolg gelijk aan 78,0 EUR, wat overeenkomt met de slotkoers van het aandeel op 31 december 2021 van 77,80 EUR.

De totale financiële schulden bedroegen € 921 miljoen (inclusief leasingschulden IFRS 16 en ontvangen huurwaarborgen), wat leidt tot een financiële schuldgraad van 48,6%. Wanneer we de vastgoedinvesteringen en de daaraan verbonden schulden apart beschouwen, bedraagt de Loan-to-Value 55,6%.

BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

Het verlaten van het GVV-statuut had belangrijke gevolgen voor de financiering van de gehele groep. Daarom werden alle bestaande bancaire kredieten, de private obligatie en het commercial paper programma aangepast aan de nieuwe situatie zonder aanpassing van de financiële voorwaarden.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2021

Toekomstvisie Nextensa

Door het optimaliseren van een duurzame investeringsportefeuille gecombineerd met de geplande projectontwikkelingen op Cloche d'Or en Tour&Taxis, heeft Nextensa zicht op jaarlijks recurrente winsten. Het verdere verkoopprogramma zal enerzijds uitzonderlijke meerwaarden opleveren, maar zal ook de schuldgraad op de investeringsportefeuille drastisch doen verminderen. Anderzijds is de doelstelling om de bezettingsgraad, die momenteel 89% bedraagt, te verhogen door verdere verhuringen binnen de bestaande portefeuille om zo het verlies aan huurinkomsten door de verkopen te compenseren.

Nextensa wil zich profileren als een duurzame ontwikkelaar/investeerder die projecten ambieert die een maatschappelijke meerwaarde bieden in een stedelijke context. Door de ontstane synergie beheerst Nextensa de volledige cyclus van een vastgoedproject, gaande van de aankoop van een grondpositie tot het beheren van het actief.

Dit betekent dat projecten zoals Lake Side (Tour&Taxis – 130.000 m²) zullen worden uitgevoerd met de grootste aandacht voor CO²-neutraliteit, energiebeheersing, een weloverwogen keuze van materialen en gebruik makend van de meest hoogtechnologische middelen die er voor handen zijn.

“Places to prefer” wordt het verdere mantra van Nextensa waar de gebruikers zullen wonen, werken, shoppen, zich ontspannen in een ecologisch verantwoorde omgeving.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT - DIVIDENDUITKERING

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om een dividend uit te keren aan de 10.002.102 deelgerechtigde aandelen van bruto € 2,50 en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 1,75 per aandeel.

Gegeven de verwachte duurzame groei van de resultaten van Nextensa, wordt in de volgende jaren gestreefd naar een jaarlijkse verhoging van minstens 5% van het dividend per aandeel.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering op 16 mei 2022 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen door afgifte van coupon nr. 27 vanaf 24 mei 2022 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

De Ex-date is 19/05/2022 en de Record date is 20/05/2022.

VERKLARING COMMISSARIS

De commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door dhr. Joeri Klaykens, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.

FINANCIËLE KALENDER

Jaarlijks financieel verslag 2021	31/03/2022
Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2022)	16/05/2022
Jaarvergadering aandeelhouders	16/05/2022
Betaalbaarstelling dividend	24/05/2022
Ex-date	19/05/2022
Record date	20/05/2022
Halfjaarlijks financieel verslag 2022	17/08/2022
Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2022)	14/11/2022
Jaarresultaten 2022 (31/12/2022)	16/02/2023

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

Het jaarlijks financieel verslag betreffende het boekjaar 2021, in de vorm van een brochure die de jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omvat, is beschikbaar vanaf 31/03/2022 (PDF online op de website) en kan op eenvoudige aanvraag bekomen worden op volgend adres:

Nextensa NV
Picardstraat 11 bus 505, 1000 Brussel
T +32 2 882 10 00
E investor.relations@nextensa.eu
W www.nextensa.eu (investor relations • verslagen)

Voor meer informatie, contacteer

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

Over Nextensa NV

Sinds 19 juli 2021 is Nextensa NV (voorheen genaamd Leasinvest Real Estate) een gemengde vastgoedinvesteerder en –ontwikkelaar. De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (45%), België (42%) en Oostenrijk (13%); diens totale waarde bedroeg per 30/09/2021 ca € 1,41 miljard.

Nextensa is een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg. De ontwikkelingsportefeuille is verdeeld over de sites van Tour&Taxis (B) en Cloche d'Or (L), waarop gemengde ontwikkelingen (residentieel en kantoren) lopende zijn en waarop in de komende jaren nieuwe deelprojecten zullen gelanceerd worden. De totale boekwaarde van deze ontwikkelingsportefeuille bedroeg ca € 0,3 miljard per 31/12/2021. De vennootschap noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van 726,2 miljoen (waarde 15/02/2022).

BIJLAGE 1:

Detail van de berekeningen van de Alternatieve Prestatiemaatstaven
(APMs) die worden gehanteerd door Nextensa

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	4 403	2 211
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8 615	35 601
Latente belasting op portefeuilleresultaat	0	-6 315
Resultaat op de Portefeuille	-4 212	31 497

NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/12/2021	31/12/2020
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	53 244	7 683
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10 002 102	5 926 644
Gewogen gemiddeld aantal geregistreerde aandelen in omloop	7 768 974	
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	5,32	1,30
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal gewogen gemiddeld aantal aandelen	6,85	

NETTO ACTIEF WAARDE OP BASIS VAN REËLE WAARDE
(BEDRAG PER AANDEEL)

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	31/12/2021	31/12/2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederennootschap (€ 1000)	779 970	487 211
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10 002 102	5 926 644
Gewogen gemiddeld aantal geregistreerde aandelen in omloop	7 768 974	
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	78,0	82,2
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aantal gewogen gemiddelde aandelen	100,4	

NETTO ACTIEF WAARDE OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE
(BEDRAG PER AANDEEL)

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	31/12/2021	31/12/2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederennootschap (€ 1000)	779 970	487 211
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 439 107	1 165 816
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 407 919	1 141 190
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	31 188	24 626
TOTAAL	811 158	511 837
Aantal geregistreerde aandelen op afsluitdatum	10 002 102	5 926 644
Aantal geregistreerde gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop	7 768 974	
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	81,1	86,4
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aantal gewogen gemiddelde aandelen	104,4	

VARIATIE IN BRUTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE (LIKE-FOR-LIKE)

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	31/12/2021 vs 31/12/2020	31/12/2020 vs 31/12/2019
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	61 670	65 824
Uit te sluiten variaties 2020 - 2021	2 004	-1 545
- Variaties als gevolg van acquisities	5 000	2 894
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-2 996	-4 439
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	66 221	61 670
Variatie like for like (€ 1000)	-2 547	-2 609
Variatie like for like (%)	4,13%	-4,0%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %

Gemiddelde financieringskost in %	31/12/2021	31/12/2020
Interestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-14 313	-14 811
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	- 1 385	-965
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-15 698	-15 776
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	756 920	671 571
Gemiddelde financieringskost in %	2,07%	2,35%