



COMMENTAIRES
DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
SUR LE Q3 2023

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

Bruxelles, 20 novembre 2023, 17h40

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

COMMENTAIRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE Q3 2023

Faits marquants

- **Le modèle hybride porte ses fruits** : Le modèle hybride de Nextensa, créé il y a deux ans, a montré sa résilience dans un marché difficile au cours des derniers mois. Les immeubles de placement permettent d'absorber le ralentissement des activités de développement.

Une croissance des revenus locatifs des **immeubles de placement** a été enregistrée. Les revenus locatifs s'élèvent à 52,6 millions d'euros, contre 51,6 millions d'euros l'année dernière, malgré la vente de plusieurs immeubles en 2022. Cette augmentation est principalement due à la signature de nouveaux baux en Belgique et au Luxembourg, à l'indexation de contrats de location en cours, à l'occupation à 100% en Autriche et aux nombreux événements qui se déroulent sur le site de Tour & Taxis. Cela se traduit par une croissance des loyers à périmètre constant de 9 %.

Le résultat d'exploitation des **projets de développement** s'élève à 10,9 millions d'euros, soit 4,8 millions d'euros de moins que pour la même période de l'année précédente :

- Sur les 346 appartements de Park Lane phase II à Tour & Taxis, 200 ont déjà été réservés ou vendus, ce qui peut sans aucun doute être considéré comme un succès. Les acheteurs résidentiels de Tour & Taxis apprécient la « proposition de vente unique » que ce site offre grâce à son mélange de caractéristiques.
- Malgré une baisse des ventes d'appartements au Luxembourg, les développements à la Cloche d'Or ont apporté une contribution positive de 8,7 millions d'euros.
- **Résultat** : Le résultat net (part du groupe) s'élève à 21,8 M€, soit 2,18 € par action, contre 41,5 M€, soit 4,15 € par action, au 30 septembre 2022. Cette différence est principalement due à des effets non cash dans le compte

de résultats au 30/09, notamment à la réévaluation négative au 30/09 de la participation dans Retail Estates sur la base du cours de clôture et à la réévaluation positive des instruments financiers de couverture en 2022.

- **Gestion financière active** : Augmentation limitée des coûts de financement (+ 3,2 millions d'euros) compte tenu de la stratégie de couverture active (taux de couverture de 68% au 30/09/2023). Le taux d'endettement de 44,85% limite l'impact négatif de la hausse des taux d'intérêt sur les résultats. Nextensa continue de travailler pour réduire davantage ce ratio d'endettement, mais l'activité limitée du marché immobilier institutionnel complique cette ambition.
- **Redéveloppements durables**: Le portefeuille a été élargi en mai 2023 avec un bâtiment situé Avenue Monterey 18 à Luxembourg City, le voisin de l'immeuble de bureaux Monterey 20 de Nextensa. Un redéveloppement durable des deux bâtiments en un immeuble de bureaux en bois d'environ 3.000 m² - inspiré par l'immeuble Monteco à Bruxelles - est en cours de préparation. En parallèle, l'immeuble de bureaux situé rue Montoyer 24 à Bruxelles a également été ajouté au portefeuille d'investissement en août 2023. La demande de permis pour ce réaménagement a été introduite fin septembre. Le choix s'est porté sur un immeuble de bureaux en bois, neutre en carbone, inspiré à nouveau par la conception de l'immeuble intelligent Monteco situé à proximité. En attendant ce réaménagement, le bâtiment est encore partiellement loué.
- **Gestion interne active** : Diminution des frais généraux de 0,9 million d'euros, soit 10 %, par rapport à la même période de l'année précédente, dans un contexte néanmoins inflationniste.

1.

RAPPORT D'ACTIVITÉ
Q3 2023

CONSTRUIRE L'AVENIR ET REMODELER LES VILLES

Tour & Taxis :

l'exemple type de la ville du quart d'heure. Combinant bâtiments historiques et nouveaux développements, le site est un véritable “place you prefer”, un lieu pionnier où il fait bon vivre pour y travailler, y faire du shopping et s'y divertir.

- L'été dernier, le site de Tour & Taxis a pu démontrer sa force en tant que lieu où il fait bon vivre, pour y travailler, y faire du shopping et s'y divertir. Effectivement, Il a accueilli un grand nombre de visiteurs lors d'**événements** tels que Brussels Design Market, Eat Brussels ou de nombreuses expositions telles que Tintin ou encore le Bubble Planet Experience.
- L'occupation des bureaux et des espaces commerciaux sur le site de Tour & Taxis continue d'augmenter.

Pour les espaces commerciaux de la Gare Maritime, de nouveaux baux ont été signés avec l'agence de voyage CiC Reizen (143 m²) et avec Syntra (947,5 m²). Cela porte le **taux d'occupation des espaces commerciaux de la Gare Maritime** à 67 %, 11 % étant encore en négociations avancées.

Dans l'Entrepôt Royal, une importante prolongation de bail à long terme a également été conclue avec Mediafin (4.000 m²). Le **taux d'occupation des bureaux** de Tour & Taxis reste donc stable à 92,19%.

- Nextensa a introduit une demande de permis pour le **projet Lake Side**, la phase finale du développement urbain sur le site de Tour & Taxis, à la fin du premier trimestre 2023. Concrètement, il s'agit d'un développement d'environ 140.000 m², avec un programme essentiellement résidentiel, soit environ 800 nouveaux logements, ainsi que 37.000 m² de bureaux, 2.800 m² de commerces et 3.800 m² d'équipements publics. Le certificat de conformité de cette demande de permis a été obtenu fin septembre. L'étude d'incidence sur l'environnement est actuellement en cours.
- Les ventes de la **deuxième phase du projet Park Lane**, qui comprend 346 appartements, se poursuivent de manière fluide. À l'heure actuelle, 200 appartements ont déjà été réservés ou vendus. Le chantier de construction est également en bonne voie pour effectuer les premières livraisons au début de l'année 2025. En parallèle, deux des cinq espaces commerciaux du rez-de-chaussée de la **phase I de Park Lane** ont été réservés ou vendus.



Cloche d'Or :

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

Immeubles de bureaux

L'immeuble de bureaux **Darwin II** a été vendu à l'État luxembourgeois à la fin du mois d'octobre, le ministère de la santé en étant le principal utilisateur. Darwin II est un immeuble de bureaux moderne et durable, composé de six étages en surface et de deux étages souterrains, pour une surface totale d'environ 5.000 m². Il a reçu le certificat de durabilité "GOLD" du DGNB.

Les chantiers de construction des immeubles de bureaux **Emerald et White House** devraient être livrés d'ici la fin de l'année.









Développements résidentiels



Sur le **sous-projet D5-D10**, qui comprend un total de 185 appartements, 117 appartements sont en cours de construction. Sur ces 117 appartements, 83 ont déjà été réservés ou vendus.

Au cours du troisième trimestre 2023, les travaux de l'**hôtel B&B** ont également commencé, et il sera livré en 2025.

Le pipeline des développements en Belgique et au Luxembourg est le suivant :

DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

	EN CONSTRUCTION		OBTENTION DE PERMIS		SOUS 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	N/A	18.479 m ²	N/A	N/A	37.500 m ²	79.566 m ²

TOTAL :  167.020 m²  171.733 m²





INVESTIR DANS L'AVENIR

- Le **site de Moonar**, situé près de l'aéroport de Luxembourg, fait l'objet d'un réaménagement en profondeur afin de rendre ces bâtiments modernes et à l'épreuve du temps, ce qui permet d'aspirer à des valeurs locatives plus élevées et de les réaliser. Le parc de bureaux se compose de 5 bâtiments, dont le bâtiment "D" (3.546 m²) déjà livré et les bâtiments "A" (5.096 m²) et "B" (3.620 m²) sont en cours d'achèvement. Les travaux ont débuté pour les bâtiments 'C' (5.082 m²) et 'E' (4.147 m²). Le réaménagement de l'ensemble du site sera achevé au premier trimestre 2024.

Nextensa entend faire de ce site un lieu attrayant et dynamique en y installant toutes sortes d'équipements, tels qu'une bibliothèque, une zone café et plusieurs salles de réunion. Le tout sera géré par un community manager.

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

- Fin août, Nextensa a acquis les droits emphytéotiques de l'immeuble de bureaux situé **rue Montoyer 24 à Bruxelles** auprès de Fedustria, la fédération sectorielle des industries belges du textile, du travail du bois et de l'ameublement.

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

Nextensa prévoit de construire sur ce site un immeuble de bureaux en bois neutre en carbone, **'TreeMont'**, d'une superficie d'environ 3 000 m². La demande de permis a été déposée fin septembre. Grâce à l'utilisation de systèmes à haute efficacité énergétique, à la préservation et à la réutilisation d'une partie de la structure existante et à une nouvelle structure en bois, le bâtiment vise à obtenir la certification "BREEAM excellent" à la fin des travaux, contribuant ainsi à la durabilité du portefeuille d'investissement de Nextensa.



TreeMont



MonTree

- La demande de permis pour le nouveau bâtiment **'MonTree'**, le redéveloppement de l'immeuble de bureaux situé au 18 Avenue Monterey et l'immeuble récemment acquis situé au 20 Avenue Monterey dans la ville de Luxembourg est en pleine préparation. Le locataire actuel, CVC, quittera l'immeuble Monterey 20 d'ici la fin du deuxième trimestre 2024, après quoi les deux immeubles seront également redéveloppés en un nouvel immeuble de bureaux en bois, neutre en CO₂, basé sur l'exemple de Monteco à Bruxelles.



η.

LE LUXEMBOURG EST LA CLÉ

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

- Le **taux d'occupation des bureaux à Luxembourg** est passé à 95 %, en partie grâce aux nouveaux baux signés pour Hygge et High 5.
- Dans le centre commercial **Knauf Schmiede**, le nouveau concept de restauration composé d'un Grand Café et d'un Food Village a été inauguré à la fin de l'été.
- Le nombre de visiteurs du centre commercial **Knauf Pommerloch** cet été a dépassé celui de 2019. Cette hausse est en partie portée par la location complète du centre commercial, par de nouvelles enseignes telles que Ville Neuve, le concept store Distrikt et par un cabinet médical Bionext.

Le revenu locatif supplémentaire résultant des 8 nouveaux magasins dans l'extension d'environ 8.500 m², qui a été achevée l'année dernière, est de plus en plus perceptible dans ces résultats. En parallèle, à la fin du mois d'octobre, le détaillant allemand New Yorker a ouvert ses portes dans une nouvelle extension de plus de 1 400 m².



Knauf Schmiede

η.

VERS UN AVENIR PLUS DURABLE

La mission de Nextensa en matière de développement durable est de créer des “places you prefer” en (re)développant des bâtiments adaptés au climat, des quartiers intégrés et durables et en investissant dans le capital humain.

- L'immeuble de bureaux **Monteco** de Nextensa et ION a remporté le prix du public dans la catégorie “Bâtiment” de l'édition belge 2022-2023 des Green Solutions Awards. Les Green Solutions Awards sont organisés chaque année par l'organisation internationale Construction 21 dans le but d'appliquer l'innovation et la durabilité à grande échelle.

Monteco est un immeuble de bureaux intelligent de 3.760 m², construit dans une structure en bois, équipé de pompes à chaleur et de panneaux solaires. La technologie intelligente associée au système de gestion des bâtiments pour contrôler la température et la ventilation, entre autres, permet de maintenir la consommation d'énergie à un faible niveau.

La même approche durable du bois sera utilisée pour le développement des nouveaux immeubles de bureaux “MonTree” au Luxembourg et “TreeMont” en Belgique.

- Plusieurs autres projets de développement sont en cours, qui mettent fortement l'accent sur la durabilité.

La construction en cours de la **phase II de Park Lane** continue de rechercher des optimisations durables, y

compris 7.000 tonnes de blocs de silicate de calcium acheminés par voie d'eau. Cela permet non seulement d'économiser 25 tonnes de CO₂, mais aussi d'éviter 45.000 km (soit un tour de la terre) de circulation de camions sur les routes, avec toutes les conséquences secondaires de congestion, de pollution de l'air, de pollution sonore et de risque d'accident.

Pour tous les nouveaux projets, l'ambition de Nextensa est de s'aligner sur les critères stricts de la taxonomie de l'UE dans le cadre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

- L'un des principaux objectifs de Nextensa est de développer des **quartiers attrayants et dynamiques**.

A Tour & Taxis, l'été a été riche en activités : La programmation événementielle Summer Of, un Fun Trophy a été organisé pour tous les locataires. Un partenariat avec Brik a également été établi pour offrir aux étudiants une zone d'étude ou encore une collaboration intense avec YouthStart pour former les jeunes et les préparer à un emploi auprès d'un partenaire de Tour & Taxis.



η.

AUTRICHE

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

- Au cours du dernier trimestre 2023, les derniers locataires emménageront dans le parc commercial rénové Vösendorf 16, dans la périphérie sud-ouest de Vienne. Cela aura un impact positif sur les revenus locatifs autrichiens dans les mois à venir.

2.

RÉSULTATS
CONSOLIDÉS Q3

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/09/2023	31/12/2022
Juste valeur du portefeuille immobilier* (€ 1.000)	1.292.367	1.278.716
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates* (€ 1.000)	1.368.987	1.362.499
Rendement locatif basé sur la juste valeur*	5,69 %	5,30 %

CHIFFRES CLÉS DU BILAN	30/09/2023	31/12/2022
Actif net du groupe (€ 1.000)	835.169	838.798
Actif net du groupe par action	83,50	83,86
Ratio d'endettement (dettes financières/total des actifs)	44,85 %	42,56 %
Position d'endettement financier net	776.680	721.516
Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement	2,25	2,85
Coût moyen de financement du portefeuille d'investissement	2,55 %	2,18 %
Durée moyenne des couvertures (années)	2,62	3,52
Hedge ratio (portefeuille d'investissement)	68 %	74 %

CHIFFRES CLÉS DES RÉSULTATS	30/09/2023	30/09/2022
Revenues locatifs (€ 1.000)	52.625	51.605
Résultats des projets de développement (€ 1.000)	10.885	15.730
Résultat net, part du groupe (€ 1.000)	21.843	41.472
Résultat net, part du groupe, par action (nombre d'actions à la date de clôture)	2,18	4,15

* Le portefeuille d'investissement de Nextensa n'est évalué qu'au 31/12 et au 30/06. Le 30/09, comme d'habitude, aucune nouvelle évaluation n'a été faite. Les justes valeurs du portefeuille d'investissement au 30/09/2023 sont donc celles du 30/06/2023, augmentées du Q3 2023 capex.

Résultat d'exploitation des immeubles de placement

Les revenus locatifs ont augmenté de 1,0 million d'euros par rapport à la même période de l'année précédente, malgré la vente de plusieurs bâtiments en 2022. En particulier, les revenus locatifs en Belgique ont augmenté de manière significative, principalement en raison de la reprise des événements sur le site de Tour & Taxis. Cela apporte directement des revenus locatifs supplémentaires, mais il y a aussi des effets secondaires positifs, tels que l'augmentation de l'occupation des parkings souterrains.

En parallèle, l'indexation des loyers a un effet positif sur les loyers perçus, et ce en Belgique, au Luxembourg et en Autriche.

Ces deux effets se sont traduits par une croissance des loyers à périmètre constant de 9 %.

Le résultat d'exploitation des immeubles de placement s'élève à 39,6 millions d'euros, soit 4,9 millions d'euros de moins que pour la même période de l'année précédente. Cela s'explique en grande partie par la plus-value (unique) sur la vente de l'immeuble Monnet au premier trimestre 2022 (5,3 millions d'euros) par rapport à une plus-value réalisée de 2,1 millions d'euros sur Treesquare plus tôt dans l'année.

Résultat opérationnel des projets de développement

Dans le segment des développements, une marge supplémentaire a été reconnue sur la deuxième phase de Park Lane. Les travaux de construction progressent bien et les ventes continuent d'être solides. Déjà 200 des 346 appartements ont été réservés ou vendus, mais pour la comptabilisation de la marge, seul le nombre d'actes passés est pertinent. À la fin du troisième trimestre 2023, 40 % des actes ont déjà été passés.

Au Luxembourg, plus particulièrement sur le site de la Cloche d'Or, on constate toujours un ralentissement des ventes d'appartements. Dans le segment des bureaux, les travaux progressent régulièrement afin de livrer les immeubles Emerald et White House pour la fin de l'année 2023. En raison de la prudence nécessaire dans la comptabilisation de la marge, une contribution plus faible à la marge a également été observée ici par rapport à l'année dernière.

Par conséquent, le résultat opérationnel des projets de développement est de 10,9 millions d'euros, soit 4,9 millions d'euros de moins que pour la même période de l'année précédente.

Résultats financiers et gestion des ressources financières

Le résultat financier (hors réévaluations) s'élève à -6,9 millions d'euros contre -4,9 millions d'euros l'année dernière. Le coût de financement moyen est passé de 2,18 % en 2022 à 2,55 % après le troisième trimestre 2023. La hausse des taux d'intérêt est largement atténuée par la stratégie de couverture (ratio de couverture de 68 % au 30/09/2023). Au 30 septembre 2023, le ratio d'endettement financier était de 44,85 %.

Les résultats de la réévaluation des actifs et passifs financiers s'élèvent à -7,8 millions € (+8,5 millions € après Q3 2022), ce qui s'explique presque entièrement par la réévaluation négative au 30/09 de la participation dans Retail Estates sur la base du prix de clôture, alors qu'à la même période l'année dernière, l'effet positif de la hausse des taux d'intérêt jouait à plein.

Le résultat net (part du groupe) s'élève donc à 21,8 millions d'euros ou 2,18 euros par action. La valeur de l'actif net s'élève à 835 millions d'euros, soit 83,5 euros par action.





3.

PERSPPECTIVES

Perspectives

En ce qui concerne les **immeubles de placement**, Nextensa s'attend toujours à ce que les revenus locatifs en 2023 soient au moins aussi élevés qu'en 2022, et ce malgré la vente de certains bâtiments en 2022 et 2023. L'indexation, la fréquentation du site de Tour & Taxis, l'augmentation du taux d'occupation et l'achèvement d'un certain nombre d'immeubles en rénovation au cours de la période précédente contribuent à cette évolution.

En ce qui concerne le **développement**, les ventes des appartements de la phase II de Park Lane sur le site de Tour & Taxis se déroulent de manière optimale. Près de 60 % des 346 appartements ont été réservés ou vendus, ce qui confirme une fois de plus l'attrait du site de Tour & Taxis. Il est prévu que d'ici la fin de l'année, 50 % des actes soient passés.

Les développements à Cloche d'Or se poursuivent également de manière régulière, bien que l'incertitude des

marchés financiers et la hausse des taux d'intérêt ralentissent le rythme des ventes d'appartements. La prudence est également de mise dans l'estimation des rendements de sortie des bureaux en cours de développement.

Nextensa s'attend à ce que les coûts de financement continuent d'augmenter. Toutefois, grâce à une stratégie de couverture active, Nextensa s'efforce de maîtriser cette augmentation. En outre, l'objectif de Nextensa reste de réduire encore son **ratio d'endettement financier** en vendant certains de ses immeubles de placement. Ce programme de vente est en cours de préparation et sera réalisé dans de bonnes conditions. Les conditions actuelles du marché ne permettent pas de faire des déclarations concrètes à ce sujet.

Calendrier financier

20/11/2023	●	Déclaration intermédiaire Q3 2023
21/02/2024	●	Résultats annuels 2023
29/03/2024	●	Rapport financier annuel 2023
21/05/2024	●	Déclaration intermédiaire Q1 2024
21/05/2024	●	Assemblée annuelle des actionnaires
27/05/2024	●	Mise en paiement du dividende
13/08/2024	●	Rapport financier semestriel 2024
14/11/2024	●	Déclaration intermédiaire Q3 2024



À propos de Nextensa

Nextensa est un investisseur et promoteur immobilier à usage mixte.

Le portefeuille d'investissement de la société est réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (44 %), la Belgique (41 %) et l'Autriche (15 %) ; sa valeur totale au 30/09/2023 était d'environ 1,29 milliard d'euros.

En tant que promoteur, Nextensa est principalement active dans la création de grands développements urbains. À Tour & Taxis (développement de plus de 350 000 m²) à Bruxelles, Nextensa construit un portefeuille immobilier mixte composé d'une revalorisation de bâtiments emblématiques et de nouvelles constructions. Au Luxembourg (Cloche d'Or), elle travaille en partenariat sur une extension urbaine majeure de plus de 400 000 m² comprenant des bureaux, des commerces et des immeubles résidentiels.

La société est cotée sur Euronext Brussels et a une capitalisation boursière de 457,1 millions d'euros (valeur 30/09/2023).

Pour plus d'informations

Tim Rens | Chief Financial Officer
Gare Maritime, Rue Picard 11, B505, 1000 Bruxelles
+32 2 882 10 08 | investor.relations@nextensa.eu
www.nextensa.eu

nextensa.

PLACES
YOU PREFER