



COMMUNIQUÉ
DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 14 novembre 2024, 17h40

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

RÉSULTATS POUR LE Q3 2024

Faits marquants

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les **revenus locatifs** sont supérieurs de 750K € à ceux du troisième trimestre 2023 malgré les désinvestissements stratégiques de Hygge et Foetz en 2024.

Réalisation d'une **croissance des loyers à périmètre constant** sur l'ensemble du portefeuille de +2,94 % au Q3 2024 par rapport à 2023.

Diminution des **coûts immobiliers** de 15 % (1,5 million d'euros) en raison de taux d'occupation plus élevés et des désinvestissements susmentionnés.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Le **résultat des projets de développement** a augmenté de 0,6 million d'euros par rapport à la même période de l'année précédente.

Tour & Taxis : 82 % des appartements de la deuxième phase du projet résidentiel Park Lane ont déjà été vendus ou réservés. Le premier des 11 immeubles résidentiels a été livré en octobre 2024.

Cloche d'Or : ventes résidentielles limitées en 2024, ce qui se traduit par une contribution inférieure à celle de l'année dernière.

Réalisation de la vente d'un terrain (1,76 ha) situé dans la zone de projet « Groot Molenveld » à **Edegem** avec une plus-value de 2,7 millions d'euros.

LE RÉSULTAT NET

Le **résultat net** (part du groupe) s'élève à 20,9 millions d'euros, soit 2,07 euros par action ayant droit au dividende



1.

RAPPORT D'ACTIVITÉS



CONSTRUIRE L'AVENIR ET REMODELER LES VILLES



Tour & Taxis :

- Au cours de ce dernier trimestre, le site de Tour & Taxis a de nouveau tourné à plein régime. L'occupation des **espaces de bureaux et des espaces commerciaux** est en hausse, ce qui permet d'attirer de nouveaux concepts. Par ailleurs, les nombreux **événements organisés** sur le site, tant dans les Sheds et dans la Gare Maritime, ainsi que dans le centre de conférences, la Maison de la Poste, augmentent le nombre de visiteurs. Au cours de ce dernier trimestre, le site a notamment accueilli l'exposition « Harry Potter - Visions of Magic » et l'exposition « Terracotta Army ». Tout cela génère des revenus locatifs supplémentaires et une augmentation du chiffre d'affaires des parkings et du Food Market.
- Le site se prépare également à accueillir 346 familles supplémentaires. Déjà 82 % des appartements de la **deuxième phase du projet résidentiel Park Lane**, situé le long du parc Tour & Taxis, ont été vendus ou réservés. Le premier bâtiment des 11 immeubles résidentiels a été livré en octobre 2024 et un deuxième bâtiment suivra en décembre.
- Une unité commerciale du **projet Park Lane phase I** a été vendue au cours du dernier trimestre. Les autres unités commerciales de ce projet ont toutes été réservées à la vente ou louées à long terme, ne laissant que les deux penthouses de ce projet disponible.
- La prochaine phase du développement de ce nouveau quartier urbain est en préparation : Nextensa a déposé en mars 2023 la demande de permis pour le **projet Lake Side**, la dernière zone de développement sur le site de Tour & Taxis, située le long des étangs récemment créés. L'étude d'impact sur l'environnement a été réalisée depuis.





Cloche d'Or :

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

IMMEUBLES DE BUREAUX

- State Street, l'un des leaders mondiaux des services financiers, a décidé d'établir son siège social Luxembourgeoise à la Cloche d'Or. Un accord a été signé début août avec Nextensa et Promobe pour le développement de l'immeuble **The Stairs**, actuellement en construction dans le quartier Cloche d'Or et dont l'achèvement est prévu pour le deuxième trimestre 2026. Grossfeld, la joint-venture entre Nextensa et Promobe, supervisera la construction et, à l'achèvement, State Street acquerra la pleine propriété du développement au prix de 107,5 millions d'euros.

Conçu par le cabinet d'architectes Moreno, l'immeuble The Stairs est un immeuble de bureaux moderne et durable de douze étages hors sol et un étage souterrain d'une surface locative totale de 9 700 m², pour lequel une certification BREEAM Outstanding et WELL Gold est envisagée. Situé au cœur du quartier Cloche d'Or, à l'intersection des deux principaux boulevards, l'immeuble se distingue par son architecture en forme d'escalier monumental.

Riccardo Lamanna, Country Head & Head of Products chez State Street Bank : *« Cet investissement marque une étape importante pour State Street au Luxembourg et démontre notre engagement à long terme envers nos clients et les régulateurs avec lesquels nous travaillons en étroite collaboration. Le bien-être de nos employés a été au cœur de notre décision. Avec un accès direct aux espaces extérieurs, des liaisons optimales avec les transports publics et privés et une variété de services et de commerces à proximité, notre nouveau siège répondra aux normes les plus récentes pour soutenir nos employés dans notre modèle de travail hybride. »*

- Les immeubles de bureaux **Emerald** (6 880 m²) et **White House** (6 515 m²) sont loués à 100 % et ont déjà été livrés. Des discussions sont en cours avec des investisseurs potentiels.
- Entre-temps, les permis nécessaires ont été obtenus pour la construction éventuelle des immeubles de bureaux **The Rock** (environ 8 700 m²) et **Lofthouse** (environ 5 000 m²), pour lesquels des discussions sont en cours avec des locataires potentiels. Les travaux de construction ne commenceront que lorsqu'un 50 % de prélocation aura été atteint.

DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS

- L'achèvement de l'hôtel de **B&B Hotels** est prévu pour juillet 2025, après quoi l'hôtel pourra ouvrir ses portes et accueillir ses premiers clients dans ses 150 chambres.
- Le projet résidentiel **D5-D10** (« Weierbach ») est en cours de construction, l'achèvement de la première phase étant prévu pour le quatrième trimestre 2024. Sur les 185 appartements, 136 sont actuellement en construction, dont 82 % ont été réservés ou vendus. Sur le projet **D-Nord** achevé, 7 appartements sont encore disponibles sur un total de 194.



INVESTIR DANS LE FUTUR

- Fin août, Nextensa a vendu son terrain (1,76 ha) situé dans la zone de projet 'Groot Molenveld' à **Edegem**, en Belgique, à un promoteur qui y développera un nouveau projet résidentiel. Il s'agit d'un terrain historique qui fait partie du portefeuille de (N)Extensa depuis longtemps.

Une plus-value de 2,7 millions d'euros sera réalisée sur cette vente qui contribuera aux investissements futurs de Nextensa.

LE LUXEMBOURG EST LA CLÉ

- Le nombre de visiteurs dans **les centres Knauf Shopping** continue d'augmenter, notamment 3,5 % dans les deux centres par rapport au troisième trimestre 2023.
- Le **campus de bureaux Moonar**, situé près de l'aéroport de Luxembourg et composé de 5 bâtiments (environ 21 500 m² au total), fait l'objet d'une rénovation approfondie

afin de rendre ces bâtiments modernes et à l'épreuve du temps. Le réaménagement complet sera achevé à la fin de l'année 2024. Entre-temps, près de 80 % de l'espace disponible a déjà été loué.

DIVERSIFICATION STABLE EN AUTRICHE

- Le portefeuille d'investissement autrichien comprend **5 parcs commerciaux**, dont le taux d'occupation reste constamment à 100 % grâce à plusieurs prolongations de bail et à de nouveaux baux. Une extension de bail de 5 ans a été signée avec le supermarché Lidl pour ses magasins dans le Gewerbepark Stadlau et à Vösendorf Nordring 16.

VERS UN AVENIR PLUS DURABLE

- **Énergie renouvelable dans le portefeuille immobilier :** afin d'augmenter la part d'énergie renouvelable dans le portefeuille, les installations CVC de l'Entrepôt royal et des Sheds de Tour & Taxis en Belgique ont été remplacées. Les chaudières au gaz naturel de l'Entrepôt Royal ont été remplacées par des pompes à chaleur et les groupes d'air au gaz des Sheds ont été remplacés

par de nouveaux groupes d'air avec récupération de chaleur et pompe à chaleur intégrée. Nous économisons ainsi quelque 200 000 m³ de gaz naturel par an, ce qui représente une économie d'environ 500 tonnes de CO₂, soit l'équivalent de l'absorption annuelle de CO₂ par 20 000 arbres.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE 01/01/2024 - 30/09/2024

- En octobre 2024, des conventions de vente ont été conclus avec un certain nombre d'investisseurs privés, sous les conditions préalables habituelles, pour la vente du **Brixton Retail Park** à Zaventem. La vente effective du parc commercial devrait avoir lieu en décembre 2024.

Le Brixton Retail Park (15.072 m²) est idéalement situé à proximité de l'E40, l'une des principales voies d'accès à Bruxelles, et comprend 7 magasins. Les locataires sont Brico, Kwantum, Leen Bakker, Juntoo, De Matrassenkoning, X2O et Swiss Sense.



2.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS



CHIFFRES CLÉS - PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/09/2024	31/12/2023
Juste valeur du portefeuille immobilier (1.000 €) *	1.281.815	1.298.074
Juste valeur des immeubles de placement, y compris la participation Retail Estates (1.000 €) *	1.370.327	1.385.369
Rendement locatif basé sur la juste valeur *	5,81 %	5,74 %

CHIFFRES CLÉS - BILAN	30/09/2024	31/12/2023
Actif net part du groupe (€ 1.000)	844.666	834.048
Actif net groupe d'actions par action	83,05	83,39
Ratio d'endettement financier (dette financière/total du bilan)	45,58 %	44,80 %
Position de la dette financière nette	-795.220	-786.820
Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement	2,09	2,31
Coût moyen de financement - portefeuille d'investissement	2,87 %	2,67 %
Durée moyenne des couvertures (années)	2,58	2,95
Taux de couverture (portefeuille d'investissement)	65%	79%

CHIFFRES CLÉS - COMPTE DE RÉSULTAT	30/09/2024	30/09/2023
Revenus locatifs (€ 1.000)	53.375	52.625
Résultat des projets de développement (€ 1.000)	11.475	10.885
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	20.881	21.843
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture)	2,05	2,18
Résultat net part du groupe par action (actions donnant droit au dividende)	2,07	2,20

* 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 30/09/2024 sont donc celles du 30/06/2024, augmentées du capex du Q3 2024.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Malgré les désinvestissements stratégiques de Hygge et Foetz en 2024, le chiffre d'affaires locatif a légèrement augmenté au cours des 9 premiers mois de 2024 par rapport à 2023. L'indexation des baux combinée à davantage d'événements et d'activités commerciales sur le site de Tour & Taxis a entraîné une croissance des loyers à périmètre constant de 2,9 %. D'autre part, les coûts immobiliers ont diminué de 1,5 million d'euros en raison de l'augmentation du taux d'occupation et de la vente de certains bâtiments. Comme d'habitude, aucune évaluation externe des immeubles de placement n'a été effectuée au 30/09, de sorte que, par définition, aucun résultat de réévaluation n'a été comptabilisé pour ceux-ci.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Les activités de développement ont contribué à hauteur de 11,5 M€ au résultat net des neuf premiers mois de 2024. Le chantier de la phase II de Park Lane se déroule comme prévu et le premier bâtiment a été provisoirement livré au cours du mois d'octobre. Un autre bâtiment sera livré plus tard en 2024, de sorte que l'objectif de livraison de l'ensemble du projet d'ici l'été 2025 puisse être atteint. Les ventes continuent de bien se dérouler, ce qui se traduit par 283 appartements réservés ou vendus sur un total de 346.

Dans le projet Cloche d'Or au Luxembourg, les ventes résidentielles sont restées assez limitées en 2024, ce qui s'est traduit par une contribution inférieure à celle de l'année dernière. Les immeubles de bureaux Emerald et White House, tous deux loués à 100 %, sont provisoirement livrés depuis le début de l'année 2024. Le site de l'hôtel B&B devrait être livré au deuxième trimestre 2025. Entre-temps, les travaux de construction du projet The Stairs battent leur plein, ce qui permettra à ce projet de contribuer positivement à la marge à partir du quatrième trimestre 2024.

Au cours du troisième trimestre 2024, un terrain à Edegem a également été vendu à un promoteur. Cela a généré un profit unique de 2,7 millions d'euros.

RÉSULTATS FINANCIERS ET GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

Les coûts financiers (hors réévaluation des actifs et passifs financiers) sont en hausse de 4,0 millions d'euros par rapport à l'année dernière, en raison de taux d'intérêt moyens plus élevés au cours des neuf premiers mois de l'année 2024 par rapport à l'année 2023. En conséquence, le coût de financement moyen est passé de 2,67 % à 2,87 %. Enfin,

par rapport au 31 décembre 2023, le ratio d'endettement financier a légèrement augmenté, passant de 44,80 % au 31/12/23 à 45,58 % au 30/09/24. Cette hausse a été compensée par des produits financiers plus élevés (+1,4 M€ par rapport aux neuf premiers mois de 2023) en raison du financement plus important par Nextensa du fonds de roulement de la coentreprise développant le projet Cloche d'Or au Luxembourg.

La réévaluation des produits dérivés et de la participation dans Retail Estates a été négative à hauteur de 3,9 millions d'euros.

En conséquence, le résultat net s'est établi à 20,9 M€ (2,07 € par action ayant droit au dividende), contre 21,8 M€ au 30 septembre 2023.

Tous les financements arrivant à échéance en 2024 ont été refinancés depuis. Il en va de même pour les financements arrivant à échéance au cours du premier semestre 2025. En ce qui concerne les financements arrivant à échéance au second semestre 2025, la nécessité d'une prolongation sera examinée, à la lumière du programme de réduction de la dette.



3.

PERSPPECTIVES



La stratégie de Nextensa reste la rotation de son **portefeuille d'investissement** afin d'obtenir un portefeuille durable. Les **ventes** de l'immeuble commercial de Foetz (Luxembourg) en février 2024 et de l'immeuble de bureaux luxembourgeois Hygge à la mi-mai 2024 s'inscrivent dans cette stratégie de désinvestissements ciblés, qui se poursuivra.

En ce qui concerne les **immeubles de placement**, Nextensa prévoit pour 2024 un niveau de revenus locatifs légèrement plus élevé qu'en 2023, et ce malgré la vente de certains bâtiments en 2023 et 2024. L'indexation, la fréquentation du site de Tour & Taxis, la hausse des 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 d'appartements de **la phase II de Park Lane** à Tour & Taxis continuent de bien se dérouler. La livraison du premier bâtiment a eu lieu en octobre 2024 et le deuxième bâtiment sera également livré cette année. L'objectif est d'achever l'ensemble du projet d'ici l'été 2025.

À la **Cloche d'Or**, le marché résidentiel reste lent, bien que 82 % des appartements commercialisés du projet D5-D10 aient déjà été réservés ou vendus. Ici aussi, les premiers appartements devraient être livrés d'ici la fin de l'année. En ce qui concerne les bureaux de la Cloche d'Or, un contrat de vente ferme a été signé début août pour le projet The Stairs au prix de 107,5 millions d'euros. La vente sera finalisée après l'achèvement de l'immeuble, au deuxième trimestre 2026. Les travaux de construction ont déjà commencé, ce qui permettra à cet immeuble de contribuer à la reconnaissance de la marge dans le compte de résultat à partir du quatrième trimestre 2024. En outre, des discussions approfondies sont en cours avec un locataire potentiel pour le projet Lofthouse, ce qui rend les plans pour un autre projet de bureaux de plus en plus concrets. Ni Lofthouse ni The Rock ne seront construits à risque.

CALENDRIER FINANCIER

- 
- 14/11/2024 ● Publication des résultats financiers Q3 2024
 - 13/02/2025 ● Publication des résultats annuels 2024
 - 28/03/2025 ● Publication du rapport annuel 2024
 - 19/05/2025 ● Assemblée annuelle des actionnaires
 - 19/05/2025 ● Publication des résultats financiers Q1 2025
 - 13/08/2025 ● Publication des résultats financiers Q2 2025
 - 13/11/2025 ● Publication des résultats financiers Q3 2025

À PROPOS DE NEXTENSA

Nextensa est un investisseur et un promoteur immobilier mixte.

Le portefeuille d'investissement de la société est réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (43 %), la Belgique (42 %) et l'Autriche (15 %) ; sa valeur totale au 30/09/2024 était d'environ 1,3 milliard d'euros.

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

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

La société est cotée sur Euronext Brussels et a une capitalisation boursière de 442 millions d'euros (valeur 30/09/2024).

*Pour plus
d'informations*

Tim Rens | Chief Financial Officer

Nextensa SA | 0436.323.915
(RPM Bruxelles, division néerlandophone)

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

www.nextensa.eu