



COMMUNIQUÉ
DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 19 mai 2025, 07h30

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

RESULTATS POUR LE Q1 2025

Faits marquants

DÉMARRAGE SOLIDE DE L'ANNÉE 2025

Nextensa entame 2025 avec vigueur en concluant trois transactions stratégiques qui concrétisent sa stratégie d'investissement durable et préparent l'entreprise à une croissance stratégique, un potentiel accru de création de valeur, et un renforcement de sa position sur le marché.

La **vente des centres commerciaux Knauf**, finalisée le 13 février 2025, constitue une étape clé dans la réorientation du portefeuille vers des actifs à plus fort potentiel de croissance. Cette opération renforce la solidité financière de Nextensa et libère des capacités d'investissement ciblé. Les deux centres commerciaux (Knauf Pommerloch & Knauf Schmiede) ont été cédés au groupe Wereldhave pour un montant total de 165,75 M €.

Le 2 avril, le résultat de la procédure RfP lancée par **Proximus pour son nouveau campus bruxellois** a été officiellement annoncé. Le choix de Proximus d'implanter son siège sur le site de Tour & Taxis confirme l'attractivité et l'importance stratégique de cette zone, emblématique d'un développement urbain durable et innovant. L'arrivée de Proximus garantit des revenus locatifs à long terme grâce à la pré-location complète de la partie bureaux Lake Side, dernière phase de développement du site Tour & Taxis.

Avec **l'acquisition des Tours Proximus** dans le quartier Nord de Bruxelles, Nextensa renforce sa position dans le segment des immeubles de bureaux de haute qualité et des bâtiments emblématiques. Ces tours iconiques, reconnues tant sur le plan architectural que commercial, s'intègrent parfaitement dans la vision à long terme de Nextensa visant à investir dans des emplacements premium à forte valeur ajoutée durable. La transaction a été signée le 2 avril pour un montant de 62,5 M €.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

- Les **revenus locatifs (like-for-like)** ont progressé de 9 % au premier trimestre 2025, soutenus par les performances toujours solides du site Tour & Taxis ainsi que par la contribution d'importantes rénovations comme Moonar (Luxembourg) et Vösendorf 16 (Autriche). Les revenus locatifs nominaux du premier trimestre 2025 sont cependant en baisse (-10,2 %) par rapport à la même période en 2024, en raison des cessions opérées en 2024 et début 2025.
- Les **coûts immobiliers ont diminué de 3 %** par rapport à la même période de l'année précédente.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

- **Cloche d'Or :**
La première pierre de l'immeuble de bureaux « The Stairs » a été posée le 18 mars. La livraison du bâtiment et la finalisation de la vente à State Street sont attendues pour la fin du premier trimestre 2026.
Malgré un ralentissement des ventes résidentielles au Luxembourg, **seuls 17 appartements restent disponibles** à la vente sur le site de Cloche d'Or.
- **Tour & Taxis :**
Avec un rythme moyen de vente de 2 appartements par semaine au premier trimestre 2025, **322 des 346 appartements** de la phase II de Park Lane avaient déjà été **vendus** à la fin du trimestre.

RÉSULTAT NET

Le résultat net (part du groupe) s'élève à 7,8 millions d'euros, soit 0,77 € par action donnant droit au dividende, contre 7,0 millions d'euros ou 0,70 € par action à la fin du premier trimestre 2024.

GESTION FINANCIÈRE ACTIVE

- Le **coût moyen de financement** est passé de 2,86 % à 2,79 %, grâce à la politique de couverture de taux d'intérêt et à la réduction de l'endettement financier.
- La vente des centres commerciaux Knauf a permis de ramener le **taux d'endettement net en dessous de 40 %**, renforçant ainsi la solidité du bilan pour soutenir les projets de développement futurs.



Knauf Shopping Center Pommerloch - Luxembourg

RAPPORT D'ACTIVITÉS

Lake Side - Bruxelles



CONSTRUIRE L'AVENIR ET REMODELER LES VILLES



TOUR & TAXIS :

- Le taux d'occupation des **espaces de bureaux et commerciaux** sur le site de Tour & Taxis continue de progresser. Moxy BV y installera ses bureaux dans le Dépôt Royal, tandis que Le Pain Quotidien a renouvelé son contrat de location à long terme. Proxy Delhaize a ouvert ses portes dans la Gare Maritime le 3 avril. À partir de septembre 2025, l'offre de loisirs sur le site sera enrichie avec l'ouverture d'une salle d'escalade (bouldering room) de 409 m² dans la Gare Maritime.
- De nombreux **événements** ont animé le site, tant dans les **Sheds** que dans la **Gare Maritime** et le centre de conférences **Maison de la Poste**. La saison événementielle a démarré avec succès grâce aux foires d'art Ceramic et Affordable Art Fair. La Foire du Livre, rendez-vous incontournable de Tour & Taxis, a connu une affluence record, accueillant 10.000 visiteurs supplémentaires par rapport à l'édition précédente. En attendant l'arrivée de Proximus, l'Hôtel des Douanes est temporairement exploité comme lieu d'événements exclusifs et prestigieux. Le premier événement y a eu lieu le 3 avril 2025.
- Le **quartier résidentiel Park Lane phase II** progresse conformément au calendrier, avec une livraison prévue au troisième trimestre 2025. Avec la réception au premier trimestres immeubles Karson et Liberty, 4 des 11 bâtiments ont désormais été livrés. Durant le trimestre, 25 appartements ont été vendus ou réservés, portant le taux global de commercialisation à 93 %.
- L'enquête publique relative au projet Lake Side a débuté le 5 février 2025. La séance publique de la commission de concertation a eu lieu le 18 mars et a donné lieu à un avis favorable sous conditions le 21 avril. Cet avis est actuellement en cours d'analyse approfondie par l'équipe projet. **Lake Side** constitue la dernière phase du développement urbain de Tour & Taxis, situé le long des étangs aménagés précédemment.
- Le 2 avril, **Proximus**, premier opérateur télécom de Belgique, a annoncé son choix d'implanter son Campus Bruxelles sur le site de Tour & Taxis.



Delhaize Proxy, Gare Maritime, Tour & Taxis - Bruxelles



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

- **The Stairs** est actuellement l'un des projets de bureaux les plus emblématiques du quartier de la Cloche d'Or. La construction a officiellement démarré avec **la pose de la première pierre** le 18 mars 2025. La livraison est prévue au deuxième trimestre 2026.

En août 2024, Nextensa et Promobe ont signé une convention de vente en état futur d'achèvement avec State Street, l'un des leaders mondiaux des services financiers. À l'issue des travaux, State Street deviendra propriétaire à 100 % du bâtiment.

Imaginé par le bureau d'architecture Moreno, The Stairs est un immeuble de bureaux moderne et durable, composé de douze étages en surface et d'un niveau en sous-sol, totalisant une surface locative de 9.700 m². Le projet vise une double certification environnementale : BREEAM Outstanding et WELL Gold. Situé au cœur de Cloche d'Or, à l'intersection de ses deux boulevards principaux, l'édifice se distingue par une architecture audacieuse en forme d'escalier monumental.

DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS

- L'**hôtel B&B** ainsi que le **projet D5-D10** sont actuellement en cours de construction. La livraison de l'hôtel est prévue pour juin 2025.

Malgré un ralentissement des ventes résidentielles lié au contexte économique complexe, le projet D5-D10 affiche déjà un taux de commercialisation (ventes et réservations) de 88 %.



Stairs Office Building, Cloche d'Or - Luxembourg

INVESTIR DANS LE FUTUR

- Le **campus Moonar**, situé à proximité de l'aéroport de Luxembourg et composé de 5 bâtiments totalisant environ 21.500 m², a fait l'objet d'une rénovation en profondeur visant à moderniser les infrastructures et à les adapter aux standards futurs. Grâce à l'aménagement d'une série de services – bibliothèque, salle de jeux, espace de brainstorming, coin café, salle de fitness, salles de réunion – et à la présence d'un Community Manager, Nextensa transforme le site en un campus attractif et animé.

Le taux d'occupation reste stable à 80 %, avec un loyer prime de 32 €/m²/mois. Les discussions avec les candidats-locataires sont encourageantes et évoluent de manière constructive.

En janvier 2025, le Comet Café a officiellement ouvert ses portes, offrant aux collaborateurs des différents bâtiments un espace convivial pour savourer boissons chaudes et en-cas sains de qualité. Une salle de sport ouvrira en septembre 2025.

- Le permis de construire pour le projet « **Montree** » est attendu d'ici septembre 2025, en vue d'une livraison au quatrième trimestre 2026. Le bâtiment de bureaux situé

au 20 Avenue Monterey et celui acquis en 2023 au 18 Avenue Monterey seront réunis pour donner naissance à un immeuble de bureaux en bois, CO₂-neutre, inspiré des projets Monteco et Treemont à Bruxelles. Ce nouveau projet sera à la fois un manifeste écologique et une référence en matière d'élégance responsable.

- En 2023, Nextensa a acquis des droits d'emphytéose sur l'immeuble de bureaux situé rue Montoyer 24, au cœur du quartier Léopold, l'un des emplacements les plus recherchés du marché tertiaire bruxellois, à quelques mètres seulement du bâtiment Monteco. Sur ce site, Nextensa prévoit le développement d'un immeuble de bureaux zéro émission construit en bois, d'une superficie d'environ 2.800 m², baptisé « **Treemont** ». Grâce à l'intégration de systèmes écoénergétiques, à la conservation et à la réutilisation partielle de la structure existante, ainsi qu'à une nouvelle structure boisée, le bâtiment visera une certification BREEAM Excellent et s'alignera sur les critères de la taxonomie européenne. La procédure de demande de permis est en cours.



Campus Moonar - Luxembourg

VERS UN AVENIR PLUS DURABLE

- Nextensa est un acteur immobilier de référence et responsable, qui développe des projets à forte valeur ajoutée sociétale, tant sur le plan social qu'écologique. Notre ambition est d'être un partenaire fiable et résilient, capable de maîtriser la complexité grâce à des solutions innovantes, qualitatives et audacieuses, ayant un impact positif sur notre environnement local.
- L'énergie durable joue un rôle central dans la transition vers un portefeuille immobilier neutre en carbone. En 2025, nous poursuivons l'extension du **parc photovoltaïque** sur le site de Tour & Taxis. Fin avril, les dernières installations ont été finalisées : un total de 17.947 panneaux solaires, représentant une puissance de 6.223 kWp, équipe désormais les toitures de l'ensemble du site.

L'extension de **l'infrastructure de recharge électrique** sur le site de Tour & Taxis arrive progressivement à son terme. À partir de fin avril, 192 bornes de recharge en courant alternatif (AC) seront mises à disposition des utilisateurs du site.



Bornes de recharge, Tour & Taxis - Bruxelles

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE 01/01/2025 – 31/03/2025

Le 2 avril 2025, Nextensa a conclu un accord avec Proximus pour l'implantation du nouveau siège social de **Proximus** sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles. La collaboration avec Proximus a été formalisée dans le cadre d'un **contrat de location à long terme de 15 ans**. En mars 2027, l'entreprise commencera à déménager vers le site de Tour & Taxis, où elle installera ses premiers besoins en bureaux. Proximus occupera progressivement d'autres espaces, tels que l'Hôtel des Douanes et la Gare Maritime, avec pour objectif d'avoir l'ensemble du campus Proximus Bruxelles installé à Tour & Taxis d'ici la fin 2028. Cela représentera au final une surface louée de 44.000 m². Le siège principal de Proximus sera en grande partie établi dans les bâtiments **Trebune et les Tours Tour & Taxis, deux immeubles de bureaux encore à développer dans la zone Lake Side**.

Également le 2 avril, dans le cadre de cet accord, Nextensa acquerra auprès de Proximus les **immeubles de bureaux emblématiques** de la gare du Nord. Le prix d'achat des tours Proximus, qui seront rebaptisées les **Bel Towers**, est de 62,5 M €, un prix conforme aux conditions actuelles du marché. L'accord comprend également un mécanisme de participation aux bénéfices par lequel Proximus pourrait avoir droit à un prix d'achat supplémentaire si le marché de l'immobilier devait rebondir de manière significative. Les Bel Towers, d'une superficie d'environ 115.000 m², seront affectées à un nouvel usage mixte comprenant des bureaux, des logements, des équipements publics, des commerces et des services d'accueil.

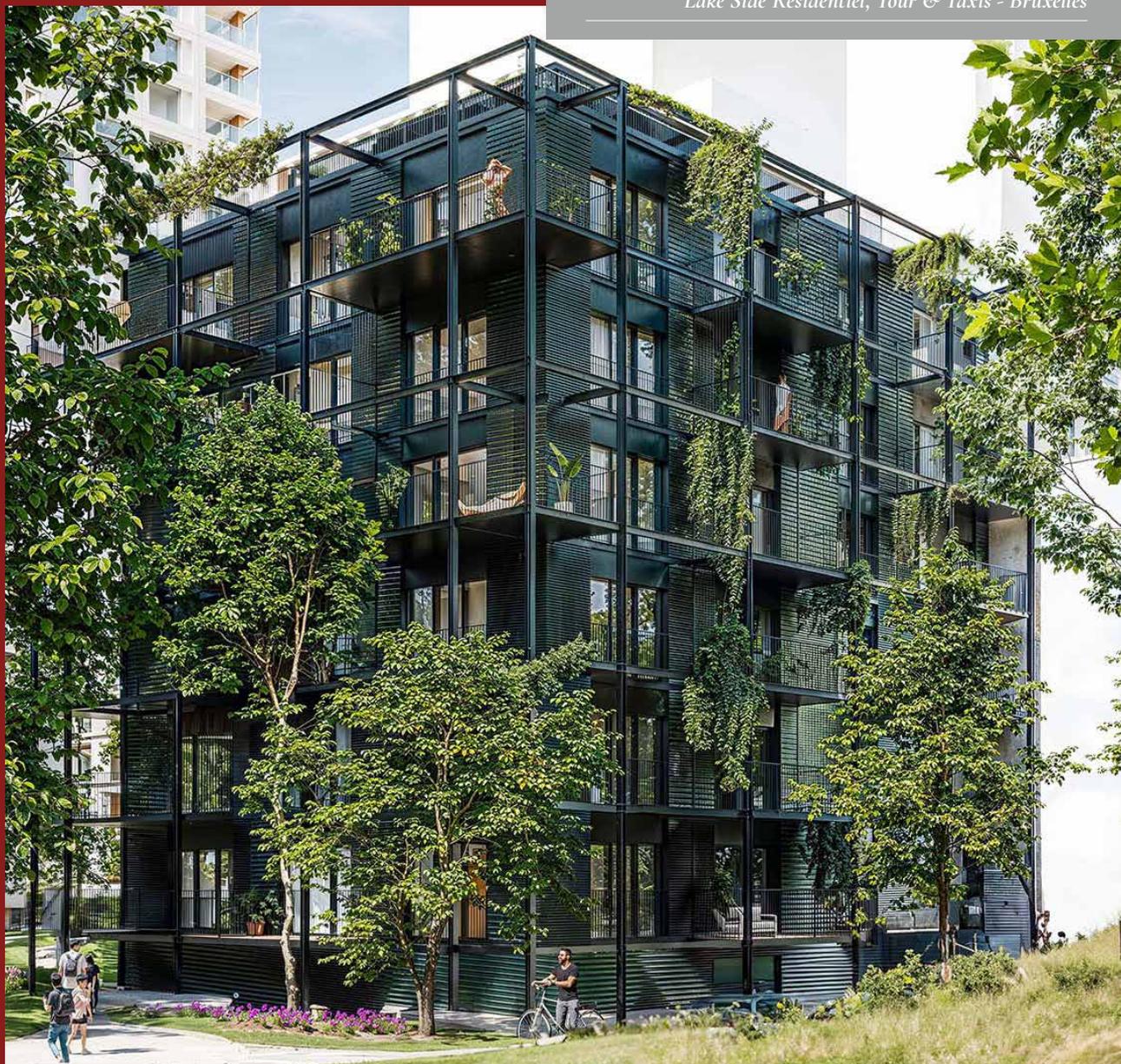
Par ailleurs, Nextensa a repris **du promoteur immobilier Immobil le permis d'urbanisme et le permis environnemental existants**. Le prix total de cette reprise s'élève à 18 M €.



Bel Towers - Bruxelles

RÉSULTATS
CONSOLIDÉS

Lake Side Résidentiel, Tour & Taxis - Bruxelles



CHIFFRES CLÉS - PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/03/2025	31/12/2024
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) *	1.050.613	1.049.325
Juste valeur des immeubles de placement, y compris la participation Retail Estates (€ 1.000) *	1.132.098	1.129.458

CHIFFRES CLÉS - BILAN	31/03/2025	31/12/2024
Actif net part du groupe (€ 1.000)	820.455	812.487
Actif net groupe d'actions par action	80,67	79,88
Ratio d'endettement financier (dette financière/total du bilan)	39,99%	45,39%
Position de la dette financière nette	608.977	763.019
Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement	1,79	1,98
Coût moyen de financement - portefeuille d'investissement	2,79%	2,86%
Durée moyenne des couvertures (années)	2,93	2,68
Taux de couverture (portefeuille d'investissement)	94%	61%

CHIFFRES CLÉS - COMPTE DE RÉSULTAT	31/03/2025	31/03/2024
Revenus locatifs (€ 1.000)	15.947	17.757
Résultat des projets de développement (€ 1.000)	3.368	2.064
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	7.828	6.960
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture)	0,77	0,70

* Le portefeuille d'investissement de Nextensa n'est évalué qu'au 31/12 et au 30/06. Le 31/03, comme d'habitude, aucune nouvelle évaluation n'a été faite. Les justes valeurs du portefeuille d'investissement au 31/03/2025 sont donc celles au 31/12/2024, augmentées du capex du Q1 2025.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

En raison de la vente des deux centres commerciaux Knauf, les revenus locatifs sont inférieurs par rapport à l'année dernière. La livraison de plusieurs projets de rénovation, tels que Moonar (Luxembourg) et Vösendorf 16 (Autriche), combinée à une augmentation des événements et des activités retail sur le site de Tour & Taxis, a entraîné une croissance locative like-for-like de 9,14 %. La vente des deux centres commerciaux Knauf s'est effectuée à la valeur comptable au 31 décembre 2024, de sorte qu'aucun résultat n'a été enregistré à ce titre au premier trimestre 2025. Comme d'habitude, aucune évaluation externe des investissements immobiliers n'a été effectuée au 31/03, ce qui signifie qu'aucun résultat de réévaluation n'a été comptabilisé.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Les activités de développement ont contribué à hauteur de 3,4 M € au résultat net du premier trimestre 2025. Les ventes d'appartements de la phase II de Park Lane à Tour & Taxis se poursuivent à un rythme soutenu, et les premières livraisons ont commencé depuis fin 2024. Au 31 mars 2025, 322 appartements sur 346 étaient déjà vendus ou réservés. Sur le projet Cloche d'Or au Luxembourg, les ventes sont restées limitées au premier trimestre 2025, mais la construction de l'immeuble Stairs (100 % pré-loué et pré-vendu à State Street) progresse, ce qui a entraîné une contribution en hausse par rapport à l'année précédente.

RÉSULTATS FINANCIERS ET GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

Le coût financier net (hors réévaluation des actifs et passifs financiers) est inférieur de 1,9 M € par rapport à l'année précédente, ce qui s'explique par un niveau moyen d'endettement plus faible au premier trimestre 2025 par rapport au premier trimestre 2024. Le coût moyen du financement a diminué de 2,87 % à 2,79 %. Enfin, le taux d'endettement financier a également baissé, passant de 45,39 % au 31 décembre 2024 à 39,99 %. La durée moyenne résiduelle relativement courte de la dette doit être comprise à la lumière de la réduction significative de l'endettement, suite à la vente des centres commerciaux Knauf.

Cela a temporairement généré une marge de manœuvre de plus de 200 M €, que nous réduirons progressivement à un niveau plus réaliste de 50 à 100 M €.

La réévaluation des produits dérivés et de la participation dans Retail Estates a eu un impact positif de 1,8 M €.

Le résultat net s'élève ainsi à 7,8 M € (0,77 € par action donnant droit au dividende), contre 7,0 M € au 31 mars 2024.



Événements @ Gare Maritime, Tour & Taxis - Bruxelles

PERSPPECTIVES

Bel Towers - Bruxelles



La vente des centres commerciaux Knauf a permis à la balance de Nextensa de se préparer à franchir une nouvelle étape dans la transformation stratégique vers un modèle de développeur/investisseur mixte.

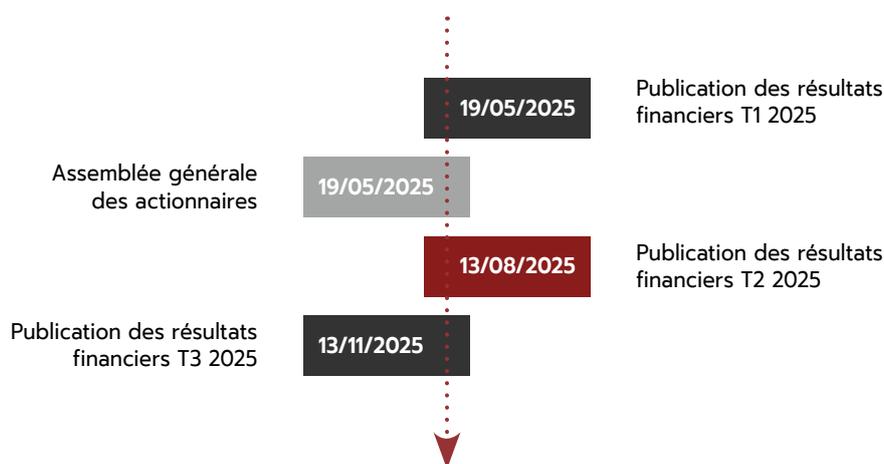
Le niveau des revenus locatifs sera plus faible que l'année dernière en raison du programme de désinvestissement, bien qu'il faille souligner la croissance des loyers en like-for-like, qui devrait se poursuivre au cours du reste de l'exercice. De plus, une baisse des coûts immobiliers est également attendue, notamment grâce à la vente des centres commerciaux Knauf.

En termes de développements, la deuxième phase du projet Park Lane à Tour & Taxis devrait être livrée à l'été 2025. Actuellement, il ne reste que 24 appartements non vendus sur 346. De plus, les dernières unités de la phase I de Park Lane, y compris les penthouses, ont été réservées. Les actes seront signés plus tard en 2025. Par ailleurs, des avancées importantes ont été réalisées dans le processus d'obtention des permis pour Lake Side. Le fait que la partie bureaux du projet ait été entièrement pré-louée à Proximus devrait conduire à un démarrage de la construction de cette section dès cette année.

À la Cloche d'Or, les développements en cours suivent le plan. Les ventes résidentielles progressent lentement mais sûrement, avec seulement 17 unités encore disponibles. En ce qui concerne les bureaux, il y a toujours un grand intérêt de la part de potentiels locataires pour les nouveaux sous-projets.

Les coûts de financement devraient être plus bas par rapport à l'année précédente. L'endettement a considérablement diminué par rapport à l'année dernière, et grâce à la gestion des dérivés, la majorité de la dette est actuellement couverte contre les fluctuations des taux d'intérêt.

Calendrier financier



À PROPOS DE NEXTENSA

Nextensan SA est un investisseur et développeur immobilier mixte.

Le portefeuille d'investissement de la société est réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (34 %), la Belgique (48 %) et l'Autriche (18 %), pour une valeur totale d'environ 1,1 milliard d'euros au 31/03/2025.

En tant que développeur, Nextensa est principalement active dans la réalisation de grands projets urbains. À Tour & Taxis (plus de 350.000 m² de développement) à Bruxelles, Nextensa construit un quartier mixte combinant réhabilitation de bâtiments iconiques et constructions neuves. Au Luxembourg (Cloche d'Or), elle participe en partenariat à un vaste projet d'expansion urbaine de plus de 400.000 m², comprenant des bureaux, des commerces et des logements.

La société est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière de 414 M € (au 31/03/2025).

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