



COMMUNIQUÉ
DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21 mai 2024, 07h30

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

RÉSULTATS POUR LE Q1 2024

Faits marquants

IMMEUBLES DE PLACEMENT

- Malgré la vente de certains actifs en 2023 et 2024, les **revenus locatifs du premier trimestre** sont supérieurs à ceux du même trimestre de l'année précédente.
- Réalisation d'une **croissance des loyers à périmètre constant de +4,5%** au premier trimestre 2024 par rapport à 2023.
- Nouveau contrat de location pour le campus de bureaux Moonar signé par Regus (+/- 1 500 m²), ce qui porte le taux de location du campus à environ 80 %.
- Début février 2024, l'**immeuble commercial** de +/- 4 200 m² situé rue du Brill à **Foetz**, Luxembourg, a été vendu à un investisseur local à un prix conforme à l'évaluation, telle que fixée au 31/12/2023.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

- **Tour & Taxis** : parmi les appartements de la deuxième phase du projet résidentiel Park Lane, 60 % ont déjà été vendus et 7 % réservés. Le site est en bonne voie pour commencer les premières livraisons d'ici la fin de 2024.
- **Cloche d'Or** : les immeubles de bureaux Emerald et White House sont finalisés et sont loués à 100%, grâce à un nouveau contrat de bail avec PwC Luxembourg. Une lettre d'intention a été signée avec un locataire pour le nouveau projet de bureaux Stairs (9.200 m²), qui a déjà démarré. L'hôtel B&B sera achevé en juin 2025. Les ventes résidentielles à la Cloche d'Or continuent d'être retardées.

GESTION FINANCIÈRE ACTIVE

Le coût moyen du financement diminue légèrement de 2,67 % à 2,64 %, grâce à la politique de couverture des taux d'intérêt.

LE RÉSULTAT NET

Le résultat net (part du groupe) s'élève à 7,0 millions d'euros, soit 0,70 euro par action ayant droit au dividende.

RÉALISATION DE LA VENTE DE L'IMMEUBLE DE BUREAUX HYGGE

Réalisation de la vente à la mi-mai des actions de la société propriétaire de l'**immeuble de bureaux 'Hygge'**, situé à **Luxembourg-Ville**, à un investisseur luxembourgeois.

1.

RAPPORT D'ACTIVITÉS



CONSTRUIRE L'AVENIR ET REMODELER LES VILLES



Tour & Taxis :

- L'occupation des espaces de bureaux et des espaces commerciaux sur le site de Tour & Taxis augmente. Pour les **espaces commerciaux**, de nouveaux baux ont été signés avec le fleuriste Monsieur Fleur et l'agence de communication D'M&S, entre autres.
- Une partie des **Sheds**, le hall événementiel du site d'une superficie totale de 18 000 m², accueillera une occupation permanente supplémentaire avec la signature d'un contrat de location de 9 ans avec Bubble Planet, qui s'installera sur le long-terme sur le site à partir de l'été 2024. Bubble Planet offrira une expérience immersive dans un monde de bulles pour les petits et les grands.
- Par ailleurs, les nombreux **événements** organisés sur le site, tant dans les **Sheds** que dans la **Gare Maritime**, ainsi que dans le centre de conférences, la **Maison de la Poste**, ont une fois de plus généré beaucoup d'activité et de trafic. L'exposition Titanic qui se déroule actuellement dans les Sheds a déjà accueilli plus de 60 000 visiteurs.
- Le site se prépare également à accueillir 346 familles supplémentaires l'année prochaine. Déjà 67% des appartements de la deuxième phase du projet résidentiel **Park Lane**, situé le long du parc de Tour & Taxis, ont été vendus ou réservés.
- Un autre développement d'un nouveau quartier urbain sur le site est également en cours : Nextensa a soumis la demande de permis en mars 2023 pour le **projet Lake Side**, la dernière phase de développement urbain sur le site de Tour & Taxis, situé le long des étangs récemment créés. L'étude d'impact environnemental est actuellement en cours.





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

- Un bail a été signé avec PwC Luxembourg début 2024 pour les deux derniers étages disponibles de **l'immeuble de bureaux Emerald** (total d'environ 6 880 m²). Cet immeuble a été achevé en septembre 2023 et, grâce à ce nouveau bail, il est loué à 100 % aux locataires triple A : Intertrust Group, Stibbe et PwC Luxembourg.
- **L'immeuble de bureaux White House** (d'environ 6 515 m²), loué à 100 % à Intertrust Group, a été achevé à la fin du mois de mars 2024.
- Un autre projet de bureaux a été autorisé et débuté début 2024 : **l'immeuble de bureaux Stairs**. Ce bâtiment d'environ 9 200 m², situé à l'angle du boulevard F.W. Raiffeisen et du boulevard Kockelscheuer, a déjà obtenu les certifications BREEAM Outstanding et WELL Gold. Une lettre d'intention a été signée avec un locataire potentiel pour la totalité du bâtiment.
- Un permis a été obtenu pour un nouvel immeuble de bureaux, **The Rock** (environ 8 700 m²), et l'immeuble de bureaux **Lofthouse** (environ 5 000 m²) est en phase de planification.

DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS

- **L'hôtel B&B** et le **projet D5-D10** sont actuellement en cours de construction. L'hôtel B&B sera achevé en juin 2025 et est certifié BREEAM Excellent. Le projet D5-D10 (185 appartements au total) est actuellement déjà vendu ou réservé à 53 %. Les premiers appartements de ce sous-projet seront livrés au quatrième trimestre 2024. Cependant, les ventes résidentielles continuent de ralentir en raison du climat économique difficile.



INVESTIR DANS LE FUTUR

- 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 au cours de l'année 2024.

Entre-temps, près de 80 % de l'espace disponible a déjà été loué, notamment grâce à un nouveau contrat de

location conclu avec l'opérateur de lieux de travail IWG pour quelque 1500 m². IWG ouvre un nouvel établissement Regus à Moonar en réponse à la demande croissante de bureaux flexibles de haute qualité. Les espaces devraient ouvrir d'ici fin 2024 et offriront une gamme diversifiée de services, des bureaux privés et salles de réunion aux espaces de co-working innovants.

LE LUXEMBOURG EST LA CLÉ

- Le nombre de visiteurs dans les **centres Knauf Shopping** augmente d'environ +7,5 % dans les deux centres par rapport au premier trimestre 2023.

Knauf Shopping Pommerloch maintient son occupation locative à 100 % grâce à un certain nombre de renouvellements de baux importants qui ont pu être conclus au cours du dernier trimestre.

- Nextensa a vendu début février 2024 à un investisseur local son **immeuble commercial** d'environ 4 200 m² situé rue du Brill à **Foetz** au Luxembourg, pour un prix de 9,23 M€. L'immeuble est loué au magasin de vêtements Adler jusqu'en février 2032. L'acheteur est également propriétaire de l'hypermarché Cora, situé sur le même site commercial. Le prix de vente est conforme à l'évaluation, telle que fixée au 31/12/2023.
- À la mi-mai 2024, Nextensa a également vendu les actions de la société propriétaire de l'**immeuble de bureaux 'Hygge'** à un investisseur luxembourgeois.

L'immeuble de bureaux situé dans le Central Business District de Luxembourg, au 35 Avenue Monterey, a été construit en 2009 et est revenu sur le marché en 2023 avec une nouvelle identité après une courte période de rénovation. L'immeuble possède une superficie totale de 1 600 m² répartis sur 7 étages. L'immeuble dispose également d'un jardin, d'une terrasse au quatrième étage et de deux terrasses au dernier étage et comprend des places de parking souterraines. Cinq des sept étages disponibles ont été loués l'année dernière.

Avec cette vente, Nextensa illustre sa capacité à créer de la valeur ajoutée par le biais de redéveloppements et d'une gestion active des actifs afin de faire place à de nouvelles opportunités.

AUTRICHE

- Plusieurs prolongations de baux et de nouveaux baux maintiennent le taux d'occupation en Autriche à 100 %.

VERS UN AVENIR PLUS DURABLE

- Nextensa est un acteur immobilier influent, progressiste et responsable qui réalise des projets à valeur sociale ajoutée. Tant sur le plan social qu'écologique. Notre ambition est d'être un partenaire fiable et résilient qui gère la complexité avec des solutions innovantes, qualitatives et surprenantes qui ont un impact positif sur notre environnement local.

Nextensa développe des projets et investit dans des bâtiments sains et résilients avec un effort maximal pour minimiser la consommation d'énergie. L'énergie que nous utilisons est renouvelable. Les combustibles fossiles ne sont plus une option, un choix clair a été fait pour éliminer complètement l'énergie fossile du portefeuille et ne plus l'utiliser dans les nouveaux développements. Nous nous dirigerons également vers un portefeuille entièrement aligné sur la taxonomie de l'UE. Lorsque nous achetons des produits ou choisissons des matériaux, nous réfléchissons toujours à la manière de réduire notre empreinte carbone. Nous mettons en œuvre une gestion économe de l'eau en nous concentrant sur la réduction et la réutilisation. Nextensa s'efforce d'intégrer les innovations et les nouvelles technologies pour optimiser les processus et les projets et les rendre plus efficaces.

- Cette stratégie se reflète parfaitement dans le redéveloppement de l'**Hôtel des Douanes**, pour lequel des préparations ont été faites au premier trimestre 2024 pour l'achèvement de la rénovation complète. Conçu en 1907 par le célèbre architecte belge Ernest Van Humbeeck, l'Hôtel des Douanes était à l'origine destiné à servir de centre administratif pour toutes les affaires douanières de Tour & Taxis.

Aujourd'hui, le bâtiment des douanes est un projet de réaménagement exemplaire qui préserve le patrimoine d'origine avec le plus grand respect et le combine avec une durabilité extrême et une circularité optimale.

La durabilité est l'un des fers de lance de l'Hôtel des Douanes. Les futurs locataires bénéficient d'un chauffage et d'un refroidissement géothermiques sans énergie fossile pour une température confortable en toute saison, tandis que des panneaux solaires alimentent le bâtiment en électricité renouvelable. Un système intelligent de récupération de l'eau permet de réutiliser l'eau de pluie pour les toilettes.

Ce réaménagement est un modèle de circularité : le bâtiment a été conservé dans son intégralité, y compris les éléments architecturaux historiques tels que les comptoirs d'origine. La lumière naturelle qui traverse l'atrium central vitré offre des conditions optimales au centre du bâtiment. Un total de 6 600 m² d'espace de bureaux est disponible, qui peut être divisé en plusieurs unités allant de 400 à 600 m².

Un classement BREEAM Outstanding au stade de la conception, la norme la plus élevée possible en matière de durabilité et de circularité, combinée à un riche patrimoine, contribuent à faire de ce projet un environnement de travail extraordinaire.

Avec son riche passé et sa construction intemporelle, l'Hôtel des Douanes est maintenant prêt pour une nouvelle phase de vie. Ce bâtiment emblématique, qui était autrefois un symbole de l'administration et de la fonction publique, deviendra une référence en matière de durabilité et un lieu d'accueil pour les entreprises à la recherche d'espaces de travail créatifs.



2.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS



CHIFFRES CLÉS - PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/03/2024	31/12/2023
Juste valeur du portefeuille immobilier (1.000 €) *	1.294.939	1.298.074
Juste valeur des immeubles de placement, y compris la participation Retail Estates (1.000 €) *	1.382.776	1.385.369
Rendement locatif basé sur la juste valeur *	5,71%	5,74%

CHIFFRES CLÉS - BILAN	31/03/2024	31/12/2023
Actif net part du groupe (€ 1.000)	841.147	834.048
Actif net groupe d'actions par action	84,10	83,39
Ratio d'endettement financier (dette financière/total du bilan)	44,70%	44,80%
Position de la dette financière nette	-786.130	-786.820
Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement	2,24	2,31
Coût moyen de financement - portefeuille d'investissement	2,64%	2,67%
Durée moyenne des couvertures (années)	3,58	2,95
Taux de couverture (portefeuille d'investissement)	79%	79%

CHIFFRES CLÉS - COMPTE DE RÉSULTAT	31/03/2024	31/03/2023
Revenus locatifs (€ 1.000)	17.757	17.544
Résultat des projets de développement (€ 1.000)	2.064	5.553
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	6.960	9.777
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture)	0,70	0,98

* 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 31/03/2024 sont donc celles au 31/12/2023, augmentées du capex du Q1 2024.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Malgré la vente de certains actifs en 2023 et 2024, un chiffre d'affaires locatif légèrement supérieur a été réalisé au premier trimestre 2024 par rapport au premier trimestre 2023. L'indexation des baux combinée à l'augmentation d'événements et d'activités commerciales sur le site de Tour & Taxis a permis une croissance des loyers à périmètre constant de 4,5 %. La vente de l'immeuble à Foetz en février 2024 s'est faite à la juste valeur dans les livres au 31 décembre 2023, de sorte qu'aucun résultat n'a été réalisé à ce titre au premier trimestre 2024. Comme d'habitude, aucune évaluation externe des immeubles de placement n'a été effectuée au 31 mars, de sorte que, par définition, aucun résultat de réévaluation n'a été comptabilisé.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

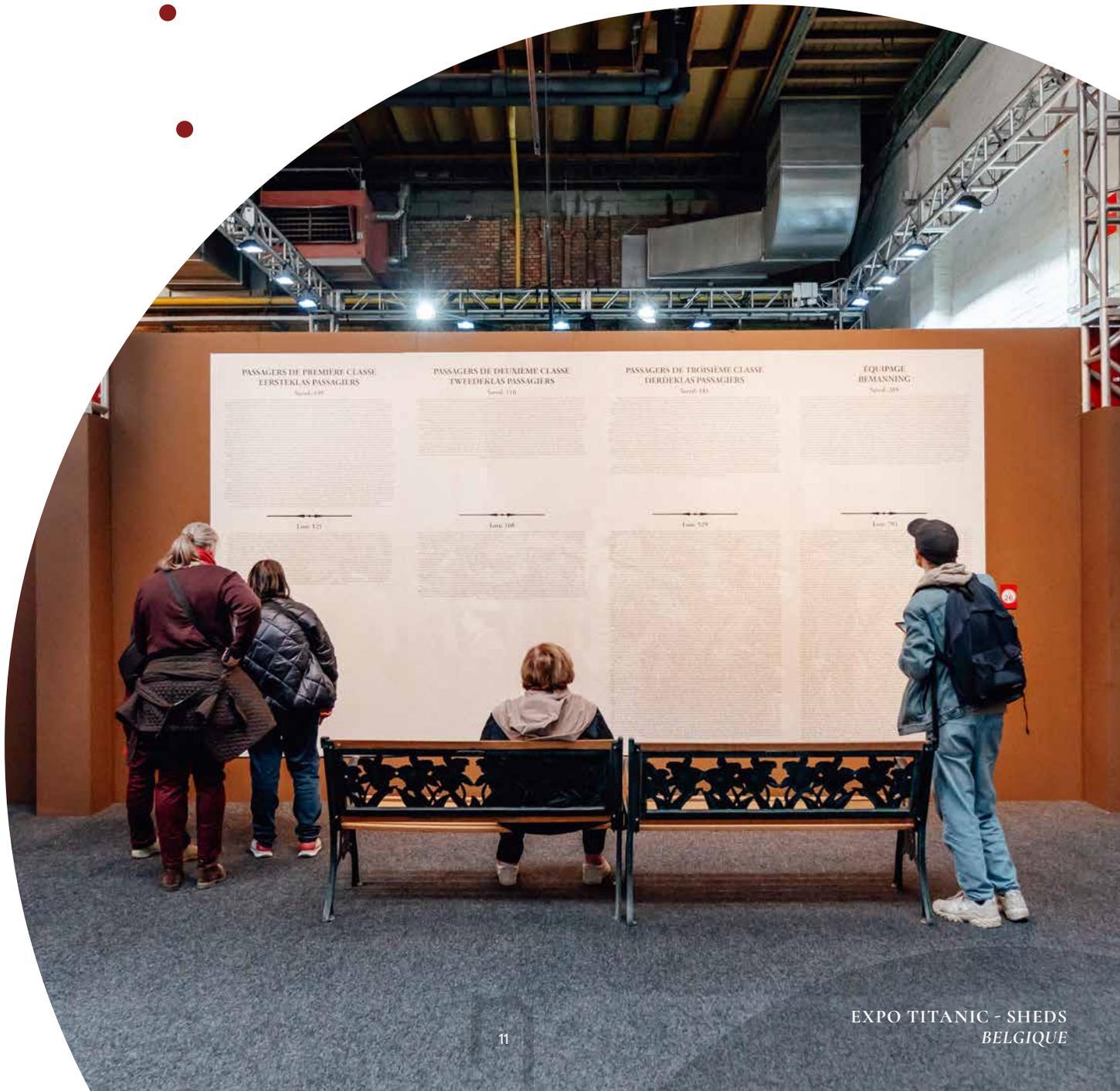
Les activités de développement ont contribué à hauteur de 2,1 M€ au résultat net du Q1 2024. Les ventes d'appartements de la phase II de Park Lane à Tour & Taxis progressent et le site est en bonne voie pour commencer les premières livraisons d'ici la fin de l'année 2024. Au 31 mars 2024, 233 appartements sur 346 ont déjà été vendus ou réservés. Sur le projet Cloche d'Or au Luxembourg, les ventes ont été plutôt limitées au premier trimestre 2024, ce qui s'est traduit par une contribution plus faible par rapport à l'année dernière. Les immeubles de bureaux Emerald et White House, tous deux loués à 100 %, sont désormais provisoirement achevés. En outre, plusieurs nouveaux projets de bureaux sont en cours de réalisation et démarreront dès la signature d'un bail. Les négociations à ce sujet sont à un stade avancé.

RÉSULTATS FINANCIERS ET GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

Le coût financier net (hors réévaluation des actifs et passifs financiers) est supérieur de 0,6 M€ par rapport à l'année dernière, ce qui peut s'expliquer par le tirage moyen de la dette plus élevé au premier trimestre 2024 qu'au premier trimestre 2023. Par ailleurs, le coût moyen de financement a légèrement diminué, passant de 2,67% à 2,64%. Enfin, le ratio d'endettement financier par rapport au 31 décembre 2023 est resté pratiquement stable à 44,70 % (44,80 % au 31/12/23).

La réévaluation des produits dérivés et de la participation dans Retail Estates a été positive à hauteur de 2,5 millions d'euros.

En conséquence, le résultat net s'établit à 7,0 M€ (0,70 € par action ayant droit au dividende), contre 9,8 M€ au 31 mars 2023.



3.

PERSPPECTIVES



La stratégie de Nextensa reste la rotation de son portefeuille d'investissements afin d'obtenir un portefeuille entièrement durable. La vente de l'immeuble de bureaux luxembourgeois Hygge à la mi-mai 2024 s'inscrit dans cette stratégie de désinvestissements ciblés et permet également de réduire davantage le **ratio d'endettement**. Si cette vente avait eu lieu au premier trimestre 2023, le taux d'endettement aurait été ramené à un peu moins de 44 %. D'autres cessions sont en préparation et seront réalisées dans de bonnes conditions.

En ce qui concerne les **immeubles de placement**, Nextensa prévoit pour 2024 un niveau de revenus locatifs similaire à celui de 2023, et ce malgré la vente de certains bâtiments au cours des années 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 se déroulent bien. Cela sera de plus en plus visible dans les résultats des projets de développement, d'autant plus que les premiers achèvements sont prévus pour la fin de cette année. En outre, à la Cloche d'Or, nous continuons à voir l'activité de location de bureaux durables bien se porter. Nous ne voyons pas pour l'instant de reprise du marché résidentiel qui ralentit.

CALENDRIER FINANCIER

- 21/05/2024 ● Publication des résultats financiers Q1 2024
- 21/05/2024 ● Assemblée générale des actionnaires
- 13/08/2024 ● Publication des résultats financiers Q2 2024
- 14/11/2024 ● Publication des résultats financiers Q3 2024
- 12/02/2025 ● Publication des résultats annuels 2024 (31/12/2024)
- 28/03/2025 ● Publication du rapport annuel 2024
- 19/05/2025 ● Assemblée générale des actionnaires

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 31/03/2024 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 445 millions d'euros (valeur 31/03/2024).

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