

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 13 november 2025, 17u55

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

RESULTATEN OVER Q3 2025

Highlights

NEXTENSA ZET SOLIDE RESULTATEN NEER IN Q3

In het derde kwartaal van 2025 behield Nextensa zijn sterke momentum en realiseerde het een duidelijke stijging van de rentabiliteit. De nettowinst steeg aanzienlijk dankzij een hogere bijdrage van de ontwikkelingsactiviteiten, lagere financieringskosten en een verdere versterking van de balans. In Q3 van 2025 werden drie significante transacties afgerond:

- **Verkoop van Retail Estates.** Op 28 augustus 2025 heeft Nextensa haar volledige belang van 8,99% in het Belgische GVV Retail Estates verkocht, wat een opbrengst van € 89,6 M opleverde.
- **Verkoop van het kantoorgebouw Monteco, in Brussel** op 17 september 2025: 100% van de aandelen in Monteco BV werd, samen met ION, verkocht aan een waarde van € 28 M.
- **Verkoop van retailpand in Ingeldorf, Luxemburg,** op 29 september 2025 aan de staat Luxemburg voor een bedrag van € 19,6 M.

Deze gerichte strategische beslissingen hebben bijgedragen tot een verlaging van de schuldgraad van Nextensa tot 38,26%, waardoor de balans werd versterkt en ruimte werd gecreëerd voor toekomstige duurzame stedelijke ontwikkelingsprojecten.

VASTGOEDBELEGGINGEN

De huurinkomsten (like-for-like) stegen met 5,67% tijdens de eerste 9 maanden van 2025, dankzij de aanhoudend sterke prestaties van de site Tour & Taxis in combinatie met de bijdrage van grote renovatieprojecten zoals Moonar (Luxemburg). De netto-huuropbrengsten daalden met 18% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, als gevolg van verkopen die in 2024 en in de loop van 2025 werden afgerond.

ONTWIKKELINGSPROJECTEN

De prestaties van de ontwikkelingsprojecten blijven in lijn met deze in dezelfde periode vorig jaar.

Tour & Taxis: 96 % van de appartementen van de tweede fase van het residentiële project Park Lane is reeds verkocht of gereserveerd. Alle 11 residentiële gebouwen zullen tegen het einde van het jaar zijn opgeleverd.

Cloche d'Or: De bouw van het **Stairs**-project verloopt volgens planning en de residentiële verkopen nemen toe. Het kantoorgebouw **Terraces** (voorheen LoftHouse) heeft een belangrijke mijlpaal bereikt met de ondertekening van een negenjarige huurovereenkomst met een belangrijke financiële instelling op 16 oktober 2025. Ontwikkeld door de joint venture Grossfeld, een samenwerking tussen Nextensa en Promobe, zal het gebouw hoogwaardige kantoorruimte bieden in het hart van Cloche d'Or. De bouwwerken starten binnenkort, en de oplevering wordt verwacht in Q2 2027. Tegelijkertijd zullen ook de werkzaamheden aan het **Eosys**-gebouw binnenkort van start gaan, nadat PwC Luxembourg 9.488 m² van de in totaal 12.355 m² heeft gehuurd. Het woonproject **D5-D10** bevindt zich eveneens in de laatste commercialisatiefase.

NETTO-RESULTAAT

Het nettoresultaat (aandeel van de groep) bedraagt € 35,2 M, of € 3,48 per dividendgerechtigd aandeel, tegenover € 20,9 M of € 2,70 per aandeel aan het einde van Q3 2024.

ACTIEF FINANCIËEL BEHEER

De gemiddelde financieringskosten daalden van 2,86% naar 2,79%, ondersteund door de renteafdekkingsstrategie en de daling van de financiële schuldgraad tot 38,26%, vergeleken met 45,39% in december 2024. Alle noodzakelijke kredietlijnen die in 2025 aflopen, zijn verlengd voor periodes van 3 en 6 jaar.



Ingeldorf - Luxemburg

ACTIVITEITENVERSLAG

Lake Side - Brussel



BUILDING THE FUTURE AND RESHAPING CITIES



TOUR & TAXIS :

- De afgelopen drie maanden bleef de site Tour & Taxis een hoge mate van activiteit kennen. De bezettingsgraad van zowel kantoor- als winkelruimtes blijft stijgen, wat nieuwe en innovatieve concepten aantrekt. Als gevolg daarvan bedraagt de bezettingsgraad nu 88% voor het kantoorruimte en 93% voor de winkelruimte op de site. De talrijke evenementen op de site - gehouden in de Sheds, Gare Maritime en het conferentiecentrum Maison de la Poste - hebben bijgedragen tot een aanzienlijke stijging van het aantal bezoekers. Tijdens het afgelopen kwartaal vond de tentoonstelling Amazônia plaats, met de opmerkelijke zwart-witfotografie van Sebastião Salgado, naast andere culturele hoogtepunten.
- Het gebouw **Hôtel des Douanes** is tijdelijk beschikbaar als exclusieve locatie voor evenementen en zal tegen het einde van het jaar ongeveer tien bijeenkomsten organiseren. In **Gare Maritime** vonden twee uitverkochte evenementen plaats, georganiseerd door Hangar, waaronder een exclusieve avond met de internationaal geprezen artiest Fred Again, waarmee de positie van de locatie als toonaangevend centrum voor cultuur en entertainment verder werd versterkt.
- Op 24 september 2025 heeft Nextensa samen met de stad Brussel **Parkdreef** officieel ingehuldigd en daarmee de voltooiing van **Park Lane Fase II** aangekondigd, een belangrijke stap in de voortdurende ontwikkeling van de Tour & Taxis-site. Het residentiële project Park Lane fase I & II omvat ongeveer 700 appartementen, waarvan negen van de elf gebouwen op 30 september 2025 zijn opgeleverd. Tegen het einde van Q3 waren 332 appartementen verkocht of gereserveerd, wat neerkomt op 96% van het totale aantal eenheden. Het project ligt nog steeds op schema om in Q4 2025 volledig te worden voltooid. Deze ontwikkeling draagt bij aan de doelstelling van Nextensa om een verbonden en duurzame wijk te creëren, waarin woonruimte wordt geïntegreerd met publieke groene zones en de bredere gemengde omgeving van Tour & Taxis.
- Op 30 juni 2025 heeft Nextensa een herziene vergunningsaanvraag ingediend voor het **Lake Side**-project, waarin rekening is gehouden met de feedback en voorwaarden van de raadgegingscommissie en lokale bewoners. Het herziene dossier werd op 11 september 2025 volledig verklaard en het openbaar onderzoek vond plaats van 1 tot 30 oktober 2025. De raadgegingscommissie is gepland voor midden november 2025, en de definitieve vergunningen worden verwacht in Q1 2026. Het Lake Side-project vormt de laatste fase van de stedelijke ontwikkeling op Tour & Taxis-site, gelegen langs de bestaande vijvers.



Hôtel des Douanes, Tour & Taxis - Brussel



CLOCHE D'OR :

De verdere ontwikkeling van een stadswijk in Luxemburg-stad in joint venture met de Luxemburgse ontwikkelaar Promobe.

KANTOORGEBOUWEN

- Het **Eosys**-gebouw, ontworpen door architect Andrew Philips, heeft aanzienlijke vooruitgang geboekt. In juni 2025 sloten Nextensa en Promobe een belangrijke huurovereenkomst met PwC Luxembourg, voor ongeveer 78% van het gebouw. Eosys zal circa 12.355 m² hoogwaardige kantoorruimte omvatten in een moderne toren van 13 verdiepingen, met een opvallende goudkleurige aluminium gevel. Het ontwerp geeft prioriteit aan het welzijn en de flexibiliteit van de gebruikers, met wellness- en fitnessruimtes, een koffiehoeck, trainingsruimtes en een groot aangelegd terras. Het project Eosys streeft naar een BREEAM "Outstanding" certificering, wat het streven van Nextensa naar duurzaamheid benadrukt. De oplevering staat nog steeds gepland voor september 2027.

RESIDENTIËLE ONTWIKKELINGEN

- De residentiële activiteit blijft robuust, ondanks een voorzichtige markt. De laatste fase van D5-D10 in Cloche d'Or is gestart, waarbij 28 van de 49 eenheden aan het einde van Q3 al waren verkocht of gereserveerd, waardoor er nog slechts 21 appartementen beschikbaar zijn. Het D-Tours-complex is geherstructureerd, waarbij het Eosys-kantoorgebouw is gescheiden van het D1-residentiële project, dat 162 appartementen zal omvatten.
- Het **B&B Hotel** Luxembourg Cloche d'Or werd midden juli 2025 opgeleverd en opende officieel zijn deuren op 1 september 2025. Met 150 moderne kamers, gemeenschappelijke voorzieningen en duurzame kenmerken zoals groene daken en energiezuinige systemen versterkt het hotel het gemengde karakter van de wijk.



B&B Hotel, Cloche d'Or - Luxemburg

INVESTEREN IN DE TOEKOMST

• Drie significante portefeuille-rotaties vonden plaats in Q3:

Een belangrijke transactie was de **verkoop van Nextensa's volledige belang van 8,99% in de Belgische GVV Retail Estates** aan € 66,30 per aandeel, met een totale opbrengst van € 89,6 M. Dit resulteert in een aanzienlijke meerwaarde in vergelijking met de waardering in de halfjaarcijfers van Nextensa (€ 61,50 per aandeel) en verlaagde de schuldgraad tot onder 40%, waardoor de balans aanzienlijk werd versterkt.

Daarnaast voltooide Nextensa de verkoop van een retailpand in **Ingeldorf in Luxemburg**, aan de Staat Luxemburg voor een nettobedrag van € 19,6 M. Het gebouw, sinds 2008 eigendom van de groep, omvat een winkeltuin verhuurd aan Batiself en een afzonderlijk gedeelte waarin Siemes Schuhcenter is gevestigd.

In samenwerking met ION heeft Nextensa ook de verkoop van 100% van de aandelen in **Monteco BV in Brussel** aan Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts de France afgerond. Deze transactie, die een vastgoedwaardering van € 28 M vertegenwoordigt, onderstreept de blijvende belangstelling van institutionele beleggers voor duurzame kantoren van hoge kwaliteit op toplocaties.

- **Treemont-project - Brussel:** Eind oktober 2025 ontving Nextensa een positief advies van de concertatiecommissie voor Treemont, een nieuw emissievrij houten kantoor van circa 2.800 m² in de Leopoldswijk in Brussel. Het gebouw zal energie-efficiënte systemen bevatten, gedeeltelijk bestaande structuren behouden en een nieuw houten kader hebben. Het streeft naar een BREEAM Excellent-certificering en volledige naleving van de EU-taxonomiecriteria. De vergunning wordt verwacht voor Q2 2026.

- **Montree project - Luxemburg:** De vergunning voor het nieuwe Montree-gebouw wordt verwacht tegen eind Q4 2025, met oplevering voorzien midden 2027. Het kantoorgebouw aan de Avenue Monterey en het in 2023 verworven gebouw aan de Avenue Monterey 18 in Luxemburg zullen worden herontwikkeld tot één nieuw CO₂-neutraal kantoorgebouw in hout, geïnspireerd op Monteco en Treemont in Brussel. Dit gebouw zal fungeren als ecologisch manifest en als nieuwe referentie voor verantwoord chic.

- **Moonar Campus - Luxemburg:** De Moonar Campus, nabij de luchthaven van Luxemburg, omvat vijf gebouwen met een totale oppervlakte van circa 21.500 m². Na een grondige renovatie, voltooid eind 2024, biedt de campus nu een breed scala aan faciliteiten, waaronder een bibliotheek, speelkamer, brainstormruimte, koffiehoeke, fitnessruimte en vergaderruimtes. Er is een nieuwe huurovereenkomst gesloten met John Deere Bank, ingaand in april 2026, voor circa 1.500 m² in gebouw A. De bezettingsgraad is daardoor gestegen tot 84%, met een hoofdhuur van € 32/m²/maand. De gesprekken met potentiële huurders verlopen positief, en de fitnesscentrum opende zijn deuren op 12 november 2025.

- **BEL Towers - Brussel:** In de eerste helft van 2025 heeft Nextensa het voormalige hoofdkantoor van Proximus gelegen aan het station Brussel-Noord, overgenomen. Dit herontwikkelingsproject, hernoemd tot BEL Towers, bestaat uit twee kantoorstorens met een totale oppervlakte van 115.000 m². De site zal een mix van residentiële, kantoor-, onderwijs- en recreatieve functies huisvesten, met als doel een levendige en inclusieve stedelijke omgeving te creëren. De vergunning is verleend en er lopen onderhandelingen met potentiële huurders en kopers.



BEL Towers - Brussel

NAAR EEN DUURZAME TOEKOMST

- Nextensa is een toonaangevende vastgoedontwikkelaar die projecten realiseert met concrete sociale en ecologische meerwaarde. Door innovatie, kwaliteit en gedurfde oplossingen te combineren, treden we op als een betrouwbare en veerkrachtige partner die een positieve impact heeft op lokale gemeenschappen en het bredere stedelijke milieu.
- Duurzame energie speelt een centrale rol in de transitie naar een koolstofneutrale vastgoedportefeuille. In 2025 zetten we de uitbreiding van het fotovoltaïsche netwerk op de site van Tour & Taxis voort. Ondertussen ondergaat het Koninklijk Pakhuis een volledige dakrenovatie om zowel de prestaties als de milieu-impact te verbeteren. De upgrades omvatten verbeterde isolatie om warmteverlies te verminderen en het comfort te verhogen, zonnepanelen van de volgende generatie die schone, groene energie produceren, vernieuwde technische installaties voor meer efficiëntie en duurzaamheid, en een heringericht dakterras dat bezoekers een nieuwe manier biedt om het gebouw te ervaren. Deze werkzaamheden, die naar verwachting eind 2025 zullen zijn voltooid, vormen een belangrijke stap vooruit in de realisatie van duurzame en uitnodigende gebouwen.
- De uitbreiding van de laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen op de Tour & Taxis-site is bijna voltooid. Eind april 2025 waren er 192 wisselstroomlaadpunten beschikbaar voor gebruikers ter plaatse. Daarnaast werd het laadnetwerk bij Nextensa's Hangar in Antwerpen verder uitgebreid met 20 nieuwe laadpunten, waardoor het totale aantal laadpunten daar nu 50 bedraagt.



Royal Depot, Tour & Taxis – Brussel

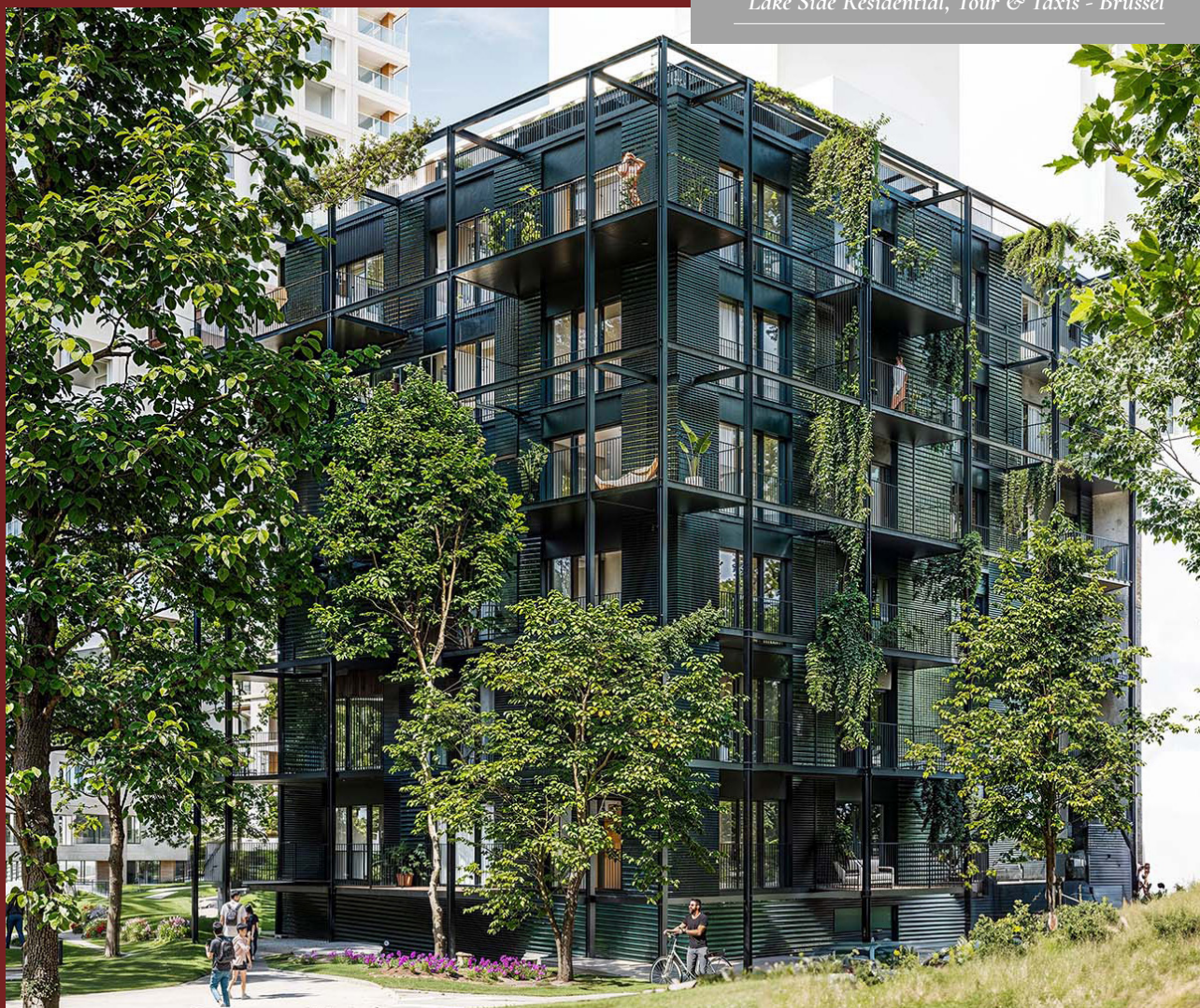
BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN DE PERIODE 01/01/2025 – 30/09/2025

Op 16 oktober 2025 hebben Nextensa en Promobe, via hun joint venture Grossfeld, een huurovereenkomst van negen jaar gesloten met een belangrijke financiële instelling voor het volledige kantoorgebouw Terraces in de wijk Cloche d'Or in Luxemburg. Het gebouw, ontworpen door architect Moreno, zal 4.703 m² kantoorruimte bieden, verdeeld over zes verdiepingen, met bijkomende archief- en parkeerruimtes, tegen € 40/m² per maand (index gebonden). De bouwwerken gaan binnenkort van start en de oplevering wordt verwacht in Q2 2027. Het project streeft naar BREEAM Outstanding en WELL Gold-certificeringen, met een sterke focus op duurzaamheid en welzijn. Terraces, gelegen aan de boulevard de Kockelscheuer en rue de Mercator, geniet van een uitstekende bereikbaarheid in een levendige, multifunctionele stadswijk.



GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

Lake Side Residential, Tour & Taxis - Brussel



KERNCIJFERS – VASTGOEDPORTEFEUILLE

30/09/2025

31/12/2024

Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) *

1.094.316

1.049.325

KERNCIJFERS – BALANS

30/09/2025

31/12/2024

Netto actief aandeel groep (€ 1.000)

847.498

812.487

Netto actief aandeel groep per aandeel

83,32

79,88

Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)

38,26%

45,39%

Netto financiële schuldpositie

574.780

763.019

Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) – investeringsportefeuille

2,59

1,98

Gemiddelde financieringskost – investeringsportefeuille

2,79%

2,86%

Gemiddelde looptijd rente-indekkingen (jaar)

2,87

2,68

Hedge ratio (investeringsportefeuille)

98%

61%

KERNCIJFERS – RESULTATENREKENING

30/09/2025

30/09/2024

Huurinkomsten (€ 1.000)

43.758

53.375

Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)

11.311

11.475

Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)

35.177

20.881

Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)

3,46

1,41

* De vastgoedportefeuille van Nextensa wordt enkel geschat op 31/12 en op 30/06. Op 30/09 is er naar gewoonte geen nieuwe schatting gebeurd. De reële waardes van de vastgoedportefeuille op 30/09/2025 zijn dus deze van 30/06/2025, vermeerderd met de capex van Q3 2025

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Door de verkoop van verschillende panden in 2024 en tijdens de eerste 9 maanden van 2025 zijn de huurinkomsten gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De voltooiing van het renovatieproject Moonar (Luxemburg), in combinatie met een toename van evenementen en retailactiviteiten op de site van Tour & Taxis, leidde tot een like-for-like huurgroei van 5,67%. Op de verkoop van het retailpand in Ingeldorf, Luxemburg, werd in de resultaten van Q3 een winst van € 1.8 M geboekt. De waardering van de portefeuille bleef ongewijzigd ten opzichte van 30 juni 2025, aangezien er geen externe vastgoedwaarderingen werden uitgevoerd.

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE ONTWIKKELINGSPROJECTEN

De ontwikkelingsactiviteiten droegen € 11.3 M bij aan het nettoresultaat van Q3 2025. Reeds 96% van de appartementen in fase II van Park Lane in Tour & Taxis is verkocht of gereserveerd, en tegen het einde van het jaar zullen alle 11 woongebouwen zijn opgeleverd. In Cloche d'Or in Luxemburg trekt de verkoop opnieuw aan, en de voortgang van de bouw van het Stairs-gebouw (100% voorverhuurd en voorverkocht aan State Street) heeft geleid tot een hogere bijdrage ten opzichte van vorig jaar.

FINANCIËLE RESULTATEN EN BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

De netto financiële kosten (exclusief herwaarderingen van financiële activa en passiva) liggen € 8,7 M lager dan in dezelfde periode vorig jaar. Dit is het gevolg van een lager gemiddeld schuldniveau tijdens de eerste negen maanden van 2025 in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde financieringskosten daalden van 2,86% naar 2,79%.

De hedge ratio bedraagt 98% aan het einde van het derde trimester.

De financiële schuldgraad daalt eveneens, van 45,39% op 31 december 2024 tot 38,26%. Als gevolg van het aanzienlijke aantal verkopen dat in 2025 heeft plaatsgevonden, is er een liquiditeitsbuffer van meer dan € 200 M beschikbaar. Deze buffer zal de komende 12 maanden geleidelijk worden afgebouwd in lijn met de toekomstige verplichtingen van de groep.

Als gevolg hiervan bedraagt de nettoresultaat (aandeel van de groep) € 35,2 M (€ 3,48 per dividendgerechtigd aandeel), tegenover € 20,9 M op 30 september 2024.



Evenement in Gare Maritime, Tour & Taxis - Brussel

VOORUITZICHTEN

BEL Towers – Brussel



In de loop van 2025 heeft Nextensa verschillende strategische transacties afgerond die aansluiten bij haar duurzame investeringsstrategie. Dit komt met name tot uiting in de daling van de schuldgraad tot 38,26% en de bekomen financiering voor de aankoop van de BEL Towers, vestrekt door een consortium van Belgische banken.

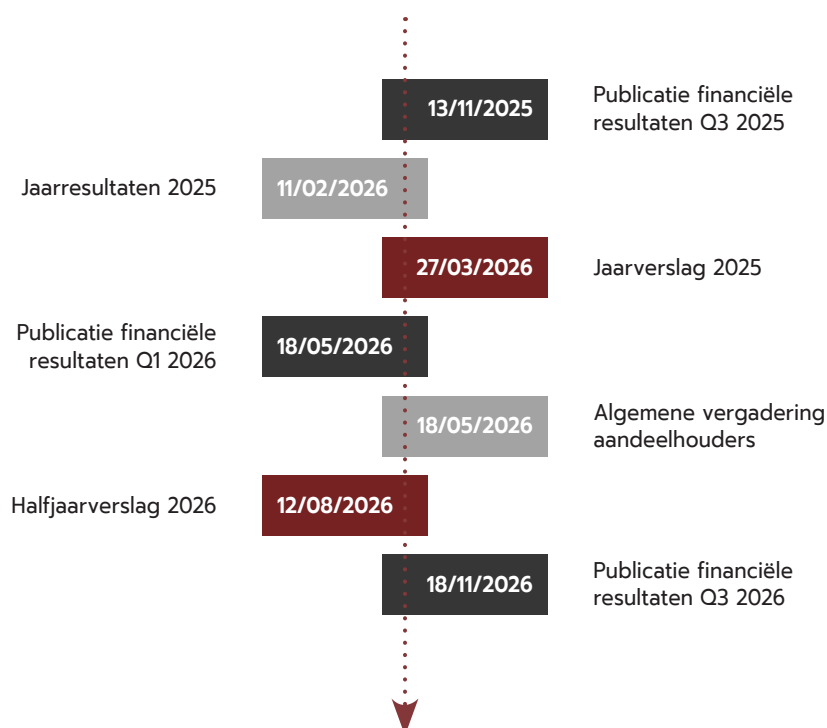
De huurinkomsten zullen als gevolg van het desinvesteringsprogramma lager uitvallen dan vorig jaar, hoewel de like-for-like huurgroei positief blijft en naar verwachting ook in het laatste kwartaal van het jaar zal aanhouden.

Wat de ontwikkelingsactiviteiten betreft, zullen alle 11 gebouwen van fase II van het Park Lane-project op Tour & Taxis tegen het einde van het jaar zijn opgeleverd. Momenteel zijn nog slechts 14 van de 346 appartementen te koop. De notariële aktes voor de laatste resterende eenheden van fase I zijn tijdens de eerste 9 maanden van 2025 ondertekend. Zodra de bouwvergunning is bekomen, zullen de bouwwerkzaamheden voor het Lake Side project van start gaan.

In Cloche d'Or verlopen de ontwikkelingen volgens plan, met een hernieuwde dynamiek in de residentiële verkoop. Wat het kantoorsegment betreft, zal de bouw van Eosys en Terraces binnenkort van start gaan, aangezien er langetermijnhuurcontracten zijn ondertekend.

De financieringskosten zullen naar verwachting aanzienlijk lager uitvallen dan vorig jaar, aangezien de schuldenlast is afgenomen en het grootste deel van de leningen effectief is ingedekt tegen rentefluctuaties.

Financiële kalender



OVER NEXTENSA



Nextensa is een gemengde vastgoedinvesteerder en –ontwikkelaar.

De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (31%), België (52%) en Oostenrijk (17%) en vertegenwoordigt een totale waarde van ongeveer € 1.1 miljard op 30/09/2025.

Als ontwikkelaar is Nextensa voornamelijk actief in de realisatie van grootschalige stedelijke projecten. In Tour & Taxis (meer dan 350.000 m² aan ontwikkelingsprojecten) in Brussel bouwt Nextensa een gemengd district dat de renovatie van iconische gebouwen combineert met nieuwbouw. In Luxemburg (Cloche d'Or) neemt het bedrijf als partner deel aan een grootstedelijk uitbreidingsproject van meer dan 400.000 m², dat kantoren, winkels en woningen omvat.

Nextensa is genoteerd op Euronext Brussel en had een marktkapitalisatie van € 423 M (waarde 30/09/2025).

VOOR MEER INFORMATIE

Tim Rens | Chief Financial Officer

Nextensa NV | 0436.323.915 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)
Gare Maritime, Picardstraat 11, B505, 1000 Brussel
+32 2 882 10 08 | investor.relations@nextensa.eu

www.nextensa.eu

