



J A A R R E S U L T A T E N
2024

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
VOORWETENSCHAP**

Brussel, 13 februari 2025, 17u45

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

GEDURFDE KEUZES NAAR FUTURE-PROOF VASTGOED

2024 is het jaar waarin de duurzame investeringsstrategie van Nextensa zich effectief begint te realiseren.

Proximus

Dit vertaalt zich in de keuze van Proximus om haar hoofdkwartier te vestigen op de Tour & Taxis-site (37.000 m²), waar de mix van functies en innovatieve bouwprojecten met kwalitatieve, hoogstaande architectuur voldoet aan de huidige duurzaamheidsvereisten van een modern bedrijf.

De beslissing van Proximus om haar "Campus Brussel" te verhuizen naar Tour & Taxis kadert binnen de 'request for proposal' die eind zomer 2024 werd gelanceerd in haar zoektocht naar een nieuwe Brusselse hoofdzetel. De ondertekening wordt verwacht tegen het einde van het eerste kwartaal van 2025.



Lake Side - België



The Bel Towers

Nextensa zal eveneens zijn duurzaamheidstraject verder zetten door een toplocatie te verwerven naast het Brussel Noordstation. De transactie wordt verwacht gefinaliseerd te worden tegen het einde van het eerste kwartaal van 2025. De iconische Proximus-torens, die zullen worden omgedoopt tot **The Bel Towers**, krijgen een nieuwe, gemengde bestemming en zullen maximaal worden gerecycled tot een uitstekend nieuw project dat mee de groei van Nextensa vormgeeft.

Verkoop van Knauf Shoppingcenters Luxemburg



Op 13 februari 2025 werden beide Knauf Shoppingcenters (Knauf Pommerloch & Knauf Schmiede) verkocht aan de groep Wereldhave voor een totaalbedrag van € 165,75 M. Doordat Nextensa zich steeds meer wenst te profileren als een gemengde ontwikkelaar/ investeerder van binnenstedelijke, duurzame projecten, werden deze shoppingcentra steeds minder strategisch voor de groep. Bovendien wordt zo de netto schuldpositie van Nextensa stevig afgebouwd, zodat volop ingezet kan worden op nieuwe projecten. Een deel van de verkoopprijs wordt betaald in aandelen van Wereldhave N.V., die evenwel doorgeplaatst zullen worden bij derde investeerders. Nextensa verkoopt deze Shoppingcenters aan een gemiddeld verkoopsyiel van 7,60%, wat marktconform is maar wat een minwaarde ten opzichte van de reële waarde van € 29 M betekent en dus ook een rechtstreeks negatief effect heeft op het netto resultaat (vervat in de lijn "herwaardering van vastgoedbeleggingen").

Desinvesteringsprogramma

In de loop van 2024 werd er een winst gerealiseerd van € 3,5 M op de verkoop van het retail gebouw in Foetz (€ 9 M verkoopwaarde), kantoorgebouw Hygge (Luxemburg CBD) (€ 23 M verkoopwaarde) en het retailpark Brixton business park (Zaventem, België) (€ 43 M verkoopwaarde) dat werd verkocht aan 5 verschillende investeerders aan een rendement rond de 6,15%.

Financieel beheer

Door de verkoop van de Knaufs zal de financiële schuldgraad onder de 40% zakken. Dit versterkt de balans van Nextensa om de toekomstige ontwikkelingsprojecten te dragen. Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om over dit boekjaar geen dividend uit te keren.

De keuze van 3,5 jaar geleden om radicaal te veranderen naar een hybride model van toekomstgerichte ontwikkelaar / investeerder die zich richt op gemengde projecten in voornamelijk stedelijke omgevingen blijkt de juiste te zijn.



Michel Van Geyte, CEO Nextensa

1

ACTIVITEITENVERSLAG



BUILDING THE FUTURE AND RESHAPING CITIES



TOUR & TAXIS:

De groeiende dynamiek op Tour & Taxis zorgt in 2024 voor een verdere stijging van het aantal bezoekers.

Ook in 2024 was de Tour & Taxis site volop in beweging. De bezetting van de kantoor- en retailruimtes stijgt, doordat nieuwe concepten kunnen aangetrokken worden. Daarnaast zorgen de vele evenementen op de site, zowel in de Sheds als in Gare Maritime, en in het conferentiecentrum Maison de la Poste voor een stijging van de bezoekerscijfers.

Voor de **retailruimtes** in Gare Maritime werden in 2024 nieuwe huurcontracten of uitbreidingen ondertekend ten belope van 2.128 m². Het fitnesscentrum Fyzix en fietswinkel Meca Bike breidden uit en onder andere bloemenwinkel Monsieur Fleur en uitzendbureau SKWD werden verwelkomd in dit iconische rangeerstation. Vanaf April 2025 zal een Proxy Delhaize de deuren openen te midden van Gare Maritime wat gemak zal brengen voor zowel lokale bewoners, werknemers als bezoekers, die genieten van de nabijheid van een supermarkt met een breed scala aan producten. Dit brengt de bezettingsgraad van het retail gedeelte in Gare Maritime eind 2024 op 86%.

Er werden daarnaast nieuwe kantoorhuurcontracten ondertekend met het Instituut voor bestuurders, Guberna en Derwil Architecten. Dit brengt de bezettingsgraad van de **kantoren** op Tour & Taxis op 88%.

De hogere bezetting is niet enkel zichtbaar op het vlak van retail- en kantoorverhuur, maar ook op het vlak van **evenementen** op de site, zowel in de Sheds als in Gare Maritime, en in het conferentiecentrum, **Maison de la Poste**.



Gare Maritime - België

Een gedeelte van de **Sheds**, de eventhal van de site van in totaal 28.000 m², kreeg in de zomer van 2024 een bijkomende permanente invulling door de ondertekening van een 9-jarige huurovereenkomst met Bubble Planet (1.650 m²). Bubble Planet biedt een immersieve ervaring in een wereld vol bubbels voor jong en oud. De combinatie van permanente en tijdelijke invullingen zorgt voor een zeer positief resultaat voor de Sheds in zijn totaliteit (+39% vs 23).

Hôtel des Douanes zal in de loop van Q1 2025 definitief opgeleverd worden en zal in afwachting van een permanente bezetting ingevuld worden als prestigieuze en exclusieve eventlocatie.

Eind september 2024 werd het volledigheidstest bekomen voor de vergunningsaanvraag van **Lake Side**. De milieu-effectenstudie werd in 2024 ondertussen afgerond. Als alles volgens plan verloopt, wordt het einde van het vergunningsproces verwacht in Q3 2025. Concreet gaat het om de ontwikkeling van zo'n 140.000 m², met een grotendeels residentieel programma, goed voor 737 appartementen, 100 co-living units en daarnaast 38.312 m² kantoren. Er komen ook winkels, publieke voorzieningen, meer dan 1.800 fietsenstallingen en een ondergrondse parking met 590 plaatsen.

De nieuwe wijk wordt volledig vrij van fossiele brandstoffen waarbij bovendien wordt gestreefd naar een lagere ecologische voetafdruk door een gefundeerde keuze van de bouwmaterialen. Lake Side wordt zo één van de meest duurzame wijken van Brussel. Zo mikken de kantoorgebouwen op een BREEAM Outstanding certificaat, de hoogste graad van een internationaal erkend kwaliteitslabel dat duurzaam bouwen promoot.

Tegen Q3 2025 zal de residentiële wijk **Park Lane** voltooid zijn. De tweede fase van 346 appartementen is ondertussen bijna uitverkocht met 86% in reservering op 31 december 2024 en het eerste van de 11 residentiële gebouwen van deze fase opgeleverd. Naast residentiële bewoners breidt ook het service aanbod uit met de ondertekening van een huurovereenkomst met Babilou voor de uitbating van 2 gesubsidieerde crèches in het gebouw Dayton van fase I. Ook een tandarts opent zijn praktijk in het gebouw Franklin van fase I.

Lake Side - België





CLOCHE D'OR:

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

Kantoorgebouwen

Project	Status	Details	Verhuuring
Kantoorgebouw Emerald	Opgeleverd Q4 2023	Ca. 7.000 m ² : 6 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: Intertrust, PWC en Stibbe
Kantoorgebouw White House	Opgeleverd Q1 2024	Ca. 7.000 m ² : 6 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: Intertrust
Kantoorgebouw Lofthouse	In planningsfase	Ca. 5.000 m ² : 5 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	Verregaande gesprekken lopende met potentiële huurders
Kantoorgebouw Stairs	In constructie, oplevering voorzien in maart 2026	Ca. 10.000 m ² : 10 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd (State Street) en overeenkomst tot verkoop getekend bij oplevering in 2026

De ontwikkelingen op Cloche d'Or van zowel kantoor- als residentiële projecten leveren een positieve bijdrage van € 6,2 M aan de resultaten van 2024.



The Stairs - Luxembourg

Residentiële ontwikkelingen

Project	Status	Details	Verhuuring
D-Nord	Opgeleverd in Q1 2023	194 appartementen	188/194 appartementen gereserveerd/verkocht
D5-D10	In aanbouw, eerste delen in oplevering	185 appartementen (136 appartementen in aanbouw)	116/136 appartementen gereserveerd/verkocht
B&B HOTELS	In aanbouw, oplevering verwacht in Q2 2025	Hotel van ca. 4.500 m ² met 150 kamers	100% verhuurd aan B&B Hotels voor 20 jaar vast
D-Tours	In planningsfase	Ca. 374 appartementen	

INVESTING IN THE FUTURE

- Begin februari 2024 heeft Nextensa het retailpand van ca. 4.200 m² aan de rue du Brill in **Foetz, Luxemburg** verkocht aan een lokale investeerder voor een prijs van € 9,23 M. Het pand wordt tot februari 2032 verhuurd aan de kledingwinkel Adler. De koper is eveneens eigenaar van de naastgelegen Cora hypermarkt, dat zich op dezelfde retailsite bevindt. De verkoopprijs ligt in lijn met de waardering, zoals vastgelegd op 31/12/2023.
- Midden mei 2024 heeft Nextensa de aandelen in de vennootschap die eigenaar is van het kantoorgebouw **'Hygge'** verkocht aan een Luxemburgse investeerder. Hierop werd een winst van € 1,6 M gerealiseerd bovenop de reële waarde in de boeken van 31 december 2023. Het kantoorgebouw gelegen in het Central Business District van Luxemburg, aan de Avenue Monterey 35, werd gebouwd in 2009 en was in 2023 teruggekeerd op de markt met een nieuwe identiteit na een korte periode van renovatie. Het gebouw telt een totale oppervlakte van 1.600 m² verdeeld over 7 verdiepingen. Het gebouw beschikt daarnaast over een tuin, een terras op de vierde verdieping en twee terrassen op de bovenste verdieping en parkeerplaatsen op 2 ondergrondse verdiepingen. Het volledige gebouw werd in het afgelopen jaar opnieuw verhuurd. Met deze verkoop illustreert Nextensa haar capaciteit om via herontwikkelingen en een actief asset management meerwaarde te creëren en zo ruimte te maken voor nieuwe opportuniteiten.
- Nextensa heeft eind augustus haar gronden (1,76 ha) gelegen in het **projectgebied 'Groot Molenveld' in Edegem, België** verkocht aan een ontwikkelaar die hierop een nieuw woonproject zal ontwikkelen. Het gaat hier over historische projectgronden die gedurende lange tijd in portefeuille van (N)Extensa zaten. Er werd een meerwaarde van €2,7 M gerealiseerd op deze verkoop.
- In december 2024 heeft Nextensa haar **Brixton Retail Park** in Zaventem, België succesvol verkocht aan een groep privébeleggers voor een netto prijs van ca. 43 miljoen euro. Het Brixton Retail Park, met een totale oppervlakte van 15.072 m², maakte sinds de beursgang van Nextensa in 1999 deel uit van de vastgoedportefeuille van de onderneming en heeft zich gedurende die periode bewezen als een uiterst succesvolle investering. De huurprijzen behoren tot de hoogste in de commerciële verhuursector, en het park heeft gedurende de afgelopen 25 jaar steeds een volledige bezetting gekend met kwalitatieve huurders.
"De verkoop van Brixton Retail Park is een historisch moment voor Nextensa. Met deze transactie nemen we afscheid van ons laatste retailpand in België. Dit stelt ons in staat om onze focus verder te verscherpen op groeisegmenten zoals gemengde stedelijke kantoorontwikkelingen en residentiële projecten met de focus op doorgedreven duurzaamheid", Michel Van Geyte, CEO van Nextensa.



Brixton - België

- De **Moonar-campus**, gelegen nabij de luchthaven van Luxemburg en bestaande uit 5 gebouwen (ca. 21.500 m² in totaal), werd grondig gerenoveerd om deze gebouwen modern en toekomstbestendig te maken. Door het voorzien van allerlei faciliteiten, zoals een bibliotheek, een fitness, een koffiehoeke en diverse vergaderzalen, en door de aanstelling van een community manager maakt Nextensa van deze site een attractieve en levendige campus. De volledige herontwikkeling werd eind 2024 afgerond.

Al bijna 80% van de beschikbare oppervlakte is ondertussen verhuurd aan een voor het Luxemburgse Airport District nieuwe prime rent van 32 EUR/maand/m², wat een aanzienlijke verhoging betekent ten opzichte van de vorige huurprijs van 24 EUR/maand/m².

In 2024 kon de Moonar campus werkplekuitbater IWG verwelkomen voor zo'n 1.500 m². IWG opent een nieuwe vestiging van Regus in het Moonar-park als antwoord op de stijgende vraag naar flexibele kantoren van topkwaliteit. De ruimten zijn eind 2024 geopend en bieden een gevarieerd aanbod van diensten, van privékantoren en vergaderruimten tot innovatieve co-workingruimten.

- Nextensa heeft in 2023 erfpachtrechten verworven van het kantoorgebouw gelegen te **Montoyerstraat 24** in Brussel van Fedustria, de beroepsorganisatie van de Belgische textiel-, hout- en meubelindustrie. Het kantoorgebouw is gelegen in de Leopoldwijk, één van de meest gewilde kantoorlocaties van Brussel, op slechts enkele meters van het Monteco-gebouw en is momenteel verhuurd aan enkele Europese verenigingen.

Nextensa plant op deze locatie een emissievrij kantoorgebouw met houtconstructie van zo'n 2.800 m², genaamd '**Treemont**', te ontwikkelen. Door het gebruik van energie-efficiënte systemen, behoud en hergebruik van een deel van de bestaande constructie en een nieuwe constructie in hout, beoogt het gebouw na de voltooiing van de werken een 'BREEAM excellent'-certificering te behalen en gealigneerd te zijn met de criteria van de EU-taxonomie. Het vergunningsaanvraagproces is lopende.

- De vergunningsaanvraag voor het nieuwe gebouw '**Montree**' werd ingediend. Het kantoorgebouw gelegen te 20 Avenue Monterey en het in 2023 aangekochte gebouw gelegen te 18 Avenue Monterey in Luxemburg zullen worden herontwikkeld tot één nieuw CO₂-neutraal kantoorgebouw in hout naar het voorbeeld van Monteco en Treemont in Brussel. Het gebouw wordt zowel een ecologisch manifest als een nieuw model voor verantwoord chic. Indien alles verloopt volgens plan wordt de oplevering verwacht in Q4 2026.

Moonar - Luxemburg



TOWARDS A MORE SUSTAINABLE FUTURE

- Nextensa is een invloedrijke, vooruitstrevende en verantwoordelijke vastgoedspeler die projecten realiseert met een maatschappelijke meerwaarde. Zowel op sociaal als op ecologisch vlak. Onze ambitie is een betrouwbare en veerkrachtige partner te zijn die complexiteit beheert met innovatieve, kwalitatieve en verrassende oplossingen die een positieve invloed hebben op onze lokale omgeving.

- **Duurzame energie speelt een belangrijke rol in de transitie naar een koolstofvrije vastgoedportefeuille.**

In 2024 werden 4.053 zonnepanelen, goed voor een vermogen van 1.652 kWp, bijkomend geïnstalleerd op volgende gebouwen:

- Hangar 26-27, Antwerpen, België: 1.112 panelen 417 kWp
- Knauf Shopping Schmiede, Luxemburg: 2.109 panelen 885 kWp
- Knauf Shopping Pommerloch, Luxemburg: 832 panelen 350 kWp

In 2024 werd zo het totaal aantal zonnepanelen op de daken uitgebreid tot 31.607, goed voor 11.814 kWp geïnstalleerd vermogen op de daken van de volledige investeringsportefeuille. In 2024 werd er 7.192 MWh groene stroom opgewekt, het equivalente verbruik van bijna 2050 gezinnen.

- Op Tour & Taxis werden de HVAC-installaties in het **Koninklijk Pakhuis en de Sheds** vervangen. De aardgasketels van het Koninklijk Pakhuis werden uitgefaseerd door warmtepompen en de gasgestookte luchtgroepen in de Sheds werden vervangen door nieuwe luchtgroepen met warmterecuperatie en een geïntegreerde warmtepomp. Hierdoor zullen we jaarlijks zo'n 200.000 m³ aan aardgas besparen, hetgeen goed is voor een CO₂ reductie van zo'n 500 ton CO₂: het equivalent van de jaarlijkse opname aan CO₂ van 20.000 bomen.

- **Laadinfrastructuur**

Nextensa participeert sinds 2022 in het ICON onderzoeksproject HUME ('Hub for Urban Mobility and Energy') in samenwerking met EnergyVille over slimme laadstrategieën. EnergyVille is een samenwerking tussen de Belgische onderzoekspartners KU Leuven, VITO, imec en UHasselt voor onderzoek naar duurzame energie en intelligente energiesystemen. Dit onderzoeksproject werd afgerond in Q4 2024 na het proefproject in de Esplanade parking op Tour & Taxis. Hierbij werd het laadproces aangepast via zelf ontwikkelde algoritmes in functie van load balancing, PV-productie en e-Spot energieprijzen. Het resultaat is positief en zal toegepast worden op de eigen laadpalen.

- **Sociaal Project**

In Hasselt opende het Berrefonds haar derde koesterhuis, na de opening in oktober van het Koesterhuis in Kortrijk. In 2024 kregen alle werknemers van Nextensa de mogelijkheid om een werkdag hun talenten in te zetten voor deze warme organisatie.



Koninklijk Pakhuis - België



AUSTRIA

De Oostenrijkse investeringsportefeuille bevat 5 retailparken, waarvan de bezettingsgraad consistent op 100% blijft.

- Het Oostenrijkse investeringsportefolio bestaat uit vijf retailparken, waarvan de bezettingsgraad constant op 100% blijft dankzij diverse verlengingen van huurovereenkomsten en nieuwe verhuurcontracten.
- In maart 2024 opende een nieuwe vestiging van Smyths Toys in het retailpark in **Vösendorf**. Na het vertrek van de discountketen Pepco uit Oostenrijk werd hun winkel in Stadlau gesloten, maar de ruimte werd onmiddellijk onderverhuurd aan de mode- en interieurketen KIK.
- Met de supermarktketen Lidl is een verlenging van het huurcontract voor vijf jaar overeengekomen voor de locatie in het bedrijvenpark **Stadlau**.
- In het **Frunpark Asten** werd de ruimte die beschikbaar kwam na het faillissement van DEPOT verhuurd aan New Yorker, die de bestaande winkel heeft uitgebreid. Ook werd een verlenging van het huurcontract voor vijf jaar overeengekomen met de apotheek in het Frunpark.
- Over verdere contractverlengingen wordt momenteel veelbelovend onderhandeld.



Vösendorf - Oostenrijk

2

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS



Cloche d'Or - Luxemburg

KERNCIJFERS VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/12/2024	31/12/2023
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000)	1.049.325	1.298.074
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000)	1.129.458	1.385.369
Huurrendement obv reële waarde	5,99%	5,74%

KERNCIJFERS BALANS	31/12/2024	31/12/2023
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	812.487	834.048
Netto actief aandeel groep per aandeel	79,88	83,39
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	45,39%	44,80%
Netto financiële schuldpositie	763.019	786.820
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investeringsportefeuille	1,98	2,31
Gemiddelde financieringskost - investeringsportefeuille	2,86%	2,67%
Gemiddelde looptijd rente-indekkingen (jaar)	2,68	2,95
Hedge ratio (investeringsportefeuille)	61%	79%

KERNCIJFERS RESULTATENREKENING	31/12/2024	31/12/2023
Huurinkomsten (€ 1.000)	72.179	70.522
Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	14.669	18.136
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	-10.827	24.492
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	-1,06	2,45

Door de gerealiseerde verkopen van Hygge en Brixton retail park is de netto financiële schuldpositie gedaald tot € 763 M. De beschikbare headroom bedroeg nog € 50 M, maar deze zal gevoelig groter worden door de verkoop van de Knauf shoppingcentra.

De gemiddelde financieringskost steeg van 2,67% eind 2023 naar 2,86% per eind 2024. De evolutie van de rente heeft, door de indekking met derivaten, steeds een beperkte impact op de gemiddelde financieringskost. Door het actieve beheer van de derivatenportefeuille, is de indekkingsratio geëvolueerd naar 61% op 31 december 2024 met een gemiddelde resterende looptijd van 2,68 jaar. Door het noemereffect zal de hedge ratio gevoelig stijgen door de schuldafbouw naar aanleiding van de verkoop van de Knauf shoppingcentra.

Het eigen vermogen (deel van de groep) bedraagt € 812 M, of € 79,88/aandeel. De slotkoers van € 42,85 op 31 december 2024 impliceert aldus een korting van 46%.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen daalde ten opzichte van vorig jaar, voornamelijk door de verkopen van het kantoorgebouw Hygge en retailpark Brixton doorheen 2024, maar eveneens door de overboeking van beide Knauf shoppingcentra naar de activa bestemd voor verkoop.

3

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN



Tremont - België

Geconsolideerde financiële staten

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN (IN 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023	▲	▲ %
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	72.179	70.522	1.657	2%
Vastgoedkosten	-11.720	-13.189	1.469	-11%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3.500	2.074	1.426	69%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-50.786	-11.202	-39.584	353%
Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille	367	778	-411	-112%
OPERATIONEEL RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN	13.540	48.982	-35.443	-72%
Omzet ontwikkelingsprojecten	56.372	51.024	5.348	10%
Kosten ontwikkelingsprojecten	-51.257	-46.650	-4.607	10%
Andere resultaten ontwikkelingsprojecten	5.189	4.858	331	7%
Winst (verlies) uit beleggingen vermogensmutatie	4.364	8.904	-4.540	-51%
OPERATIONEEL RESULTAAT ONTWIKKELINGSPROJECTEN	14.669	18.136	-3.467	-19%
RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN & ONTWIKKELINGSPROJECTEN	28.209	67.118	-38.910	-58%
Algemene kosten van de vennootschap	-11.416	-11.255	-161	1%
Andere operationele kosten en opbrengsten	-1.261	-672	-589	88%
OPERATIONEEL RESULTAAT	15.532	55.191	-39.659	-72%
Financiële inkomsten	14.021	11.080	2.940	27%
Financiële kosten	-28.544	-25.252	-3.292	13%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12.524	-7.286	-5.238	72%
FINANCIËEL RESULTAAT	-27.047	-21.458	-5.589	26%
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-11.515	33.733	-45.248	-134%
Uitgestelde belastingen	11.751	5.771	5.980	104%
Vennootschapsbelasting	-11.381	-15.300	3.920	-26%
BELASTINGEN	371	-9.529	9.900	-104%
NETTO RESULTAAT	-11.144	24.204	-35.348	-146%
Minderheidsbelangen	-317	-288	-28	10%
NETTO RESULTAAT (deel van de groep)	-10.827	24.492	-35.319	-144%

Geconsolideerde balans

ACTIVA (IN 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
VASTE ACTIVA	1.252.778	1.486.064
Immateriële vaste activa	378	624
Vastgoedbeleggingen	1.049.325	1.288.844
Andere materiële vaste activa	7.497	8.697
Deelnemingen vermogensmutatie	82.424	69.706
Verb. ondernemingen: vorderingen	8.500	6.250
Financiële vaste activa	94.717	108.194
Vorderingen financiële leasing	0	0
Uitgestelde belastingvorderingen	9.937	3.750
VLOTTENDE ACTIVA	447.146	295.225
Activa bestemd voor verkoop	165.750	9.230
Voorraden	108.901	102.079
Onderhanden werken in uitvoering	60.891	75.118
Financiële vlottende activa en vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	32.805	22.777
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	64.274	71.636
Kas en kasequivalenten	8.590	11.129
Overlopende rekeningen	5.934	3.257
TOTALE ACTIVA	1.699.924	1.781.289

PASSIVA (IN 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	812.139	844.516
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	812.487	834.048
Kapitaal	111.856	109.997
Uitgiftepremies	448.398	442.803
Inkoop eigen aandelen	-4.608	-4.608
Reserves	267.663	261.085
Wisselkoersverschillen	6	280
Nettoresultaat van het boekjaar	-10.827	24.492
II. MINDERHEIDSBELANGEN	-348	10.468
VERPLICHTINGEN	887.785	936.773
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	480.816	618.568
Voorzieningen - andere	382	2.264
Langlopende financiële schulden	432.062	562.159
Kredietinstellingen	327.004	457.345
Andere	102.740	102.497
IFRS 16	2.318	2.318
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.248	436
Andere langlopende verplichtingen	0	0
Uitgestelde belastingverplichtingen	47.125	53.709
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	406.968	318.204
Voorzieningen	350	350
Kortlopende financiële schulden	339.548	235.790
Kredietinstellingen	257.838	109.493
Andere	81.710	126.297
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33.346	39.565
Handelsschulden	26.745	26.046
Fiscale en sociale schulden	6.601	13.519
Andere kortlopende verplichtingen	12.496	11.570
Overlopende rekeningen	21.229	30.930
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.699.924	1.781.289
FINANCIËLE SCHULDGRAAD (financiële schulden / balanstotaal)	45,39%	44,80%

Geconsolideerde kasstroomtabel

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	11.128	31.106
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	2.531	6.043
Netto resultaat	-11.114	24.453
Aandeel in netto resultaat van investeringen vermogensmutatie	-4.364	-8.904
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	18.039	20.596
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen	1.281	10.585
Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	1.281	1.060
Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	0	-3
Belastingen	0	14.622
Andere niet-kas elementen	63.310	-3.837
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	50.786	-11.202
Spreiding van gratuiteiten (+/-)		
Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	12.524	7.286
Overige transacties van niet courante aard	6	80
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	10.652	13.847
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-3.500	-2.074
Ontvangen dividenden	-6.757	-6.621
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	20.909	22.542
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-44.909	-22.663
Beweging van de activa	-7.763	-4.677
Beweging van verplichtingen	-37.146	-17.985
Bewegingen in voorzieningen (+/-)	6	0
Betaalde belastingen	-12.301	-12.532
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	43.660	-31.292
Investeringen		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-15.488	-37.341
Projectontwikkelingen	-12.588	-34.677
Immateriële en materiële vaste activa	-474	-2.806
Financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen	72.211	43.532

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-48.730	5.270
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) van de financiële schulden	79.901	45.279
Afname (-) van de financiële schulden	-106.241	
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		-1.749
Ontvangen financiële opbrengsten	7.264	4.459
Betaalde financiële kosten	-28.961	-23.503
Ontvangen dividenden	6.757	6.621
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Verandering in eigen vermogen		
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)	0	0
Kosten kapitaalverhoging	0	0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	0	0
Dividend van het vorige boekjaar	-7.451	-25.836
Kas en kasequivalenten voor impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten	8.590	11.128
Kas en kasequivalenten bekomen door middel van bedrijfscombinaties	0	0
Impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten	0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	8.590	11.128

De netto huuropbrengsten van de vastgoedbeleggingen liggen € 1,7 M hoger in vergelijking met vorig jaar, ondanks de verkoop van verscheidene gebouwen. De indexatie en gestegen bezettingsgraad zorgde voor een like-for-like huurgroei van 4,7% ten opzichte van 2023. Daarnaast zorgt het gestegen aantal evenementen op de Tour & Taxis-site voor positieve neveneffecten zoals hogere parkinginkomsten en hogere omzetten voor de Food Market in Gare Maritime.

Daarnaast daalden de vastgoedkosten wegens de gestegen bezettingsgraad van de panden en een betere kosten-beheersing.

De verkopen van de panden Hygge en Brixton retail park leverden een winst van € 3,5 M. Daarnaast werd een minwaarde van € 50,8 M op de bestaande vastgoedportefeuille geboekt, waarvan 28,5 M op de Knaufs die als activa bestemd voor verkoop gepresenteerd worden aangezien deze op 13 februari 2025 verkocht werden. Het overige gedeelte van de afwaardering is voornamelijk te wijten aan niet gevaloriseerde capex.

Overige kosten en opbrengsten van de vastgoedportefeuille omvatten vooral de netto-inkomsten van de zonnepanelen. Deze vielen lager uit dan in 2023 omdat de elektriciteitsprijzen verder gedaald zijn en er ook minder zonneschijn is geweest in 2024 ten opzichte van 2023.

Het operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen komt zodoende uit op € 13,5 M.

De som van de lijnen "Omzet ontwikkelingsprojecten" en "Kosten ontwikkelingsprojecten" geven de contributie (€ 5,1 M) weer van de Belgische ontwikkelingsprojecten, die in 2024 vooral bestonden uit fase II van het project Park Lane op Tour & Taxis. Daarenboven werden ook nog enkele units uit fase I verkocht.

De lijnen 'Andere resultaten ontwikkelingsprojecten' en 'Winst (verlies) uit beleggingen vermogensmutatie' omvatten grotendeels de contributie van Cloche d'Or (€ 6,2 M). De bouwwerken aan het project "B&B HOTELS" zullen afgerond zijn tegen mid 2025. De constructie van het residentiële project D5-D10 zit op schema en is reeds voor meer dan de 85% verkocht of gereserveerd. Daarnaast zijn ook de bouwwerken aan het project 'Stairs' gestart en de voorziene oplevering is maart 2026. Het gebouw is reeds volledig verhuurd en verkocht aan State Street Luxembourg.

De algemene kosten van de vennootschap liggen in lijn met vorig jaar.

De financiële inkomsten liggen € 2,9 M hoger in vergelijking met vorig jaar dit voornamelijk door een hoger benodigd werkkapitaal verstrekt aan de joint venture op Cloche d'Or te Luxemburg. Verder wordt het ontvangen dividend van Retail Estates hier ook opgenomen. De financiële kosten liggen € 3,3 M hoger dan vorig jaar omwille van het algemeen stijgende renteklimaat. Deze stijging werd echter ingeperkt door de derivatenportefeuille, die ervoor zorgt dat de gemiddelde financieringskost verbonden aan de vastgoedbeleggingen slechts beperkt stijgt van 2,67% vorig jaar naar 2,86% over 2024.

De variaties in reële waarde van financiële activa en passiva zijn negatief ten belope van € -12,5 M. Enerzijds werd de derivatenportefeuille afgewaardeerd voor € 5,0 M, anderzijds was er ook een negatieve herwaardering op de participatie in Retail Estates ten belope van € -7,2 M. Deze participatie dient immers elke balansdatum gewaardeerd te worden aan de beurskoers van Retail Estates op die datum.

Het resultaat voor belastingen bedraagt zodoende € -11,5 M. Na aftrek van belastingen van € 0,4 M resulteert dit in een netto resultaat van € -11,1 M, of € -10,8 M netto resultaat deel van de groep. In termen van resultaat per aandeel komt dit overeen met € -1,06 op het totaal aantal aandelen en met € -1,07 per dividendgerechtigd aandeel rekening houdend met de 65.000 eigen aandelen die aangehouden worden door Nextensa.

Verklaring commissaris

De commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door dhr. Ben Vandeweyer, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties aan het licht hebben gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten worden doorgevoerd.

4

VOORUITZICHTEN 2025



Cloche d'Or - Luxembourg

2024 was voor Nextensa vooral een overgangsjaar. Er werd nagedacht over de balancering van het hybride model van vastgoedinvesteerder-ontwikkelaar, waarbij gekozen werd om het relatieve gewicht van de ontwikkelingen zwaarder te laten doorwegen, zonder echter de strategische vastgoedbeleggingen uit het oog verliezen.

De keuze om het nieuwe hoofdkwartier van Proximus te ontwikkelen op de site van Tour & Taxis is daar een toepassing van, evenals de aankoop van de oude Proximus-gebouwen aan het Noordstation te Brussel. Niet veel later werden de Knauf shoppingcenters verkocht, wat evenzeer in deze strategische herbalancering past.

Deze verkoop zorgt ook voor duidelijkheid voor wat betreft de netto schuldpositie van Nextensa. Er is immers een belangrijk bedrag aan schulden dat binnen het jaar vervalt, die ofwel afgelost zullen worden met de ontvangen cash uit deze verkoop, ofwel verlengd.

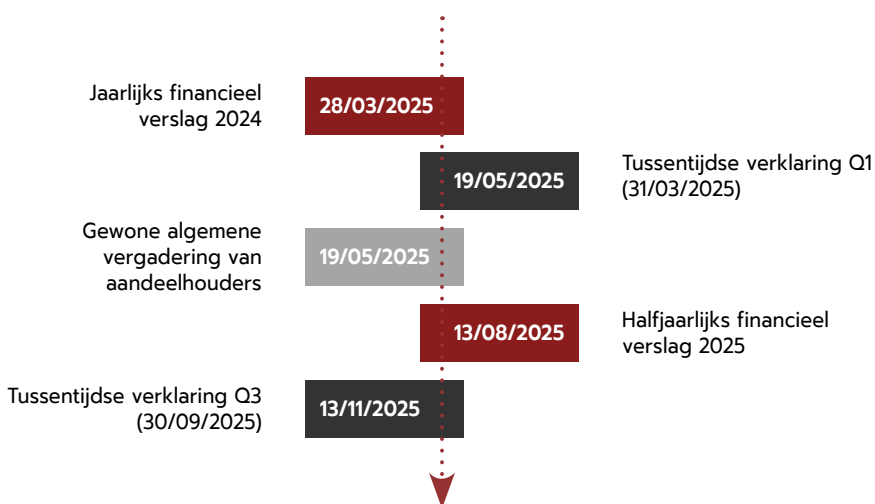
2025 is ook een belangrijk jaar voor de Tour & Taxis site. In de tweede helft van dit jaar wordt immers de vergunning verwacht voor het Lake Side project. Het kantoorgedeelte van dit project

is reeds volledig voorverhuurd aan Proximus (onder voorbehoud van finale ondertekening verwacht tegen het einde van het eerste kwartaal van 2025). De komst van enkele duizenden Proximus medewerkers zal op die manier ook weer voor een boost zorgen van de activiteiten op de site.

Nog op Tour & Taxis wordt dit jaar het project Park Lane fase II volledig opgeleverd. Aan het huidige verkoopritme verwachten we deze fase dit jaar ook volledig uit te verkopen.

In Luxemburg verwachten we de vergunning voor het project Montree in het CBD in de loop van 2025. Op de site van Cloche d'Or is er in 2025 de oplevering van het B&B hotel. De constructie van het gebouw Stairs zal flink opgeschoten zijn in 2025 want oplevering is verwacht in 2026. Op residentieel vlak zien we echter nog steeds een trage markt. Nieuwe projecten zullen slechts gelanceerd worden bij een aanvaardbaar niveau van voorverkopen. Dit heeft er mede toe geleid dat er momenteel nog slechts een 25-tal appartementen (in aanbouw) te koop zijn op de Cloche d'Or site, wat een zeer kleine exposure is.

Financiële kalender



Bijlagen



Hangar 26/27 - België

Bijlage 1: Alternatieve prestatie maatstaven

NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)	31/12/2024	31/12/2023
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1.000)	-10.827	24.492
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.171.130	10.002.102
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	-1,06	2,45
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.106.130	9.937.102
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum	-1,07	2,46

NETTO-ACTIEFWAARDE OP BASIS VAN REËLE WAARDE	31/12/2024	31/12/2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000)	812.487	834.048
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.171.130	10.002.102
Netto-actiefwaarde (RW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	79,88	83,39

NETTO-ACTIEFWAARDE OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE	31/12/2024	31/12/2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000)	812.487	834.048
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1.000)	1.238.514	1.323.221
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1.000)	1.215.075	1.298.074
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1.000)	23.439	25.147
TOTAAL	835.926	859.195
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.171.130	10.002.102
Netto-actiefwaarde (IW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	82,19	85,90

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %	31/12/2024	31/12/2023
Interestkosten op jaarbasis (€ 1.000)	-20.473	-17.756
Commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)	-352	-383
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)	-20.825	-18.138
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1.000)	728.203	678.820
Gemiddelde financieringskost in %	2,86%	2,67%

FINANCIËLE SCHULDGRAAD IN %	31/12/2024	31/12/2023
Financiële schulden	771.610	797.949
Balans totaal	1.699.924	1.781.289
Financiële schuldgraad in %	45,39%	44,80%

OVER NEXTENSA

Nextensa NV is een gemengde vastgoedinvesteerder en –ontwikkelaar.

De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (43%), België (42%) en Oostenrijk (15%); diens totale waarde bedroeg per 31/12/2024 ca € 1,2 miljard.

Als ontwikkelaar is Nextensa voornamelijk actief om grote stedelijke ontwikkelingen vorm te geven. Op Tour & Taxis (ontwikkeling van meer dan 350.000 m²) in Brussel bouwt Nextensa een gemengde wijk bestaande uit een herwaardering van iconische gebouwen en nieuwbouw. In Luxemburg (Cloche d'Or) werkt zij in partnerschap aan een grote stedelijke uitbreiding van meer dan 400.000 m² bestaande uit kantoren, retail en woningen.

De vennootschap noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 428,5 M (waarde 31/12/2024).

Voor meer informatie

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

BELANGRIJKE INFORMATIE

Deze schriftelijke documenten, noch enige kopie ervan, mogen rechtstreeks of onrechtstreeks worden verspreid in of bij personen die woonachtig zijn in de Verenigde Staten van Amerika, Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika, of in enige andere jurisdictie waar dergelijke verspreiding een inbreuk zou kunnen uitmaken op de toepasselijke wetgeving van zulke jurisdictie.

Deze schriftelijke documenten zijn alleen voor informatieve doeleinden en zijn niet bedoeld als, en mogen niet worden opgevat als, een aanbod om te verkopen of in te schrijven op, of de aankondiging van een aanstaande aanbieding om te verkopen of in te schrijven op, of een uitnodiging voor enig aanbod om te kopen of in te schrijven op, of de aankondiging van een aanstaande uitnodiging tot het kopen van of inschrijven op bestaande of nieuwe aandelen van Wereldhave N.V. in de EER (behalve in het kader van een private plaatsing bij Gekwalificeerde Beleggers, zoals onderstaand gedefinieerd), de Verenigde Staten van Amerika, Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika, Zwitserland (behalve in het kader van een private plaatsing bij Professionele Cliënten, zoals onderstaand gedefinieerd) of het Verenigd Koninkrijk (behalve in het kader van een private plaatsing bij Relevante Personen, zoals onderstaand gedefinieerd). Geen aanbod tot verkoop van of inschrijving op aandelen, of aankondiging van een komend aanbod tot verkoop van of inschrijving op aandelen, zal worden gedaan in de EER (behalve in het kader van een private plaatsing bij Gekwalificeerde Beleggers, zoals onderstaand gedefinieerd), de Verenigde Staten van Amerika, Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika, Zwitserland (behalve in het kader van een private plaatsing bij Professionele Cliënten, zoals onderstaand gedefinieerd) of het Verenigd Koninkrijk (behalve in het kader van een private plaatsing bij Relevante Personen, zoals onderstaand gedefinieerd) of in enig rechtsgebied waar dergelijk aanbod, uitnodiging of verkoop onwettig zou zijn voorafgaand aan registratie, vrijstelling van registratie of kwalificatie onder de effectenwetgeving van dat rechtsgebied, en de verspreiding van deze communicatie in zulke rechtsgebieden kan op dezelfde manier worden beperkt. Personen die in het bezit komen van deze communicatie, dienen zich te informeren over dergelijke beperkingen en deze in acht te nemen. Elke niet-naleving van deze beperkingen kan een schending van de effectenwetgeving van dergelijke rechtsgebieden uitmaken.

Deze communicatie is geen, of maakt geen deel uit van, een aanbieding van effecten in de Verenigde Staten van Amerika, en is geen uitnodiging tot de aankoop van effecten in de Verenigde Staten van Amerika. De hierin vermelde effecten zijn niet en zullen niet worden geregistreerd in overeenstemming met de Amerikaanse Securities Act van 1933,

zoals gewijzigd (de “**US Securities Act**”), of in overeenstemming met de effectenwetgeving van om het even welke staat of rechtsgebied in de Verenigde Staten en mogen niet rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangeboden, verkocht, doorverkocht, overgedragen of geleverd in de Verenigde Staten, tenzij in overeenstemming met een toepasselijke vrijstelling van de registratieverplichtingen volgens de US Securities Act en in overeenstemming met eventueel toepasselijke effectenwetgeving van om het even welke staat of rechtsgebied in de Verenigde Staten. De transactie (of enig deel ervan) is niet, en zal niet worden, geregistreerd in de Verenigde Staten. Er zal geen openbare aanbidding van effecten worden gedaan in de Verenigde Staten.

Met betrekking tot elke Lidstaat van de Europese Economische Ruimte (elk een “**Relevante Lidstaat**”) is een aanbidding van effecten zoals vermeld in deze communicatie enkel gericht tot, en enkel bestemd voor, gekwalificeerde beleggers in die Relevante Lidstaat in de zin van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, en elke implementatiemaatregel in elke Relevante Lidstaat van de EER (de “**Prospectusverordening**”) overeenkomstig de prospectusvrijstelling voorzien in Artikel 1.4 (a) van de Prospectusverordening (“**Gekwalificeerde Beleggers**”).

In het Verenigd Koninkrijk is deze communicatie enkel gericht tot en bestemd voor, en elke investering of investeringsactiviteit waarop dit persbericht betrekking heeft, is alleen beschikbaar voor, en zal alleen worden aangegaan met, “gekwalificeerde investeerders” (zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk krachtens de European Union (Withdrawal) Act 2018 en de European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020 (de “**UK Prospectusverordening**”) die ook (a) personen zijn met professionele ervaring in aangelegenheden met betrekking tot investeringen die onder de definitie vallen van “investment professionals” onder artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd (de “**Order**”), of (b) zogenaamde “high net worth companies, unincorporated associations etc.”, die vallen onder artikel 49(2)(a) tot (d) van de Order, of (c) personen aan wie een aanbod van de Aandelen wettelijk mag worden meegedeeld en die op wettige wijze kunnen deelnemen aan de aanbidding (al deze personen samen zijn “**Relevante Personen**”). Personen die geen Relevante Personen zijn, mogen geen actie ondernemen op basis van dit persbericht en mogen niet handelen of vertrouwen op dit persbericht.

In Zwitserland is een aanbidding van effecten zoals vermeld in deze communicatie enkel gericht tot, en enkel bestemd voor, “professionele cliënten” (zoals gedefinieerd in artikel 4 van de Zwitserse wet op financiële diensten (“Finanzdienstleistungsgesetz”) van 15 juni 2018 (de “**FINSA**”), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 van de FINSA (naar dergelijke personen wordt gerefereerd als “**Professionele Cliënten**”). De aanbidding is derhalve vrijgesteld van de verplichting om een prospectus op te stellen en te publiceren onder FINSA en de effecten zullen niet toegelaten worden tot verhandeling op enig handelsplatform in Zwitserland. Dit persbericht is geen prospectus in overeenstemming met FINSA en Nextensa zal dergelijk prospectus evenmin opstellen in het kader van het aanbod van effecten zoals hierin vermeld.”