

TOELICHTING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER Q1 2022

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Brussel, 16 mei 2022 07u30 CEST



Toelichting van de raad van bestuur over Q1 2022

KERNDATA

Voor Q1 2021 noteren we volgende kerndata:

- Netto-resultaat van €21,8 miljoen of €2,18 per aandeel
- Stijging van de huurinkomsten met €2,1 miljoen
- De loan-to value op de investeringsportefeuille daalt met 2 procentpunten naar 53,7%
- Verkoop van de gebouwen The Crescent (Anderlecht, België) en Monnet 4 (Kirchberg, Luxemburg) resulteerde in een winst van €5 miljoen
- De gemiddelde financieringskost daalt verder van 2,07% over 2021 naar 2,05% op 31 maart 2022
- Ontwikkelingen op Cloche d'Or gaan volop voort met de verkoop van het gebouw Kockelscheuer in januari 2022 en de oplevering van het gebouw Darwin II
- Op Tour&Taxis worden de appartementen van de eerste fase van Park Lane gradueel opgeleverd, terwijl de evenementen weer volop kunnen plaatsvinden in de Sheds, Maison de la Poste en de Gare Maritime.



MICHEL VAN GEYTE, CEO OF NEXTENSA

“De vreselijke situatie in Oekraïne creëert opnieuw onzekere tijden. Desondanks houdt Nextensa zich aan zijn duurzame strategie en zet ze door met de ontwikkeling van de tweede residentiële fase op T&T.”

Activiteitenverslag

De beslissing van Nextensa om zich te ontplooiën tot duurzame vastgoedinvesteerder en –ontwikkelaar is in deze onzekere tijden duidelijk de juiste geweest. De hoge energieprijzen zorgen voor een bijkomende stimulans voor de ontwikkeling van CO₂-neutrale gebouwen, hetgeen Nextensa in zijn duurzaamheidsstrategie reeds veel eerder als prioriteit naar voren heeft geschoven. Door de hogere bouwkost en de vertraging in de levering van bouwmaterialen hebben al een aantal ontwikkelaars hun projecten niet opgestart. Nextensa heeft desondanks groen licht gegeven om te starten met de tweede fase van haar residentieel project ‘Park Lane’ op Tour & Taxis. Dit blijkt de juiste keuze te zijn, rekening houdend met het reeds grote verkoopsucces en de huidige schaarste in kwalitatief residentieel vastgoed.

Nextensa betuigt zijn groot medeleven met de vele slachtoffers in Oekraïne en beseft hoe ernstig de situatie is. Verschillende initiatieven werden genomen om onze solidariteit te tonen met de ellende die de moedige Oekraïense burgers elke dag meemaken.

Investeringsportefeuille

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Moonar

In Luxemburg is de commerciële lancering gestart van het nieuwe kantorenconcept Moonar. Moonar is een kantorencampus vlakbij de luchthaven met verschillende functies en een nadruk op buitenmeetings en groenaanleg. De geplande renovatiewerken zullen eind mei van start gaan.



Shoppingcentrum Knauf Schmiede

De uitbreiding van het shoppingcenter Knauf Schmiede zal tegen eind juli voltooid zijn waarna de winkels op 1 augustus zullen opengaan. In september staat er een officiële opening gepland van de 12 nieuwe winkels.



Shoppingcentrum Knauf Pommerloch

Het shoppingcentrum Knauf Pommerloch heeft de afgelopen maanden een aantal nieuwe retailers mogen verwelkomen, zoals Esprit, Arkades, Si j'osais en Tao Kids.

Door de opheffing van de laatste covid-beperkingen is er de laatste maanden een positieve ontwikkeling geweest in de bezoekersaantallen van de Knauf shoppingcentra. Deze ontwikkeling wordt momenteel eveneens versterkt door de hogere brandstofprijzen en de lagere accijnzen in Luxemburg.



BELGIË

Antwerpen – Hangar 26/27

Het eerste gedeelte van de renovatie van het gebouw is bijna afgerond en krijgt bijzonder veel bijval door de omgeving. De façade wordt volledig in hout vernieuwd en afgewerkt en zal eind juli schitteren wanneer de Tall Ships hun intrede maken in Antwerpen. De Tall Ships Races is een wereldinitiatief dat door Nextensa mede wordt gesponsord.

Op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw zal in oktober 2022 het visrestaurant 'Vis van A', samen met een viswinkel annex groentewinkel, worden geopend door tweesterrenchef Bart De Pooter.



Brussels – Tour & Taxis

De Gare Maritime Food Market is sinds de opening een groot succes met zo'n 100.000 bezoekers in de periode tot eind maart. Over de hele site worden er steeds meer evenementen georganiseerd, zoals de fietsenbeurs 'Bike Brussels', de kunstbeurs 'Art Brussels' en in mei de 'Brussels World Tour Padel'. Deze events doen het bezoekersaantal van de Food Market enkel nog toenemen. Verder werkt het conferentiecentrum Maison de la Poste sinds het einde van de pandemie op volle bezetting en neemt het gebruik van de kantoorruimtes toe zodat de site op volle snelheid draait.



OOSTENRIJK

De bezettingsgraad in de gebouwen in Oostenrijk blijft consistent op 100% met uitzondering van een handelsruimte (1.002 m²) in Vösendorf Nordring 2-10 waarvoor een préakkoord getekend werd met Elite Event Center.



Ontwikkelingen

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

De ontwikkelingsactiviteiten op de site van “La Cloche d’Or”, een nieuwe stadswijk in de zuidrand van Luxemburg-stad, zijn nog steeds volop bezig.

La Cloche d’Or - Kantoren

In de loop van januari werd het gebouw Kockelscheuer, met een oppervlakte van ca. 4.200 m², opgeleverd en verkocht. Einde maart werd vervolgens het gebouw Darwin II (ca. 4.700 m²) opgeleverd. De huurder is de Luxemburgse staat, die eveneens een aankoopoptie heeft die 3 jaar loopt vanaf 1 april 2022.

De werkzaamheden aan het gebouw Darwin I (ca. 5.000 m²) schieten inmiddels goed op en zitten op schema om eind september 2022 opgeleverd te worden. Dit pand is voor meer dan 90% voorverhuurd, waarbij er voor de resterende oppervlakte een optie genomen is door een potentiële huurder. Voor dit gebouw werd reeds een koper geïdentificeerd: closing van de verkoop is voorzien na de oplevering eind september dit jaar.

In de loop van Q2 2022 wordt begonnen met de werken aan het eerste gebouw op het Ilôt E, namelijk “The Emerald”, een gebouw van ca. 7.000 m² dat nu reeds voor meer dan 40% voorverhuurd is. Bovendien bestaat er ook interesse bij een potentiële huurder voor een aanzienlijk deel van het tweede gebouw op het Ilôt E, “White House”, eveneens ca. 7.000 m². Indien dit uitmondt in een huurcontract, zullen de werkzaamheden aan dit project ook snel opgestart worden.

La Cloche d’Or - Residentieel

Inmiddels zijn alle appartementen van het Ilôt D-Sud (155 appartementen) opgeleverd en verkocht. Er blijven alleen nog 11 retailunits op het gelijkvloers onverkocht. Hiervoor bestaat interesse vanwege een horeca-concept, alsook van vrije beroepen.

In parallel gaan de bouwwerkzaamheden aan de 194 appartementen van Ilôt D Nord verder. Dit deelproject is op 18 appartementen na volledig verkocht. De oplevering wordt midden 2023 verwacht. Het laatste deelproject op het Ilôt D, D5-D10, omvat 185 appartementen en 18 retailunits op het gelijkvloers. Hiervan zijn er reeds 72 gereserveerd, waardoor de bouwwerken nog voor het bouwverlof van start zullen gaan. De oplevering wordt verwacht in de loop van 2024.

Tot op heden waren de ontwikkelingsactiviteiten in joint venture met Promobe geconcentreerd op de site van Cloche d’Or te Luxemburg. Op 29 april werd binnen het kader van de joint venture echter een stuk grond verworven te Niederanven, vlak bij de Luxemburgse luchthaven, waarop een gemengde ontwikkeling mogelijk is van ca. 35.000 m². Het vergunningstraject zal hiervoor snel opgestart worden, zodat in functie van de vraag naar kantoren, retail en residentieel vastgoed deze site gradueel kan ontwikkeld worden.

BELGIË

Nextensa heeft in maart groen licht gegeven voor de start van de bouw van de parking voor fase 2 van het Park Lane-project. In deze fase 2 zullen 346 appartementen ontwikkeld worden, ontworpen door AWG Architecten, noAarchitecten en Sergison Bates Architects, verdeeld over 11 gebouwen. De voorverkoop van deze appartementen is midden maart met succes gestart. Momenteel zijn er reeds zo'n 70 appartementen van dit project gereserveerd.



η.

Duurzaamheid

De tagline 'Places you Prefer' weerspiegelt de missie van Nextensa: als 'next generation' vastgoedinvesteerder en -ontwikkelaar excelleren in duurzame stadsontwikkeling met een positieve sociale impact door het creëren van plaatsen waar het goed is om te wonen, werken, winkelen en ontspannen, enz.

Begin april verhuisde het Belgische Nextensa team zelf naar een van haar preferred places, de Gare Maritime. Deze verhuis brengt niet enkel de medewerkers dicht bij elkaar, Nextensa zet hiermee ook een grote stap om CO₂-neutraal te worden. In het bekroonde gebouw uit hout wordt er fossielvrij verwarmd en gekoeld via geothermie en levert het grote zonnepark op het dak voldoende energie om het primaire verbruik te dekken. De inrichting van de nieuwe kantoren is volledig afgestemd op een circulaire aanpak: circulaire scheidingswanden, houten herbruikbare profielen voor de scheidingswanden, hernieuwbare en gerecycleerde materialen voor het meubilair, allemaal gecombineerd tot een warme, huiselijke en aangename werkomgeving.

Andere projecten die werden aangekondigd in het duurzaamheidsverslag 2021 worden op dagdagelijkse basis ook verder uitgerold:

In Luxemburg werd in april een subsidieaanvraag goedgekeurd die Nextensa toelaat fotovoltaïsche installaties te voorzien op de gebouwen van het shoppingcentrum Knauf Pommerloch (333kWp) en Knauf Schmiede (854kWp). Er zal weldra worden gestart met de bouw van deze installaties. Beide shoppingcentra zullen binnenkort dus gebruik maken van hernieuwbare en groene energie.

In 2021 werden alle Belgische assets met een digitaal monitoringsysteem uitgerust om alle energiestromen te traceren en te meten: elektriciteit, aardgas, stookolie, directe verwarming en koeling en water. Dit systeem werd in de eerste maanden van 2022 eveneens geïnstalleerd in de Knauf shoppingcentra. De installatie in de Luxemburgse kantoren is in volle uitvoering en de installatie in de Oostenrijkse gebouwen wordt momenteel voorbereid.

Geconsolideerde kerncijfers

| Kerncijfers | 31/03/2022 | 31/12/2021 | 31/03/2021 |
|---|------------|------------|------------|
| Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) | 1.337.518 | 1.407.919 | 1.125.287 |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) | 1.437.381 | 1.504.404 | 1.205.150 |
| Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) | 1.366.858 | 1.439.107 | 1.149.668 |
| Huurrendement obv reële waarde | 5,28% | 5,20% | 5,65% |
| Huurrendement obv investeringswaarde waarde | 5,16% | 5,08% | 5,53% |
| Bezettingsgraad | 89,42% | 89,09% | 92,05% |
| Netto actief aandeel groep (€ 1.000) | 806.137 | 779.970 | 498.842 |
| Netto actief aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum) | 80,6 | 78,0 | 84,2 |
| Totaal activa (€ 1.000) | 1.865.594 | 1.895.961 | 1.225.420 |
| Geconsolideerde financiële schuld | 858.954 | 913.555 | 643.200 |
| Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal) | 46,28% | 48,56% | 54,56% |
| Loan-to-value (vastgoedportefeuille) | 53,68% | 55,64% | 53,37% |
| Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - vastgoedportefeuille | 2,73 | 2,98 | 3,12 |
| Gemiddelde financieringskost vastgoedportefeuille | 2,05% | 2,07% | 2,23% |
| Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar) | 4,29 | 3,98 | 4,74 |
| Operationeel resultaat vastgoedportefeuille (excl herwaarderings- en gerealiseerde meerwaarden) | 13.463 | 48.848 | 12.018 |
| Huurinkomsten (€ 1.000) | 17.165 | 65.174 | 14.964 |
| Operationeel resultaat van ontwikkelingsprojecten | 4.466 | 15.373 | - |
| Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000) | 21.788 | 53.244 | 7.749 |
| Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum) | 2,18 | 5,32 | 7,749 |
| Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000) | 28.853 | 65.531 | 11.630 |
| Globaal resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum) | 2,18 | 6,56 | 1,31 |

Resultaten met betrekking tot de vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen daalden met €70 miljoen ten opzichte van 31 december 2021, vooral ten gevolge van de verkoop van de gebouwen The Crescent (Anderlecht, België) en Monnet 4 (Kirchberg, Luxemburg). De verkoop van beide gebouwen resulteert in een gerealiseerde winst van €5,3 miljoen. Daarnaast wordt het project "Monteco" (Brussel, Europese Wijk) niet langer beschouwd als een vastgoedbelegging, maar als een ontwikkelingsproject.

De huurinkomsten liggen beduidend hoger dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar : een stijging met €2,1 miljoen naar €17,2 miljoen. Dit is enerzijds te wijten aan de toevoeging van de heritage buildings op Tour & Taxis, maar anderzijds zien we ook een like-for-like huurgroei van 4,2%, wat een gecombineerd effect is van de afwezigheid van Covid-toegiften in Q1 2022 en van huurindexaties. De bezettingsgraad blijft rond de 89% schommelen.

Resultaten met betrekking tot de ontwikkelingsprojecten

De ontwikkelingsprojecten droegen in het eerste kwartaal van 2022 bij voor €4,5 miljoen. Op de site van Tour & Taxis is de eerste fase in volle oplevering, waarbij nog slechts een tiental appartementen te koop zijn. Op de site van Cloche d'Or te Luxemburg werd in januari 2022 het gebouw Kockelscheuer verkocht en werd eind maart het gebouw Darwin II opgeleverd. Dit laatste is verhuurd aan de Luxemburgse staat, die een aankoopoptie heeft met een looptijd van 3 jaar vanaf 1 april 2022. Wat betreft het residentiële luik werd voortgebouwd aan de 194 appartementen van D-Nord, waarvan er nog slechts 18 te koop zijn. De oplevering wordt voorzien in 2023.

Financiële resultaten en beheer van de financiële middelen

De verkoop van enkele gebouwen uit de vastgoedportefeuille resulteerde in een verdere afbouw van de schuldpositie van Nextensa, waardoor de loan-to-value daalde van 55,6% naar 53,7%. Van deze gelegenheid werd ook gebruik gemaakt om enkele effectieve indekkingsinstrumenten vervroegd af te lossen. Door de stijging van de rentecurve de afgelopen maanden, was dit ook aanzienlijk goedkoper dan in het verleden.

De gemiddelde financieringskost is mede hierdoor verder gedaald van 2,07% eind 2021 naar 2,05% per einde maart 2022. Daarenboven is er momenteel een grote kaspositie, waardoor de dividendbetaling van eind mei 2022 en de terugbetaling van de private obligatie van Extensa Group van eind juni 2022 kunnen plaatsvinden zonder extra schulden op te nemen.

De dalende trend van de financiële schuldgraad (financiële schulden gedeeld door balanstotaal) van 48,6% op 31 december 2021 naar 46,3% op 31 maart 2022 wordt zodoende verwacht zich door te zetten doorheen 2022.

De stijgende rentecurve heeft ook geleid tot een positieve herwaardering van de derivatenportefeuille op 31 maart 2022. De hedgeratio blijft net onder de 70% schommelen, terwijl de derivatenportefeuille nog een gemiddelde resterende looptijd van meer dan 4 jaar heeft, waardoor Nextensa in belangrijke mate ingedeekt is tegen de stijgende rentevoeten.

Het netto-resultaat over Q1 2022 bedraagt €21,8 miljoen of € 2,18 per aandeel. De netto-actiefwaarde (deel van de groep) stijgt naar €806,1 miljoen of €80,6 per aandeel.

Belangrijke gebeurtenissen na 31 maart 2022 en vooruitzichten

Op 29 april 2022 werd, samen met joint venture partner Promobe, een stuk grond aangekocht te Niederanven (Luxemburgs luchthavendistrict) waarop een gemengde ontwikkeling van ca. 35.000 m² mogelijk is. Het vergunningstraject wordt hiervoor opgestart en de bouwwerken zullen slechts opgestart worden in functie van de commercialisatie van de site.

Wat betreft de vastgoedinvesteringsportefeuille, zien we dat de huurinkomsten weer helemaal op schema zitten. Er was geen impact meer van de corona-pandemie en door het gradueel loslaten van de beperkende maatregelen kunnen intussen ook weer volop events plaatsvinden, wat een positief effect zal hebben op de inkomsten van de Tour&Taxis site. Parallel lopen er ook verschillende gesprekken met potentiële huurders, zowel voor kantoren als voor retail, teneinde de bezettingsgraad te verhogen.

Daarnaast is de lancering van de tweede fase van de residentiële ontwikkeling op Tour & Taxis, Park Lane, die 346 appartementen omvat, een groot succes. Op minder dan een maand tijd werden reeds meer dan 70 reservaties gemaakt. Ook op de site van Cloche d'Or gaan de ontwikkelingen onverminderd voort, zowel op vlak van kantoren als residentieel. De bouw van het bijna volledig voorverhuurde project "Darwin I" ligt op schema om eind Q3 2022 opgeleverd te worden, terwijl de volgende twee kantoorprojecten van elk 7.000 m² verwacht worden te starten in de loop van Q2 2022. De bouw van de appartementen "D-Nord" ligt eveneens op schema om midden 2023 opgeleverd te kunnen worden. De volgende residentiële fase, D5-D10, die reeds voor ca. 35% gereserveerd is, wordt verwacht deze zomer in bouwfase te gaan.

Al deze elementen moeten ertoe leiden dat het netto-resultaat over het boekjaar 2022 significant hoger zal liggen in vergelijking met 2021.

Dividend boekjaar 2021

Aan de gewone algemene vergadering die vandaag plaatsvindt, wordt voorgesteld om een dividend uit te keren aan de deelgerechtigde aandelen van bruto €2,50 en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, €1,75 per aandeel.

Aangezien Nextensa eigen aandelen aanhoudt overeenkomstig het lopende inkoopprogramma van eigen aandelen hangt het totaalbedrag van de dividenden af van het aantal eigen aandelen op 18 mei 2022 na beurs (i.e. vlak voor de notering ex-coupon). De algemene vergadering wordt gevraagd de raad van bestuur te machtigen om het finale totaalbedrag van de dividenden (en de daaruit voortvloeiende andere wijzigingen in de winstverdeling) in de statutaire jaarrekening in te vullen.

De notulen van de gewone algemene vergadering en de definitieve versie van de statutaire jaarrekening zullen op 19 mei 2022 beschikbaar zijn op <https://nextensa.eu/nl/investor-relations-nl/general-meetings-nl/>.

De betaling van de dividenden zal gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 27 vanaf 23 mei 2022 bij de financiële instellingen Delen Private Bank (hoofdbetaalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof. De Ex-date is 19 mei 2022 en de Record date is 20 mei 2022.

Algemene vergadering 16/05/2022

De jaarvergadering van Nextensa vindt vandaag om 16h00 plaats.

Aan de aandeelhouders wordt, onder andere, gevraagd de (her)benoeming van een aantal bestuursmandaten goed te keuren. Indien deze voorstellen van besluit worden goedgekeurd zal de raad van bestuur van Nextensa NV bestaan uit:

| | Datum einde mandaat |
|---|---------------------|
| Piet Dejonghe Voorzitter, niet-uitvoerend bestuurder | 18/05/2026 |
| Midhan BV, vast vertegenwoordigd door Michel Van Geyte Gedelegeerd bestuurder | 18/05/2026 |
| Dirk Adriaenssen Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk | 18/05/2026 |
| Brain@Trust BV, vast vertegenwoordigd door Marcia De Wachter Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk | 15/05/2023 |
| Colette Dierick Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk | 15/05/2023 |
| SoHo BV, vast vertegenwoordigd door Sigrid Hermans Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk | 15/05/2023 |
| An Herremans Niet-uitvoerend bestuurder | 18/05/2026 |
| Hilde Delabie Niet-uitvoerend bestuurder | 18/05/2026 |

De notulen van de gewone algemene vergadering zullen op 19 mei 2022 beschikbaar zijn op <https://nextensa.eu/nl/investor-relations-nl/general-meetings-nl/>.

Nextensa neemt na deze gewone algemene vergadering afscheid van een aantal bestuurders die de vennootschap jarenlang hebben bijgestaan en wenst Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans en Eric Van Dyck hier oprecht voor te bedanken.

Voor meer informatie

Michel Van Geyte,
Chief Executive Officer
+32 3 238 98 77
michel.van.geyte@nextensa.eu

Over Nextensa

Sinds 19 juli 2021 is Nextensa NV (voorheen genaamd Leasinvest Real Estate) een gemengde vastgoedinvesteerder en –ontwikkelaar. De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (46%), België (41%) en Oostenrijk (13%); diens totale waarde bedroeg per 31/03/2022 ca € 1,34 miljard. Nextensa is een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg. De ontwikkelingsportefeuille is verdeeld over de sites van Tour&Taxis (B) en Cloche d'Or (L), waarop gemengde ontwikkelingen (residentieel en kantoren) lopende zijn en waarop in de komende jaren nieuwe deelprojecten zullen gelanceerd worden. Daarnaast is er ook een ontwikkelingspijplijn in België en Luxemburg van meer dan 300.000 m² aan kantoren en residentieel vastgoed. De vennootschap noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 677,1 miljoen (waarde 13/05/2022).

n.