

TOELICHTING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER Q3 2022

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 14 november 2022

17u40 CEST



n.

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

Toelichting van de raad van bestuur over Q3 2022

HIGHLIGHTS

Voor Q3 2022 noteren we volgende kerndata:

- Het netto-resultaat op 30 september 2022 bedraagt €41,5 miljoen of €4,15 per aandeel
- De huuropbrengsten zijn gestegen met €3,9 miljoen in vergelijking met Q3 vorig jaar en bedragen nu €51,6 miljoen
- De bezettingsgraad van de totale investeringsportefeuille stijgt naar 91,20% in vergelijking met 89,09% eind 2021
- De financiële schuldgraad is gedaald van 48,56% eind 2021 naar 45,70% op 30 september 2022
- Er zijn reeds meer dan 100 appartementen gereserveerd van het Park Lane fase II project op de Tour & Taxis-site
- In oktober 2022 werd het gebouw Darwin I – “Bronze Gate” op Cloche d’Or verkocht voor een bedrag van 65 miljoen euro
- Een huurcontract werd afgesloten met CD&V voor 1500 m² aan kantoren op Gare Maritime in Brussel en met B&B HOTELS voor de ontwikkeling van een hotel met 150 kamers op Cloche d’Or in Luxemburg



“Door de hogere inflatie en intrestvoeten staat de vastgoedsector serieus onder druk met een verkoopsgolf op de beurs tot gevolg. Gesterkt door het succes van de eerste fase is Nextensa toch gestart met de bouw van fase II van het Park Lane-project op de Tour & Taxis-site (346 appartementen). De eerste resultaten tonen een vlotte reservatie van reeds meer dan 100 appartementen. Verder zijn in het afgelopen kwartaal een aantal belangrijke verhuringen gerealiseerd. Door onze focus op kwalitatieve en duurzame activa en ontwikkelingen blijven wij in staat solide resultaten af te leveren, hetgeen ons voorzichtig positief vooruit doet kijken.”

Michel Van Geyte,
CEO Nextensa



1.

ACTIVITEITENVERSLAG

nextensa.

INVESTERINGSPORTFEUILLE

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Titanium

De verkoop van de aandelen van de Luxemburgse vennootschap GK5 Sàrl, die eigenaar is van site "Titanium" (Cloche d'Or, Luxemburg), aan Codic zal tegen het eind van 2022 kunnen worden afgerond. Deze verkoop zal zorgen voor een belangrijke gerealiseerde meerwaarde voor Nextensa in het laatste kwartaal van 2022.

Shoppingcentrum Knauf Schmiede

De uitbreiding van het shoppingcenter Knauf Schmiede, bestaande uit 8 nieuwe winkels, is in september officieel geopend voor het publiek. Momenteel wordt er nog verder gewerkt aan het nieuwe horecaconcept met een terras van +600 m², dat in het eerste trimester van 2023 zal openen.

Moonar

De renovatie van het nieuwe kantorenpark Moonar verloopt volgens schema. Moonar is een kantorencampus vlakbij de luchthaven met een volledig dienstenpakket voor huurders en een nadruk op ontmoetingen in de open lucht en groenaanleg. Het kantorenpark bestaat uit 5 gebouwen, waarvan het eerste gebouw – "gebouw D" - in het eerste kwartaal van 2023 volledig gerenoveerd zal zijn (ramen en beglazing, valse plafonds, HVAC, sanitair, enz.). De overige 4 gebouwen zullen in de loop van 2023 worden afgewerkt.

Gesprekken zijn lopende met verschillende huidige huurders van het park die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een terugkeer naar hun nieuwe kantoren met een verhoging van de huur tot gevolg.

Verhuringen

De bezettingsgraad van de investeringsportefeuille in Luxemburg bedraagt 89,50% per eind september 2022.

In oktober werd een nieuwe Rituals winkel in het shoppingcentrum Knauf Pommerloch geopend en een Colruyt van 1.200 m² in het Boomerang Strassen shoppingcentrum, wat nogmaals onderstreept dat retail terug van weggeweest is.

BELGIË

Brussel – Tour & Taxis

De Tour & Taxis-site leeft. Zij heeft de afgelopen maanden een groot aantal bezoekers mogen verwelkomen op events zoals de vastgoedbeurs Realty, het gastronomisch festival Eat! Brussels, de Brussels Design Market of op conferenties in Maison de la Poste.

CD&V zal binnenkort bovendien haar hoofdkwartier vestigen in de Gare Maritime (1.500 m²), wat de bezettingsgraad van de kantoren verhoogt. Verder zijn er concrete gesprekken lopende voor de verhuur van een aantal retailunits in de Gare Maritime.

Voor het Koninklijk Pakhuis konden opnieuw een aantal belangrijke huurhernieuwingen (bijvoorbeeld met Federgon voor 1.170 m²) en nieuwe huurcontracten worden afgesloten, waardoor dit gebouw volledig verhuurd blijft.

Daarnaast wordt op de site het Hôtel des Douanes klaargemaakt voor verhuur. Dit multi- of single-tenant gebouw biedt straks plaats aan 6.500 m² kantoren en vergaderzalen en zal opnieuw een toonbeeld van duurzaamheid worden. De eigenheid van het historische gebouw zal ten volle worden behouden en zal worden gecombineerd met de meest duurzame technieken, een aanpak die het handelsmerk van Nextensa is geworden.



@ Hôtel Des Douanes, België

De bereikbaarheid van de site verbetert ook . Eind september opende de Suzan Danielbrug die de site voor bussen, trams, wandelaars en fietsers verbindt met de Noordwijk. De werken voor de nieuwe tramlijn die in de toekomst over de brug zal rijden zullen normaal gezien eind 2023 van start gaan. Deze tram zal de Tour & Taxis-site verbinden met het Noordstation en het Centraal Station.

Verhuringen

De bezettingsgraad van de totale investeringsportefeuille in België bedraagt 89,20% per eind september 2022.

De verhuring van de overige gebouwen in België zit op schema. Het gebouw Hangar 26/27 is voor 93% verhuurd. Begin september heeft Railtraxx haar kantoren hier uitgebreid met 560 m². Het kantoorgebouw Motstraat in Mechelen is voor 96% verhuurd. Eerder dit jaar werd een huurovereenkomst afgesloten met Omnivision voor 479 m².

OOSTENRIJK

De bezettingsgraad van de retailparken in Oostenrijk blijft consistent op 100%.

De elektronikawinkel Conrad zal begin 2023 zijn activiteiten in Oostenrijk stopzetten en dus ook zijn winkelunit op de site Vösendorf Nordring 2-10 verlaten. Er is echter reeds een letter of intent getekend met Gifi om deze winkelunit over te nemen.

In het retailpark Vösendorf Nordring 16 zijn de werken bezig om een winkelunit in twee delen te splitsen op vraag van de bestaande huurder Pitarello. Hierdoor ontstaat een opportuniteit om een bijkomende huurder te verwelkomen op de site. Onderhandelingen met een geïnteresseerde discounter bevinden zich in een vergevorderd stadium.

ONTWIKKELINGEN

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

De ontwikkelingsactiviteiten in Luxemburg bestaan voornamelijk uit de werkzaamheden op "La Cloche d'Or", de nieuwe stadswijk in de zuidrand van Luxemburg-stad, en gebeuren in joint venture met de Luxemburgse ontwikkelaar Promobe.

La Cloche d'Or - Kantoren

Eind september 2022 werd het gebouw Darwin I – "Bronze Gate" – voorlopig opgeleverd. Begin oktober werd dit Bronze Gate gebouw verkocht voor een bedrag van 65 miljoen euro aan de Luxemburgse vastgoedinvesteerder REInvest Asset Management S.A. Dit gebouw van ca. 5.040 m² is volledig verhuurd aan atHome Group, gespecialiseerd in online platformen voor de verkoop van vastgoed en voertuigen, en het internationale advocatenkantoor CMS DeBacker Luxembourg.

Op het Îlot E vorderen de bouwwerkzaamheden van het eerste kantoorgebouw "The Emerald" conform planning, met oplevering in Q3 2023. Dit gebouw van ca. 7.000 m² is reeds voor 43% voorverhuurd aan een advocatenkantoor. Voor de resterende oppervlakte wordt veel interesse betoond door verscheidene potentiële huurders.

Eveneens op het Îlot E, net naast het Emerald gebouw, worden de voorbereidingen getroffen voor de constructie van het gebouw "White House", dat eveneens 7.000 m² kantoren omvat, met het objectief om een BREEAM Excellent duurzaamheidslabel te bekomen. De bouwwerkzaamheden zelf zullen pas starten na een eerste voorverhuuring in dit pand. Doordat de voorbereidende werkzaamheden reeds begonnen zijn, kan er snel geschakeld worden en kan er binnen een termijn van 15 maanden opgeleverd worden.

La Cloche d'Or - Residentieel

De verkoop van het residentieel gedeelte op La Cloche d'Or heeft door de economische toestand een vertraging opgelopen. Er werd desondanks beslist om de bouwwerkzaamheden van het project D5-D10 nog dit jaar op te starten. Hierdoor kunnen ook nog dit jaar de eerste notariële aktes verleden worden. Van de in totaal 185 units worden momenteel slechts 136 stuks gecommmercialiseerd, en hiervan zijn er reeds 76 appartementen gereserveerd.

Het project Îlot D-Nord zit op schema om in de loop van 2023 gradueel opgeleverd te worden. Inmiddels worden de laatste 13 appartementen op een totaal van 194 gecommmercialiseerd.

Midden september werd een huurovereenkomst voor een vaste termijn van 20 jaar gesloten met B&B HOTELS voor de ontwikkeling van een hotel met 150 kamers. Momenteel wordt het vergunningstraject doorlopen en worden de werken verwacht op te starten in de eerste helft van 2023 met een vermoedelijke opleverdatum aan het begin van 2025. De komst van een hotel op de site van Cloche d'Or zal bijdragen tot een verdere diversificatie van de functies, naast de reeds aanwezige kantoor-, retail-, en residentiële gebouwen.

BELGIË

De ontwikkelingsactiviteiten in België concentreren zich voornamelijk op de Tour & Taxis-site.

Midden oktober werd gestart met de oplevering van de 77 appartementen in het laatste gebouw van Park Lane fase I, het Dayton-gebouw.

Het Park Lane fase II-project, bestaande uit 11 compacte gebouwen en 346 appartementen, zit ondertussen volop in commercialisatie. In september werd gestart met de commercialisatie van een laatste 'courtyard' aan gebouwen. Momenteel zijn er reeds meer dan 100 appartementen van dit project gereserveerd. In de loop van Q4 2022 worden ook de eerste notariële aktes verleden, waardoor in het laatste kwartaal van 2022 ook de marge reeds gedeeltelijk erkend kan worden in de resultaten.

Daarnaast begint ook het Lake Side-project steeds meer vorm te krijgen. Lake Side vormt de laatste fase van de grootschalige stadsontwikkeling op Tour & Taxis. Het project heeft een potentieel van ongeveer 136.000 m² aan appartementen, coliving, kantoren, publieke faciliteiten en retail verspreid over 15 gebouwen. De vergunning voor dit project zal in het voorjaar van 2023 worden ingediend.

DUURZAAMHEID

In het derde kwartaal werd er opnieuw ingezet om onze eerder bepaalde duurzaamheidsambities te verwezenlijken.

Op Tour & Taxis werd de nieuwe vijver, aangelegd voor de Gare Maritime, afgelopen zomer gevuld met het grondwater dat opgepompt wordt voor de bouw van de parking van het Park Lane fase II-project. Daarnaast is de grond afkomstig uit dit project, zo'n 12.800 ton, volledig over het water afgevoerd. Dit is een equivalent van +/- 550 vrachtwagens die zijn vervangen door schepen.

Ook qua laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen werden er verdere stappen genomen. Er is een partnerschap aangegaan met Tesla voor het ter beschikking stellen van Superchargers op de retail sites. Deze Superchargers zullen vóór het einde van het jaar operationeel zijn in het Brixton Business Park in Zaventem. Daarnaast wordt er bijkomende laadinfrastructuur geïnstalleerd in de gebouwen Hangar 26/27, Motstraat en Koninklijk Pakhuis.

Er wordt bovendien verder gewerkt aan de geschiktheidsbeoordeling in het kader van de EU-taxonomie, waarbij wordt bepaald welke activiteiten van de huidige investerings- en ontwikkelingsportefeuille kwalificeren als 'groene' activiteiten volgens de milieudoelstellingen van de taxonomie. De resultaten hiervan zullen worden uiteengezet in het duurzaamheidsrapport van 2023.

2.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

nextensa.

Kerncijfers	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2021
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000)	1.354.419	1.407.919	1.413.974
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000)	1.431.444	1.504.404	1.506.539
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000)	1.375.506	1.439.107	1.445.443
Huurrendement obv reële waarde	5,34%	5,20%	5,19%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde	5,25%	5,08%	5,08%
Bezettingsgraad	91,20%	89,09%	88,83%
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	801.603	779.970	771.874
Netto actief aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	80,1	78,0	77,2
Totaal activa (€ 1.000)	1.840.779	1.895.961	1.867.227
Geconsolideerde financiële schuld (excl. IFRS 16)	835.905	913.555	920.185
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	45,70%	48,56%	49,75%
Loan-to-value (investment portfolio)	53,10%	54,27%	55,64%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - vastgoedportefeuille	2,87	2,98	3,00
Gemiddelde financieringskost vastgoedportefeuille	2,25%	2,07%	2,05%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	3,51	3,98	4,24
Huurinkomsten (€ 1.000)	51.605	65.174	47.700
Operationeel resultaat van ontwikkelingsprojecten	15.730	15.373	5.632
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	41.472	53.244	35.651
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	4,15	5,32	3,57
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000)	50.614	65.642	46.176
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	5,06	6,55	4,62

Operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen

De huurinkomsten liggen beduidend hoger dan in dezelfde periode vorig jaar : een stijging met €3,9 miljoen naar €51,6 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 1,03%, wegens de stilaan doorsijpelende indexatie van de huren. De bezettingsgraad stijgt naar 91,2%.

Het gerealiseerde resultaat op de verkopen bleef ongewijzigd op € 5,3 miljoen ten opzichte van de halfjaarcijfers, maar hier wordt nog een sterk positief effect verwacht in Q4 2022 naar aanleiding van de closing van de verkoop van het Titanium gebouw te Luxemburg die ingepland staat in de tweede helft van december 2022.

Het operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen bedraagt bijgevolg €44,5 miljoen.

Operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten

De ontwikkelingsprojecten droegen in de eerste 9 maanden van 2022 bij voor €15,7 miljoen. Op de site van Tour & Taxis is de eerste fase quasi volledig opgeleverd, waarbij nog slechts vijf appartementen en 6 commerciële units te koop zijn. Voor wat betreft de tweede fase, zijn zowel de commercialisatie als de bouwwerken volop aan de gang en worden de eerste notariële verkoopaktes verleden sinds begin oktober 2022. Dit betekent dat voorlopig nog geen marge erkend werd op deze tweede fase, maar dit zal beginnen vanaf Q4 2022.

Op de site van Cloche d'Or te Luxemburg werd in januari 2022 het gebouw Kockelscheuer zijn de voornaamste projecten momenteel de Darwin I "Bronze Gate", die eind september opgeleverd werd en in de loop van oktober 2022 verkocht werd. Daarnaast vorderen de werkzaamheden aan The Emerald volgens plan om op te leveren in Q3 2023. Op residentieel vlak gaan de bouwwerken voort aan het project D-Nord, zodat in de loop van 2023 opgeleverd kan worden.

Intussen zijn ook de voorbereidingswerken voor het deelproject D5-D10 beëindigd, waardoor de bouwwerkzaamheden voor het eerste deel kunnen starten in november 2022. In een eerste fase worden 76 appartementen gebouwd van in totaal 185 stuks. De eerste notariële aktes worden verleden in november 2022, waardoor dit deelproject nog zal bijdragen aan het resultaat van Q4 2022.

Financiële resultaten en beheer van de financiële middelen

Door de stijging van de rentecurve is de gemiddelde financieringskost gestegen van 2,07% eind 2021 naar 2,25% per einde september 2022. Het grootste deel van de recente stijging van de kortetermijnrente wordt evenwel ongedaan gemaakt door de indekkingsinstrumenten die in het verleden aangekocht werden. De gemiddelde duration van de indekkingsinstrumenten bedraagt nog 3,5 jaar, waardoor we nog een hele tijd gewapend zijn tegen hogere interestvoeten.

Bovendien wordt verder gewerkt aan de daling van de schuldgraad, die evolueert van 48,6% eind 2021 naar 45,7% eind september 2022. De verkoop van het gebouw Titanium zal een verdere afname van deze schuldgraad in de hand werken, en tegelijk in een hogere indekkingsgraad resulteren door de lagere schuldopname.

De stijgende rentecurve heeft ook geleid tot een positieve herwaardering van de derivatenportefeuille op 30 september 2022. Dit positieve effect wordt deels ongedaan gemaakt door de waardedaling van de participatie in Retail Estates, die volgens de IFRS normen aan de koers op balansdatum moet gewaardeerd worden.

De netto-actiefwaarde (deel van de groep) stijgt naar €801,6 miljoen of €80,1 per aandeel.

Vooruitzichten

De vastgoedbeleggingen presteren bijzonder goed in alle segmenten waarin Nextensa actief is. De hoge inflatiecijfers vertalen zich in huurindexaties, terwijl de stijgende bezettingsgraad eveneens zorgt voor hogere huurinkomsten. Het uitblijven van Covid-restricties zorgt er eveneens voor dat er weer volop events kunnen plaatsvinden op de Tour&Taxis site, wat ook positief is voor de omzetcijfers van de Food Market in de Gare Maritime. Bovendien is de datum van de verkoop van het gebouw Titanium vastgelegd in de tweede helft van december 2022, waardoor de meerwaarde hierop in Q4 2022 zal erkend worden.

Wat betreft de ontwikkelingen komt de fase I van Park Lane in Q4 2022 tot finalisatie. De verkoop van de fase II loopt dan weer als een trein (meer dan 100 units gereserveerd sinds het begin van de commercialisatie in april dit jaar), waardoor ook de marge op dit project gradueel zal erkend worden vanaf Q4 2022. In Luxemburg vond in oktober 2022 de verkoop van Darwin I "Bronze Gate" plaats en gaan de bouwwerkzaamheden aan het volgende kantoorproject voort teneinde in de zomer van 2023 op te leveren. Op residentieel vlak is het project D-Nord op planning om in 2023 opgeleverd te worden en wordt het volgende residentiële project, D5-D10, aangevangen in november 2022.

Gegeven het netto-resultaat van € 41,5 miljoen op 30 september, zal het netto-resultaat over het volledige boekjaar 2022, behoudens uitzonderlijke omstandigheden, het gepubliceerd netto-resultaat van het boekjaar 2021 ruimschoots overschrijden.



Financiële kalender

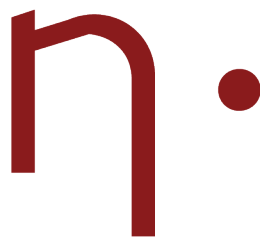
Jaarresultaten 2022	15/02/2023
Jaarlijks financieel verslag 2022	31/03/2023
Tussentijdse verklaring Q1 2023	15/05/2023
Jaarvergadering aandeelhouders	15/05/2023
Betaalbaarstelling dividend	22/05/2023
Halfjaarlijks financieel verslag 2023	17/08/2023

n.

OVER NEXTENSA

Nextensa NV is 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 30/09/2022 ca € 1,35 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 gemengd vastgoedpatrimonium 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 € 541,1 miljoen (waarde 30/09/2022).



nextensa·

PLACES
YOU PREFER

Zetel:

Gare Maritime
Picardstraat 11 bus 505
BE-1000 Brussel

+32 2 882 10 00
info@nextensa.eu
www.nextensa.eu

RPR: 0436.323.915 (Brussel)
ISIN code BE0003770840
LEI 549300BPHBCHEODTG670