



PERISBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 19 mei 2025, 07u30

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

RESULTATEN OVER Q1 2025

Highlights

STEVIGE START VAN 2025

Nextensa zet 2025 krachtig in met 3 strategische transacties die de duurzame investeringsstrategie van Nextensa realiseren en Nextensa klaarstomen voor strategische groei, een hoger waardecreatiepotentieel en versterking van zijn marktpositie.

De **verkoop van de Knauf Shopping Centers** op 13 februari 2025 markeerde een belangrijke stap in de heroriëntatie van de portefeuille naar assets met een hoger groeipotentieel. Deze transactie versterkt de financiële slagkracht en creëert ruimte voor gerichte investeringen. Beide Knauf Shopping Centers (Knauf Pommerloch & Knauf Schmiede) werden verkocht aan de groep Wereldhave voor een totaalbedrag van € 165,75 M.

Op 2 april werd de uitkomst van de RfP procedure van **Proximus voor een nieuwe Brussel Campus** officieel bekendgemaakt. De keuze van Proximus om haar hoofdzetel op Tour & Taxis te vestigen bevestigt de aantrekkingskracht en het strategisch belang van de site als duurzame en innovatieve stadsontwikkeling. De komst van Proximus verzekert langdurige huurinkomsten met een volledige voorverhuring van het kantoorgedeelte van Lake Side, de laatste fase van de stadsontwikkeling op Tour & Taxis.

Met de **aankoop van de Proximus Torens** in het Brusselse Noord district breidt Nextensa zijn positie in het segment van hoogwaardige kantoren en landmarkgebouwen verder uit. De iconische torens, bekend als architectonisch en commercieel baken, sluiten naadloos aan bij de langetermijnvisie om te investeren in premium locaties met duurzame waardecreatie. De deal werd op 2 april getekend voor een bedrag van € 62,5 M.

VASTGOEDBELEGGINGEN

- De **huurinkomsten (like-for-like)** in Q1 2025 stegen met 9% als gevolg van de blijvend sterke prestatie van de Tour & Taxis site in combinatie met de bijdrage van enkele belangrijke renovaties zoals Moonar (Luxemburg) en Vösendorf 16 (Oostenrijk). De **nominale huurinkomsten** in Q1 2025 liggen lager (-10,2%) dan vorig jaar in hetzelfde kwartaal door de verkopen gerealiseerd in 2024 en Q1 2025.
- **Verdere verlaging (-3%) van de vastgoedkosten** vergeleken met dezelfde periode vorig jaar werd gerealiseerd.

ONTWIKKELINGSPROJECTEN

- **Cloche d'Or:**
Op 18 maart werd de eerste steen gelegd van het kantoorgebouw "The Stairs". De oplevering en afronding van de verkoop aan State Street worden verwacht tegen eind Q2 2026.
Ondanks de vertraging van de residentiële verkopen in Luxemburg, resten er nog **slechts 17 onverkochte appartementen** op project D5-D10 en D-Nord op Cloche d'Or.
- **Tour & Taxis:**
Aan een gemiddeld verkoopsritme van 2 appartementen per week in het eerste kwartaal van 2025 zijn eind Q1 2025 **322 van de 346 appartementen** op Park Lane fase II verkocht of gereserveerd.

NETTO-RESULTAAT

Het netto-resultaat (deel van de groep) bedraagt € 7,8 M of € 0,77 per dividendgerechtigd aandeel, in vergelijking met € 7,0 M of € 0,70 per aandeel eind Q1 2024.

ACTIEF FINANCIËEL BEHEER

- De **gemiddelde financieringskost** van de investeringsportefeuille daalt van 2,86% naar 2,79%, dankzij het rente-indekkingsbeleid en door een afname van de financiële schulden.
- Door de verkoop van de Knauf Shopping Centers is de **financiële schuldgraad op het einde van het kwartaal net onder 40%** gezakt, wat de balans versterkt om de toekomstige ontwikkelingsprojecten te dragen.



Knauf Shopping Center Pommerloch - Luxemburg

ACTIVITEITENVERSLAG

Lake Side - Brussel



BUILDING THE FUTURE AND RESHAPING CITIES



TOUR & TAXIS:

- De bezetting van de **kantoor- en retailruimtes** op de Tour & Taxis site stijgt verder. Zo zal Moxy BV zijn kantoren vestigen in het Koninklijk Pakhuis en heeft Le Pain Quotidien er zijn lange termijn huurcontract verlengd. In Gare Maritime heeft Proxy Delhaize zijn deuren geopend op 3 april. Vanaf september 2025 worden de ontspanningsmogelijkheden in Gare Maritime uitgebreid met de opening van een bouldering room (409 m²).
- De vele **evenementen** op de site, zowel in de **Sheds** als in **Gare Maritime**, en in het conferentiecentrum, **Maison de la Poste** zorgden opnieuw voor veel bedrijvigheid. Het eventseizoen werd succesvol afgetrapt met de kunstbeurzen Ceramic en Affordable Art Fair. De Foire du Livre, een gevestigde waarde op Tour & Taxis, kende een enorme toeloop en mocht een extra 10.000 bezoekers ontvangen. **Hôtel des Douanes** wordt in afwachting van de komst van Proximus ingevuld als prestigieuze en exclusieve eventlocatie. Het eerste event vond plaats op 3 april 2025.
- De **residentiële wijk Park Lane fase II** zit op schema voor voltooiing in Q3 2025. Met de oplevering in Q1 van de gebouwen Karson en Liberty zijn nu 4 van de 11 gebouwen opgeleverd. In Q1 werden 25 appartementen verkocht of gereserveerd waardoor het project nu voor 93% verkocht of gereserveerd is.
- Op 5 februari 2025 ging het openbaar onderzoek van het Lake Side-project van start. De openbare zitting van de overlegcommissie vond plaats op 18 maart en bracht een gunstig advies met voorwaarden uit op 21 april. Het advies wordt momenteel uitvoerig geanalyseerd door het projectteam. Het **Lake Side-project** is de laatste fase van de stadsontwikkeling op de Tour & Taxis site, gelegen langs de eerder aangelegde vijvers.
- Op 2 april maakte **Proximus**, de grootste telecomprovider van België, bekend zijn Campus Brussel op de Tour & Taxis site te vestigen.



Proxy Delhaize, Gare Maritime, 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 **Stairs-kantoorgebouw** in Luxemburg is momenteel één van de meest opvallende kantoorontwikkelingen in de wijk Cloche d'Or. De bouw is officieel gestart met de **eerstesteenlegging op 18 maart 2025**. De oplevering wordt verwacht in Q2 2026.

In augustus 2024 ondertekende Nextensa en Promobe met State Street, één van 's werelds toonaangevende financiële dienstverleners, een overeenkomst tot verkoop bij oplevering. Na voltooiing zal State Street de volledige eigendom van de ontwikkeling verwerven.

Het The Stairs-gebouw, ontworpen door het architectenbureau Moreno, is een modern en duurzaam kantoorgebouw met twaalf bovengrondse en één ondergrondse verdieping met een totale verhuurbare oppervlakte van 9.700 m², waarvoor een BREEAM Outstanding en WELL Gold certificering wordt beoogd. Gelegen in het hart van Cloche d'Or, op de kruising van de twee belangrijkste boulevards, onderscheidt het gebouw zich door zijn architectuur in de vorm van een monumentale trap.

RESIDENTIËLE ONTWIKKELINGEN

- Het **B&B hotel** en het **deelproject D5-D10** zijn momenteel in aanbouw. De oplevering van het hotel van B&B Hotels wordt verwacht in juni 2025.

Ondanks de vertraging in de residentiële verkopen in Luxemburg door het moeilijke economische klimaat, is het deelproject D5-D10 momenteel reeds voor 88% verkocht of gereserveerd.



Stairs Office Building, Cloche d'Or - Luxemburg

INVESTING IN THE FUTURE

- 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 gaming room, een brainstorm room, een koffiehoeke, een fitness en diverse vergaderzalen en door de aanstelling van een community manager maakt Nextensa van deze site een aantrekkelijke en levendige campus.

De bezettingsgraad blijft stabiel op 80% bij een tophuurprijs van € 32 per maand per vierkante meter. De gesprekken met potentiële huurders verlopen constructief en stemmen hoopvol.

In januari 2025 werd het Comet Café officieel geopend waarin werknemers uit de verschillende gebouwen kunnen genieten van warme dranken en kwalitatieve gezonde snacks. Een fitness zal openen in september 2025.

- De vergunning voor het nieuwe gebouw '**Montree**' wordt verwacht voor september 2025, waarna de oplevering kan worden voorzien in Q4 2026. 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 toonbeeld voor verantwoord chic.

- Nextensa heeft in 2023 de erfpachtrechten van het kantoorgebouw gelegen te Montoyerstraat 24 in Brussel verworven. Het kantoorgebouw is gelegen in de Leopoldwijk, één van de meest gewilde kantoorlocaties van Brussel, op slechts enkele meters van het Montecogebouw. 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.



Moonar Campus - Luxemburg

TOWARDS A MORE SUSTAINABLE FUTURE

- Nextensa is een toonaangevende 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 beheerst 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. Ook in 2025 breiden we het **zonnepanelenpark** uit op Tour & Taxis. Eind april werden de laatste uitbreidingen gerealiseerd en zal er op de daken van de volledige Tour & Taxis site een totaal vermogen van 6.223 kWp, oftewel 17.947 zonnepanelen geïnstalleerd zijn.

De uitbreiding van de **laadinfrastructuur** op de Tour & Taxis site loopt stilaan op z'n einde. Vanaf eind april zijn 192 AC-laadpunten ter beschikking voor de gebruikers van de site.



Laadpunten in Tour & Taxis - Brussel

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING PERIODE 01/01/2025 – 31/03/2025

Op 2 april 2025 heeft Nextensa met Proximus een overeenkomst gesloten voor de vestiging van Proximus' nieuwe hoofdzetel op de Tour & Taxis site in Brussel. De samenwerking met **Proximus** werd vastgelegd in een **langetermijnhuurovereenkomst van 15 jaar**. In maart 2027 start het bedrijf met de verhuis naar de site van Tour & Taxis, waar het haar initiële kantoorbehoeften zal invullen. Proximus zal stapsgewijs bijkomende ruimtes in gebruik nemen zoals Hôtel des Douanes en Gare Maritime, met de bedoeling tegen eind 2028 de volledige Proximus Campus Brussel op Tour & Taxis gehuisvest te hebben. Dit zal uiteindelijk resulteren in een gehuurd volume van 44.000 m². De hoofdzetel van Proximus zal grotendeels ondergebracht worden in het **Treebune gebouw en de Tour & Taxis Torens, twee nog te ontwikkelen kantoorgebouwen in de Lake Side-zone**.

Eveneens op 2 april en in het kader van deze overeenkomst heeft Nextensa bovendien van Proximus de **iconische Proximus kantoorgebouwen** aan het Noordstation verworven. De aankoopprijs van de Proximus-torens, die zullen omgedoopt worden tot **Bel Towers**, bedraagt 62,5 miljoen euro, een conforme prijs binnen de huidige marktomstandigheden. De deal omvat ook een winstdelingsmechanisme waarbij Proximus mogelijks aanspraak kan maken op een aanvullende koopprijs indien de vastgoedmarkt op significante wijze zou heropleven. De Bel Towers met een oppervlakte van ca. 115.000 m² krijgen een nieuwe, gemengde bestemming met ruimte voor kantoorfuncties, een residentiële invulling, publieke voorzieningen, winkels en horeca.

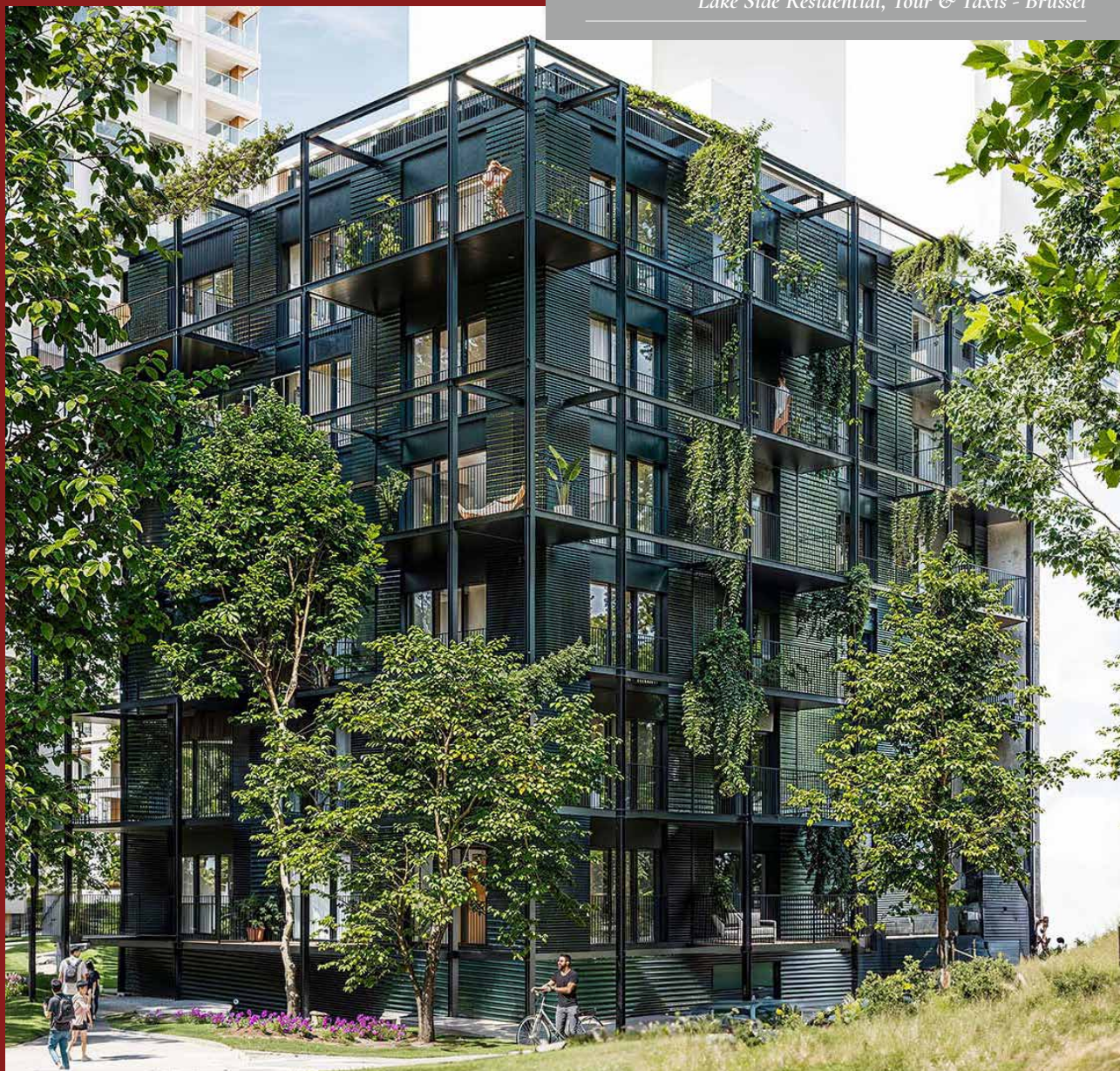
Daarnaast heeft Nextensa de bestaande **stedenbouwkundige- en milieuvergunning overgenomen van vastgoedontwikkelaar Immobel**. De totale overnameprijs voor deze vergunning bedraagt 18 miljoen euro.



Bel Towers - Brussel

GECONSOLIDEERDE
RESULTATEN

Lake Side Residential, Tour & Taxis - Brussel



KERNCIJFERS - VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/2025	31/12/2024
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) *	1.050.613	1.049.325
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) *	1.132.098	1.129.458

KERNCIJFERS - BALANS	31/03/2025	31/12/2024
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	820.455	812.487
Netto actief aandeel groep per aandeel	80,67	79,88
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	39,99%	45,39%
Netto financiële schuldpositie	608.977	763.019
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investeringsportefeuille	1,79	1,98
Gemiddelde financieringskost - investeringsportefeuille	2,79%	2,86%
Gemiddelde looptijd rente-indekkingen (jaar)	2,93	2,68
Hedge ratio (investeringsportefeuille)	94%	61%

KERNCIJFERS - RESULTATENREKENING	31/03/2025	31/03/2024
Huurinkomsten (€ 1.000)	15.947	17.757
Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	3.368	2.064
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	7.828	6.960
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	0,77	0,70

* De vastgoedportefeuille van Nextensa wordt enkel geschat op 31/12 en op 30/06. Op 31/03 is er naar gewoonte geen nieuwe schatting gebeurd. De reële waarden van de vastgoedportefeuille op 31/03/2025 zijn dus deze van 31/12/2024, vermeerderd met de capex van Q1 2025.

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Door de verkoop van beide Knauf Shopping Centers liggen de huurinkomsten lager in vergelijking met vorig jaar. De oplevering van een aantal renovatieprojecten, zoals Moonar (Luxemburg) en Vösendorf 16 (Oostenrijk) in combinatie met meer evenementen en retail activiteiten op de Tour & Taxis site resulteerden in een like-for-like huurgroei van 9,14%. De verkoop van beide Knauf Shopping Centers gebeurde aan de boekwaarde op 31 december 2024, waardoor hierop geen resultaat gerealiseerd werd in het eerste kwartaal van 2025. Naar gewoonte werd op 31/03 geen externe waardering uitgevoerd van de vastgoedbeleggingen, waardoor per definitie geen herwaarderingsresultaat hierop geboekt werd.

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE ONTWIKKELINGSPROJECTEN

De ontwikkelingsactiviteiten droegen voor € 3,4 M bij aan het netto resultaat over Q1 2025. De verkopen van appartementen van Park Lane fase II op Tour & Taxis gaan gestaag voort en de eerste opleveringen zijn begonnen sinds eind 2024. Op 31 maart 2025 werden reeds 322 appartementen van de 346 verkocht of gereserveerd. Op het project Cloche d'Or in Luxemburg bleven de verkopen eerder beperkt in Q1 2025, maar de constructie van het gebouw Stairs (100% voorverhuurd én voorverkocht aan State Street) gaat verder waardoor de contributie in vergelijking met vorig jaar is toegenomen.

FINANCIËLE RESULTATEN EN BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

De financiële netto kost (exclusief herwaardering van de financiële activa en passiva) ligt € 1,9 M lager in vergelijking met vorig jaar, wat te verklaren is door de gemiddeld lagere schuldopname in Q1 2025 in vergelijking met Q1 2024. De gemiddelde financieringskost daalde van 2,87% naar 2,79%. Tenslotte daalde ook de financiële schuldgraad naar 39,99% in vergelijking met 45,39% op 31 december 2024. De relatief korte resterende gemiddelde looptijd van de schulden moet mee in het licht gezien worden van de belangrijke schuldafbouw naar aanleiding van de verkoop van de Knauf shoppingcentra. Hierdoor is er tijdelijk een headroom van meer dan € 200 M,

die we gradueel zullen terugbrengen naar een meer realistisch niveau van € 50 à 100 M.

De herwaardering van de derivaten en van de participatie in Retail Estates was positief ten belope € 1,8 M.

Het netto-resultaat eindigde hierdoor op € 7,8 M (€ 0,77 per dividendgerechtigd aandeel), in vergelijking met € 7,0 M op 31 maart 2024.



Events @ Gare Maritime, Tour & Taxis - Brussel

VOORUITZICHTEN

Bel Towers - Brussel



De verkoop van de Knauf Shopping Centers heeft de balans van Nextensa klaargemaakt om de volgende stap in de strategische omslag naar het gemengde ontwikkelaar/investeerdersmodel te maken.

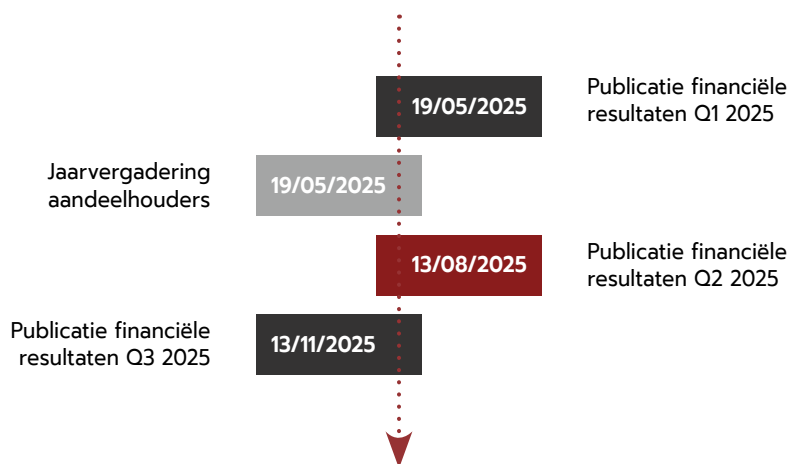
Het niveau van de huurinkomsten zal door het desinvesteringsprogramma lager uitvallen dan vorig jaar, al moet wel de aandacht getrokken worden op de like-for-like huurgroei, die verwacht wordt zich verder te zetten de rest van het boekjaar. Daarnaast wordt ook een lager niveau van vastgoedkosten verwacht, mede door de verkoop van de Knauf Shopping Centers.

Op vlak van ontwikkelingen wordt verwacht dat in de loop van de zomer van 2025 de tweede fase van het Park Lane project op Tour & Taxis opgeleverd zal worden. Nog slechts 24 appartementen van de 346 zijn momenteel onverkocht. Daarnaast zijn nu ook de laatste delen van Park Lane fase I, inclusief de Penthouses, gereserveerd. De aktes worden later in 2025 verleden. Er werden ook weer enkele belangrijke stappen gezet in het vergunningsproces van Lake Side.

Op Cloche d'Or gaan de lopende ontwikkelingen volgens plan. De residentiële verkopen gaan traag maar gestaag vooruit, waarbij opgemerkt moet worden dat er nog slechts 17 units onverkocht zijn. Op vlak van kantoren blijft er grote interesse van enkele potentiële huurders voor nieuwe deelprojecten.

De financieringskosten worden dan weer verwacht lager uit te vallen in vergelijking met vorig jaar. De schuldopname is fors gedaald ten opzichte van vorig jaar en de derivatenportefeuille maakt dat het overgrote deel van de schulden momenteel ingedekt is tegen renteschommelingen.

Financiële kalender



OVER NEXTENSA

Nextensa NV is een gemengde vastgoedinvesteerder en -ontwikkelaar.

De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (34%), België (48%) en Oostenrijk (18%); diens totale waarde bedroeg per 31/03/2025 ca € 1,1 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 € 414 M (waarde 31/03/2025).

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

