



PERISBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 14 november 2024, 17u40

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

RESULTATEN OVER Q3 2024

Highlights

VASTGOEDBELEGGINGEN

De **huurinkomsten** liggen € 750K hoger dan in het derde kwartaal van 2023 ondanks de strategische desinvesteringen van Hygge en Foetz in 2024.

Realisatie van een **like-for-like-huurgroei** op de volledige portefeuille van +2,94% in het derde kwartaal van 2024 in vergelijking met 2023.

Daling van de **vastgoedkosten** met 15% (€ 1,5 M) door een hogere bezettingsgraad en de voornoemde desinvesteringen.

ONTWIKKELINGS- PROJECTEN

Het **resultaat uit de ontwikkelingsprojecten** ligt €0,6M hoger dan in dezelfde periode vorig jaar.

Tour & Taxis: 82% van de appartementen van de tweede fase van het residentiële project Park Lane zijn reeds verkocht of gereserveerd. Het eerste van de 11 residentiële gebouwen werd in oktober 2024 opgeleverd.

Cloche d'Or: beperkte residentiële verkopen in 2024 in lijn met de markt, wat zich vertaalt in een lagere contributie in vergelijking met vorig jaar.

Realisatie van verkoop van gronden (1,76 ha) gelegen in het projectgebied 'Groot Molenveld' in **Edegem** met een meerwaarde van € 2,7 M.

HET NETTO-RESULTAAT

Het **netto-resultaat** (deel van de groep) bedraagt € 20,9 M of € 2,07 per dividendgerechtigd aandeel.



1.

ACTIVITEITENVERSLAG



BUILDING THE FUTURE AND RESHAPING CITIES



Tour & Taxis:

- Gedurende het afgelopen kwartaal was de Tour & Taxis-site opnieuw 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 de Gare Maritime, en in het conferentiecentrum Maison de la Poste voor een stijging van de bezoekerscijfers. Het afgelopen kwartaal verwelkomde de site onder andere de 'Harry Potter - Visions of Magic' expositie en 'Terracotta Army' expositie. Dit alles zorgt voor extra huurinkomsten en voor een hogere omzet bij de parkings en de Food Market.
- De site maakt zich bovendien klaar om 346 bijkomende gezinnen te huisvesten. Reeds 82% van de appartementen van de **tweede fase van het residentiële project Park Lane**, gelegen langs het park van Tour & Taxis, zijn verkocht of gereserveerd. Het eerste van de 11 residentiële gebouwen werd in oktober 2024 opgeleverd en een tweede gebouw volgt in december.
- In het afgelopen kwartaal werd een retail unit verkocht van het **Park Lane fase I project**. De overige retail units van dit project zijn allen gereserveerd voor verkoop of verhuurd op lange termijn waardoor enkel nog de 2 penthouses van dit project beschikbaar zijn.
- De volgende fase van de ontwikkeling van deze nieuwe stadswijk staat in de steigers: Nextensa heeft in maart 2023 de vergunningsaanvraag ingediend voor het **Lake Side-project**, de laatste zone van de ontwikkeling op de Tour & Taxis-site, gelegen langs de recent aangelegde vijvers. De milieu-effectenstudie is ondertussen afgerond.





Cloche d'Or:

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

KANTOORGEBOUWEN

- State Street, één van 's werelds toonaangevende financiële dienstverleners, heeft besloten haar Luxemburgse zetel te vestigen op Cloche d'Or. Een overeenkomst werd begin augustus gesloten met Nextensa en Promobe voor de ontwikkeling van het **The Stairs-gebouw**, dat momenteel in aanbouw is in de wijk Cloche d'Or en dat in het tweede kwartaal van 2026 zal worden opgeleverd. Grossfeld, de joint venture tussen Nextensa en Promobe, zal toezicht houden op de bouw en na voltooiing zal State Street de volledige eigendom van de ontwikkeling verwerven tegen een prijs van € 107,5 M.

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.

Riccardo Lamanna, Country Head & Head of Products bij State Street Bank: *“Deze investering markeert een belangrijke mijlpaal voor State Street in Luxemburg en toont onze langetermijnverbintenis tegenover onze klanten en de regelgevende instanties waarmee we nauw samenwerken. Het welzijn van onze medewerkers stond centraal in onze beslissing. Met directe toegang tot buitenruimtes, optimale verbindingen met openbaar en privévervoer en een verscheidenheid aan diensten en winkels in de buurt, zal ons nieuwe hoofdkantoor voldoen aan de nieuwste normen om onze medewerkers te ondersteunen in ons hybride werkmodel.”*

- De kantoorgebouwen **Emerald** (6.880 m²) en **White House** (6.515 m²) zijn 100% verhuurd en werden reeds opgeleverd. Gesprekken zijn lopende met potentiële investeerders.
- Ondertussen werden de nodige vergunningen bekomen voor de eventuele bouw van de kantoorgebouwen **The Rock** (ca. 8.700 m²) en **Lofthouse** (ca. 5.000 m²), waarvoor gesprekken lopende zijn met potentiële huurders. De bouwwerken zullen enkel van start gaan van zodra 50% voorverhuring is bereikt.

RESIDENTIËLE ONTWIKKELINGEN

- De oplevering van het hotel van **B&B Hotels** wordt verwacht in juli 2025, waarna het hotel zijn deuren zal kunnen openen en de eerste gasten zal kunnen verwelkomen in de 150 kamers.
- Het residentieel project **D5-D10** ('Weierbach') is in aanbouw en de oplevering van de eerste fase wordt verwacht in Q4 2024. Van de 185 appartementen zijn er momenteel 136 appartementen in aanbouw, waarvan er 82% gereserveerd of verkocht zijn. Van het opgeleverde project **D-Nord** zijn er op een totaal van 194 nog 7 appartementen beschikbaar.



INVESTING IN THE FUTURE

- 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 wordt een meerwaarde van €2,7 M gerealiseerd op deze verkoop welke zal bijdragen tot de toekomstige investeringen van Nextensa.

LUXEMBOURG IS KEY

- De bezoekersaantallen van de **Knauf Shopping centra** blijven stijgen, met name met 3,5% in beide centra ten opzichte van het derde kwartaal van 2023.
- Het **Moonar-park**, gelegen nabij de luchthaven van Luxemburg en bestaande uit 5 gebouwen (ca. 21.500 m² in totaal), wordt grondig gerenoveerd om deze gebouwen

modern en toekomstbestendig te maken. De volledige herontwikkeling zal tegen het einde van 2024 worden afgerond. Al bijna 80% van de beschikbare oppervlakte is ondertussen verhuurd.

STABLE DIVERSIFICATION IN AUSTRIA

- De Oostenrijkse investeringsportefeuille bevat **5 retail-parken**, waarvan de bezettingsgraad consistent op 100% blijft door verschillende huurverlengingen en nieuwe huurcontracten. Een 5-jarige huurverlenging werd ondertekend met de supermarkt Lidl voor haar vestigingen in Gewerbepark Stadlau en in Vösendorf Nordring 16.

TOWARDS A MORE SUSTAINABLE FUTURE

- **Duurzame energie in de vastgoedportefeuille:** om het aandeel hernieuwbare energie in de portefeuille te vergroten werden de HVAC-installaties in het Koninklijk Pakhuis en de Sheds op Tour & Taxis in België 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 besparen we jaarlijks zo'n 200.000 m³ aan aardgas, hetgeen goed is voor een CO₂ besparing van zo'n 500 ton CO₂: het equivalent van de jaarlijkse opname aan CO₂ van 20.000 bomen.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING PERIODE 01/01/2024 - 30/09/2024

- In oktober 2024 werden met een aantal privébeleggers verkoopovereenkomsten gesloten, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor de verkoop van het **Brixton Retail Park** in Zaventem. De effectieve verkoop van het retail park wordt verwacht plaats te vinden in de loop van december 2024.

Het Brixton Retail Park (15.072 m²) is ideaal gelegen vlakbij de E40, één van de belangrijkste toegangswegen naar Brussel, en omvat 7 winkels. De huurders zijn Brico, Kwantum, Leen Bakker, Juntoo, De Matrassenkoning, X2O en Swiss Sense.



2.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN



KERNCIJFERS - VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/09/2024	31/12/2023
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) *	1.281.815	1.298.074
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) *	1.370.327	1.385.369
Huurrendement obv reële waarde *	5,81%	5,74%

KERNCIJFERS - BALANS	30/09/2024	31/12/2023
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	844.666	834.048
Netto actief aandeel groep per aandeel	83,05	83,39
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	45,58%	44,80%
Netto financiële positie	-795.220	-786.820
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investeringsportefeuille	2,09	2,31
Gemiddelde financieringskost - investeringsportefeuille	2,87%	2,67%
Gemiddelde looptijd rente-indekkingen (jaar)	2,58	2,95
Hedge ratio (investeringsportefeuille)	65%	79%

KERNCIJFERS - RESULTATENREKENING	30/09/2024	30/09/2023
Huurinkomsten (€ 1.000)	53.375	52.625
Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	11.475	10.885
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	20.881	21.843
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	2,05	2,18
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (dividendgerechtigde aandelen)	2,07	2,20

* De vastgoedportefeuille van Nextensa wordt enkel geschat op 31/12 en op 30/06. Op 30/09 is er naar gewoonte geen nieuwe schatting gebeurd. De reële waardes van de vastgoedportefeuille op 30/09/2024 zijn dus deze van 30/06/2024, vermeerderd met de capex van Q3 2024.

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Ondanks de strategische desinvesteringen van Hygge en Foetz in 2024, werd een licht hogere huuromzet gerealiseerd in de eerste 9 maanden van 2024 in vergelijking met 2023. De indexatie van de huurcontracten in combinatie met meer evenementen en retailactiviteiten op de Tour & Taxisite resulteerden in een like-for-like huurgroei van 2,9%. Anderzijds daalden de vastgoedkosten met € 1,5 M door een hogere bezettingsgraad en de verkoop van enkele gebouwen. Naar gewoonte werd op 30/09 geen externe waardering uitgevoerd van de vastgoedbeleggingen, waardoor per definitie geen herwaarderingsresultaat hierop geboekt werd.

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE ONTWIKKELINGSPROJECTEN

De ontwikkelingsactiviteiten droegen voor € 11,5 M bij aan het nettoresultaat over de eerste 9 maanden van 2024. De werf van Park Lane fase II zit op schema en in de loop van oktober werd het eerste gebouw voorlopig opgeleverd. Later in 2024 wordt nog een gebouw opgeleverd, zodat de doelstelling om het hele project opgeleverd te hebben in de zomer van 2025 gerealiseerd kan worden. De verkopen blijven het goed doen, wat zich vertaalt in 283 gereserveerde of verkochte appartementen op een totaal van 346.

Op het project Cloche d'Or in Luxemburg bleven de residentiële verkopen eerder beperkt in 2024, wat zich vertaalde in een lagere contributie in vergelijking met vorig jaar. De kantoorgebouwen Emerald en White House, beide 100% verhuurd, zijn sinds begin 2024 voorlopig opgeleverd. De werf van het B&B Hotel zit op schema om opgeleverd te worden in Q2 2025. De bouwwerkzaamheden aan het project The Stairs zijn intussen volop aan de gang, waardoor dit project vanaf Q4 2024 positief zal bijdragen aan de marge.

Tijdens het derde kwartaal van 2024 werd eveneens een stuk grond te Edegem verkocht aan een ontwikkelaar. Dit genereerde een éénmalige winst van € 2,7 M.

FINANCIËLE RESULTATEN EN BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

De financiële kosten (exclusief herwaardering van de financiële activa en passiva) liggen € 4,0 M hoger in vergelijking met vorig jaar, door de gemiddeld hogere rentevoeten in de eerste negen maanden van 2024 in vergelijking met 2023. Hierdoor steeg de gemiddelde financieringskost van 2,67%

naar 2,87%. Tenslotte steeg de financiële schuldgraad ten opzichte van 31 december 2023 licht van 44,80% op 31/12/23 naar 45,58% op 30/09/24. Hiertegenover staan wel hogere financiële opbrengsten (+€ 1,4 M ten opzichte van de eerste negen maanden van 2023) door de hogere financiering door Nextensa van het werkkapitaal van de joint venture die het project Cloche d'Or in Luxemburg ontwikkelt.

De herwaardering van de derivaten en van de participatie in Retail Estates was negatief ten belope van € 3,9 M.

Het netto-resultaat eindigde hierdoor op € 20,9 M (€ 2,07 per dividendgerechtigd aandeel), in vergelijking met € 21,8 M op 30 september 2023.

Alle financieringen die in 2024 op eindvervaldag kwamen, werden inmiddels geherfinancierd. Hetzelfde geldt voor de financieringen met een eindvervaldag in de eerste helft van 2025. Voor wat betreft de financieringen met vervaldag in de tweede helft van 2025, zal worden bekeken of verlenging noodzakelijk is, in het licht van het programma van schuldafbouw.



3.

VOORUITZICHTEN



De strategie van Nextensa blijft om haar **investeringsportefeuille** te laten roteren om zo tot een duurzame portefeuille te komen. De **verkopen** van het retailpand te Foetz (Luxemburg) in februari 2024 en van het Luxemburgse kantoorgebouw Hygge midden mei 2024 passen binnen deze strategie van gerichte desinvesteringen, die zal worden verder gezet.

Voor wat betreft de **vastgoedbeleggingen** verwacht Nextensa een licht hoger niveau aan huurinkomsten over 2024 vs 2023, en dit ondanks de verkoop van enkele gebouwen in de loop van 2023 en 2024. De indexatie, de bezoekersaantallen op de Tour & Taxis site, de stijgende bezettingsgraad en de oplevering van een aantal gebouwen die de voorbije periode in renovatie waren, dragen bij aan deze evolutie.

Op het vlak van de **ontwikkelingen** blijft de verkoop van appartementen van **Park Lane fase II** op Tour & Taxis het goed doen. De oplevering van het eerste gebouw vond plaats in oktober 2024 en tweede gebouw wordt eveneens nog dit jaar opgeleverd. Het doel is om het hele project in de zomer van 2025 opgeleverd te hebben.

Op **Cloche d'Or** zien we nog steeds een trage residentiële markt, hoewel reeds 82% van de gecommercialiseerde appartementen van het project D5-D10 gereserveerd of verkocht zijn. Ook hier worden de eerste appartementen verwacht eind dit jaar opgeleverd te worden. Voor wat betreft de kantoren op Cloche d'Or werd begin augustus een bindende verkoopovereenkomst getekend voor het project The Stairs voor een prijs van € 107,5 M. De verkoop zal worden afgerond na de oplevering van het gebouw, in het tweede kwartaal van 2026. De bouwwerkzaamheden zijn reeds opgestart, waardoor dit gebouw vanaf het vierde kwartaal van 2024 zal kunnen bijdragen in de marge-erkenning in de resultatenrekening. Daarenboven zijn er verregaande gesprekken lopende met een potentiële huurder voor het project Lofthouse, waardoor de plannen voor een volgend kantoorproject steeds concreter worden. Noch Lofthouse, noch The Rock zullen op risico gebouwd worden.

FINANCIËLE KALENDER

14/11/2024	●	Publicatie financiële resultaten Q3 2024
13/02/2025	●	Publicatie jaarresultaten 2024
28/03/2025	●	Publicatie jaarverslag 2024
19/05/2025	●	Jaarvergadering aandeelhouders
19/05/2025	●	Publicatie financiële resultaten Q1 2025
13/08/2025	●	Publicatie financiële resultaten Q2 2025
13/11/2025	●	Publicatie financiële resultaten Q3 2025

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 30/09/2024 ca € 1,3 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 € 442 M (waarde 30/09/2024).

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