



PERISBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21 mei 2024, 07u30

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

RESULTATEN OVER Q1 2024

Highlights

VASTGOEDBELEGGINGEN

- Ondanks enkele verkopen van gebouwen in 2023 en 2024 liggen de **huurinkomsten in Q1 hoger** dan vorig jaar in hetzelfde kwartaal.
- Realisatie van een **like-for-like-huurgroei van +4,5%** in het eerste kwartaal van 2024 in vergelijking met 2023.
- Nieuwe huurovereenkomst voor het Moonar-park met Regus (ca. 1.500 m²), hetgeen de verhuring van het park op zo'n 80% brengt.
- Begin februari 2024 werd het **retailpand** van ca. 4.200 m² aan de rue du Brill in **Foetz**, Luxemburg verkocht aan een lokale investeerder aan een prijs in lijn met de waardering, zoals vastgelegd op 31/12/2023.

ONTWIKKELINGSPROJECTEN

- **Tour & Taxis:** van de appartementen van de tweede fase van het residentiële project Park Lane zijn reeds 60% verkocht en 7% gereserveerd. De werf zit op schema om eind 2024 te starten met de eerste opleveringen.
- **Cloche d'Or:** de kantoorgebouwen Emerald en White House zijn opgeleverd en 100% verhuurd, dankzij een nieuwe huurovereenkomst met PwC Luxemburg. Een intentieovereenkomst werd ondertekend met een huurder voor het nieuwe kantoorproject Stairs (9.200 m²), dat reeds werd opgestart. Het B&B hotel zal in juni 2025 worden opgeleverd. De residentiële verkopen op Cloche d'Or blijven vertraagd.

ACTIEF FINANCIËEL BEHEER

De gemiddelde financieringskost daalt beperkt van 2,67% naar 2,64%, dankzij het rente-indekkingsbeleid.

HET NETTO-RESULTAAT

Het netto-resultaat (deel van de groep) bedraagt € 7,0 M of € 0,70 per dividendgerechtigd aandeel.

REALISATIE VAN VERKOOP KANTOORGEBOUW HYGGE

Realisatie van verkoop midden mei van de aandelen in de vennootschap die eigenaar is van het **kantoorgebouw 'Hygge' in Luxemburg-stad** aan een Luxemburgse investeerder.

1.

ACTIVITEITENVERSLAG



BUILDING THE FUTURE AND RESHAPING CITIES



Tour & Taxis:

- De bezetting van de kantoor- en retailruimtes op de Tour & Taxis-site stijgt. Voor de **retailruimtes** werden nieuwe huurcontracten ondertekend met onder andere de bloemist Monsieur Fleur en het communicatiebureau D'M&S.
- Een gedeelte van de **Sheds**, de eventhal van de site van in totaal 18.000 m², krijgt in 2024 een bijkomende permanente invulling door de ondertekening van een 9-jarige huurovereenkomst met Bubble Planet, dat vanaf de zomer van 2024 een permanente plaats zal hebben op de site. Bubble Planet biedt een immersieve ervaring in een wereld vol bubbels voor jong en oud.
- De vele **evenementen** op de site, zowel in de **Sheds** als in **Gare Maritime**, en in het conferentiecentrum, **Maison de la Poste** zorgden daarnaast opnieuw voor veel bedrijvigheid. De Titanic Expo die momenteel loopt in de Sheds heeft reeds meer dan 60.000 bezoekers mogen verwelkomen.
- De site maakt zich bovendien klaar om volgend jaar 346 bijkomende gezinnen te huisvesten. Reeds 67% van de appartementen van de tweede fase van het residentiële project **Park Lane**, gelegen langs het park van Tour & Taxis, zijn verkocht of gereserveerd.
- Er staat bovendien nog een ontwikkeling van een nieuwe stadswijk op de site in de steigers: Nextensa heeft in maart 2023 de vergunningsaanvraag ingediend voor het **Lake Side-project**, de laatste fase van de stadsontwikkeling op de Tour & Taxis-site, gelegen langs de recent aangelegde vijvers. De milieu-effectenstudie is momenteel lopende.





Cloche d'Or:

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

KANTOORGEBOUWEN

- Begin 2024 werd een huurovereenkomst afgesloten met PwC Luxemburg voor de laatste 2 beschikbare verdiepingen van het **kantoorgebouw Emerald** (totaal van ca. 6.880 m²). Dit gebouw werd opgeleverd in september 2023 en is dankzij deze nieuwe verhuring voor 100% verhuurd aan de triple A huurders Intertrust Group, Stibbe en PwC Luxemburg.
- Het **kantoorgebouw White House** (ca. 6.515 m²), dat voor 100% verhuurd is aan Intertrust Group, werd eind maart 2024 opgeleverd.
- Een volgend kantoorproject werd vergund en opgestart begin 2024: het **kantoorgebouw Stairs**. Dit gebouw van ca. 9.200 m², gelegen op de hoek van de Boulevard F.W. Raiffeisen en Boulevard Kockelscheuer, heeft reeds een BREEAM Outstanding en WELL Gold certificering behaald. Een intentieovereenkomst werd ondertekend met een potentiële huurder voor de totaliteit van het gebouw.
- Een vergunning werd bekomen voor een nieuw kantoorgebouw, **The Rock** (ca. 8.700 m²), en het kantoorgebouw **Lofthouse** (ca. 5.000 m²) is in een planningsfase.

RESIDENTIËLE ONTWIKKELINGEN

- Het **B&B hotel** en het **deelproject D5-D10** zijn momenteel in aanbouw. Het B&B hotel zal in juni 2025 worden opgeleverd en is BREEAM Excellent gecertificeerd. Het deelproject D5-D10 (totaal van 185 appartementen) is momenteel reeds voor 53% verkocht of gereserveerd. De eerste appartementen van dit deelproject zullen in het vierde kwartaal van 2024 worden opgeleverd. De residentiële verkopen blijven echter vertraagd door het moeilijke economische klimaat.



INVESTING IN THE FUTURE

- 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 in de loop van 2024 afgerond worden.

Al bijna 80% van de beschikbare oppervlakte is ondertussen verhuurd, dankzij onder andere een nieuwe

huurovereenkomst met werkplekuitbater IWG 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 ruimtes openen naar verwachting eind 2024 en zullen een gevarieerd aanbod van diensten bieden, van privékantoren en vergaderruimten tot innovatieve co-workingruimten.

LUXEMBOURG IS KEY

- De bezoekersaantallen van **de Knauf Shopping centra** stijgen met zo'n +7,5% in beide centra ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023.

Knauf Shopping Pommerloch blijft voor 100% verhuurd dankzij een aantal belangrijke huurhernieuwingen die in het afgelopen kwartaal konden worden afgesloten.

- Nextensa heeft begin februari 2024 haar **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 bovendien de aandelen in de vennootschap verkocht die eigenaar is van het **kantoorgebouw 'Hygge'** aan een Luxemburgse investeerder.

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. Vijf van de zeven beschikbare verdiepingen zijn in het afgelopen jaar 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.

OOSTENRIJK

- Door verschillende huurverlengingen en nieuwe huurcontracten blijft de bezettingsgraad in Oostenrijk op 100%.

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.

Nextensa ontwikkelt projecten en investeert in gezonde en veerkrachtige gebouwen met een maximale inspanning om het energieverbruik tot een minimum te beperken. De energie die we gebruiken is hernieuwbaar. Fossiele brandstoffen zijn niet langer een optie, een duidelijke keuze werd gemaakt om de fossiele energie in de portefeuille volledig af te bouwen en niet meer te gebruiken in nieuwe ontwikkelingen. We zullen ook evolueren naar een portefeuille die volledig gealigneerd is met de EU-Taxonomie. Wanneer we producten kopen of beslissen over materialen, gaan we altijd na hoe we onze koolstofvoetafdruk kunnen beperken. We implementeren een waterbesparend beheer door te focussen op reductie en hergebruik. Nextensa streeft ernaar om innovaties en nieuwe technologieën te integreren, zodat processen en projecten kunnen worden geoptimaliseerd en efficiënter kunnen worden uitgevoerd.

- Deze strategie weerspiegelt zich perfect in de herontwikkeling van **Hôtel des Douanes**, waarvoor in Q1 van 2024 de voorbereidingen werden getroffen voor de oplevering van de grondige renovatie. Het Hôtel des Douanes werd ontworpen in 1907 door de beroemde Belgische architect Ernest Van Humbeeck en was oorspronkelijk bedoeld als administratief centrum voor alle douanezaken van Tour & Taxis.

Vandaag is het douanegebouw een voorbeeld van een herontwikkelingsproject dat het oorspronkelijke erfgoed met het grootste respect bewaart en combineert met extreme duurzaamheid en optimale circulariteit.

Duurzaamheid is één van de speerpunten van Hôtel des Douanes. Toekomstige huurders genieten van fossielvrije geothermische verwarming en koeling voor een comfortabele temperatuur in elk seizoen, terwijl zonnepanelen het gebouw van hernieuwbare stroom voorzien. Een slim systeem voor waterterugwinning zorgt ervoor dat regenwater wordt hergebruikt voor de toiletten.

Deze herontwikkeling is een voorbeeld voor circulariteit: het gebouw werd integraal bewaard, inclusief de historische architecturale elementen zoals de originele loketten. Natuurlijk licht via het beglaasde centrale atrium zorgt voor optimale condities in het midden van het gebouw. In totaal is er een werkruimte beschikbaar van 6.600 m² aan kantoren, dat kan worden verdeeld in verschillende eenheden variërend tussen 400 en 600 m².

Een BREEAM Outstanding beoordeling in de ontwerpfase, de hoogst mogelijke standaard voor duurzaamheid en circulariteit, gecombineerd met een rijk erfgoed, dragen bij tot dit project als een buitengewone werkomgeving.

Met zijn rijke verleden en tijdloze constructie is Hôtel des Douanes nu klaar voor een nieuwe levensfase. Een iconisch gebouw dat ooit een baken van administratie en ambtenarij was, wordt een benchmark in duurzaamheid en een thuis voor bedrijven op zoek naar creatieve werkruimten.



2.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN



KERNCIJFERS - VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/2024	31/12/2023
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) *	1.294.939	1.298.074
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) *	1.382.776	1.385.369
Huurrendement obv reële waarde *	5,71%	5,74%

KERNCIJFERS - BALANS	31/03/2024	31/12/2023
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	841.147	834.048
Netto actief aandeel groep per aandeel	84,10	83,39
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	44,70%	44,80%
Netto financiële positie	-786.130	-786.820
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investeringsportefeuille	2,24	2,31
Gemiddelde financieringskost - investeringsportefeuille	2,64%	2,67%
Gemiddelde looptijd rente-indekkingen (jaar)	3,58	2,95
Hedge ratio (investeringsportefeuille)	79%	79%

KERNCIJFERS - RESULTATENREKENING	31/03/2024	31/03/2023
Huurinkomsten (€ 1.000)	17.757	17.544
Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	2.064	5.553
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	6.960	9.777
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	0,70	0,98

* 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 31/03/2024 zijn dus deze van 31/12/2023, vermeerderd met de capex van Q1 2024

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Ondanks de verkoop van enkele activa in 2023 en 2024, werd een licht hogere huuromzet gerealiseerd in het eerste kwartaal van 2024 in vergelijking met het eerste kwartaal van 2023. De indexatie van de huurcontracten in combinatie met meer evenementen en retailactiviteiten op de Tour & Taxis-site resulteerden in een like-for-like huurgroei van 4,5%. De verkoop van het gebouw te Foetz in februari 2024 gebeurde aan de reële waarde in de boeken op 31 december 2023, waardoor hierop geen resultaat gerealiseerd werd in het eerste kwartaal van 2024. 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 € 2,1 M bij aan het netto resultaat over Q1 2024. De verkopen van appartementen van Park Lane fase II op Tour & Taxis gaan gestaag voort en de werf zit op schema om eind 2024 te starten met de eerste opleveringen. Op 31 maart 2024 werden reeds 233 appartementen op 346 verkocht of gereserveerd. Op het project Cloche d'Or in Luxemburg bleven de verkopen eerder beperkt in Q1 2024, wat zich vertaalde in een lagere contributie in vergelijking met vorig jaar. De kantoorgebouwen Emerald en White House, beiden 100% verhuurd, zijn inmiddels voorlopig opgeleverd. Daarnaast zitten nog enkele nieuwe kantoorprojecten in de pipeline, die van start zullen gaan eens een huurcontract getekend is. De negotiaties hierover zitten in een gevorderd stadium.

FINANCIËLE RESULTATEN EN BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

De financiële netto kost (exclusief herwaardering van de financiële activa en passiva) ligt €0,6 M hoger in vergelijking met vorig jaar, wat te verklaren is door de gemiddeld hogere schuldopname in Q1 2024 in vergelijking met Q1 2023. De gemiddelde financieringskost daalde dan weer lichtjes van 2,67% naar 2,64%. Tenslotte bleef de financiële schuldgraad ten opzichte van 31 december 2023 wel quasi stabiel op 44,70% (44,80% op 31/12/23).

De herwaardering van de derivaten en van de participatie in Retail Estates was positief ten belope € 2,5 M.

Het netto-resultaat eindigde hierdoor op € 7,0 M (€ 0,70 per dividendgerechtigd aandeel), in vergelijking met € 9,8 M op 31 maart 2023.



3.

VOORUITZICHTEN



De strategie van Nextensa blijft om haar investeringsportefeuille te laten roteren om zo tot een volledig duurzame portefeuille te komen. De verkoop van het Luxemburgse kantoorgebouw Hygge midden mei 2024 past binnen deze strategie van gerichte desinvesteringen en zorgt eveneens voor de verdere verlaging van de **schuldgraad**. Indien deze verkoop nog in het eerste kwartaal van 2024 zou plaatsgevonden hebben zou dit een verlaging van de schuldgraad tot net onder 44% hebben betekend. Verdere desinvesteringen zijn in voorbereiding en zullen onder de juiste omstandigheden worden uitgevoerd.

Voor wat betreft de **vastgoedbeleggingen** verwacht Nextensa een gelijkaardig niveau aan huurinkomsten over 2024 als in 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** loopt de verkoop van appartementen van Park Lane fase II op Tour & Taxis goed. Dit zal steeds meer zichtbaar worden in de resultaten uit de ontwikkelingsprojecten, zeker nu eind dit jaar de eerste opleveringen gepland staan. Op Cloche d'Or blijven wij daarnaast zien dat de verhuuractiviteit van duurzame kantoren het goed doet. Een heropleving van de vertraagde residentiële markt zien we momenteel nog niet.

FINANCIËLE KALENDER



21/05/2024	●	Publicatie financiële resultaten Q1 2024
21/05/2024	●	Jaarvergadering aandeelhouders
13/08/2024	●	Publicatie financiële resultaten Q2 2024
14/11/2024	●	Publicatie financiële resultaten Q3 2024
12/02/2025	●	Publicatie jaarresultaten 2024 (31/12/2024)
28/03/2025	●	Publicatie jaarverslag 2024
19/05/2025	●	Jaarvergadering aandeelhouders

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 31/03/2024 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 € 445 M (waarde 31/03/2024).

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