



J A A R R E S U L T A T E N
2023

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21 februari 2024, 17u40

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

JAARRESULTATEN 2023

Highlights

VASTGOEDBELEGGINGEN

- Nextensa realiseert een hogere huuromzet (€ +3,1 M) in 2023 in vergelijking met 2022, i.e. een like-for-like-huurgroei van +12%.
- Vastgoedkosten dalen met € 0,9 M door een hogere bezettingsgraad.
- De herwaardering van de vastgoedportefeuille eind 2023 heeft een beperkte negatieve impact van -0,9%.
- Op de verkoop begin april 2023 van het kantoorgebouw Treesquare in Brussel werd een winst van € 2,1 M gerealiseerd.

ONTWIKKELINGSPROJECTEN

- **Tour & Taxis:** Hoger ontwikkelingsresultaat (€ 4,4 M marge erkend) in België door de succesvolle verkopen op Tour & Taxis. Van de 346 appartementen van Park Lane fase II zijn reeds 64% verkocht of gereserveerd.
- **Cloche d'Or:** 100% verhuring van de opgeleverde kantoorgebouwen Emerald en White House. De tragere verkoop van appartementen en kantoorgebouwen leidt tot lagere contributie in het 2023-resultaat (bijdrage van € 13,8 M in 2023 vs bijdrage van € 19,8 M in 2022).

OPERATIONELE EFFICIËNTIE

Daling van de algemene kosten in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (€ -2,1 M), ondanks de inflatoire omgeving.

ACTIEF FINANCIËEL BEHEER

De gemiddelde financieringskost stijgt beperkt van 2,18% naar 2,67%, dankzij het rente-indekkingsbeleid. Eind 2023 bedroeg de hedge ratio 79% en was er nog € 88 M aan headroom op de bestaande kredietlijnen.

HET NETTO-RESULTAAT

Het netto-resultaat (deel van de groep) bedraagt € 24,49 M of € 2,45 per aandeel.

Het lagere resultaat in vergelijking met het uitzonderlijke jaar 2022 (netto-resultaat van € 71,3 M) is voornamelijk toe te schrijven aan:

- De beperkte activiteit op de institutionele vastgoedmarkt in 2023. In 2022 werden winsten gerealiseerd op de verkopen van de gebouwen Monnet en Titanium (€ 28,3 M vs € 2,1 M in 2023).
- De negatieve herwaardering van de financiële activa en passiva in 2023 (€ -7,3 M) versus de positieve herwaardering in 2022 (€ +15,6 M).

VERKOOP VAN HET RETAILPAND IN FOETZ

Verkoop begin februari 2024 aan de reële waarde per 31/12/2023 (€ 9,23 M).

DIVIDEND

Voorstel tot uitkering van een bruto-dividend van € 1,50 per aandeel, dat in voorkomend geval als keuzedividend zal worden aangeboden.

DUIDELIJKE KEUZE VOOR EEN FOSSIELVRIJE PORTEFEUILLE

In 2023 werd de beslissing genomen om alle nieuwe ontwikkelingen te aligneren met de criteria van de EU-taxononomie (binnen het objectief van klimaatmitigatie) en werd een actieplan opgesteld om te komen tot een fossielvrije portefeuille.



“Na het uitzonderlijke resultaat van 2022, dat gesteund werd door eenmalige winsten en positieve herwaarderingsresultaten, heeft Nextensa in 2023 in moeilijke marktomstandigheden alsnog een behoorlijk resultaat kunnen neerzetten. De sterkte van ons hybride model blijkt voornamelijk uit de hogere huurinkomsten in combinatie met lagere vastgoedkosten en de vlotte verkoop van de appartementen op Tour & Taxis. Onze prestaties ondersteunen de veerkracht van ons bedrijfsmodel en ons vermogen om staande te blijven in veranderende omstandigheden. Ik wens het Nextensa team en de raad van bestuur te bedanken voor hun harde werk gedurende het afgelopen jaar.”

**MICHEL VAN GEYTE,
CEO NEXTENSA**

1.

ACTIVITEITENVERSLAG



BUILDING THE FUTURE AND RESHAPING CITIES



Tour & Taxis:

Meer dan één miljoen bezoekers in 2023 die komen werken, winkelen, wonen en genieten van de vele activiteiten in deze 5-minutes neighbourhood.

- De bezetting van de kantoor- en retailruimtes op de Tour & Taxis-site blijft stijgen. Voor de **retailruimtes** in Gare Maritime werden in 2023 nieuwe huurcontracten ondertekend voor in totaal 4.045 m². Dit brengt de bezettingsgraad van het retail gedeelte op Gare Maritime eind 2023 op 72%.

Er konden daarnaast nieuwe kantoorhuurcontracten voor het gebouw Depot des Colis, deel uitmakend van de Gare Maritime gesloten worden voor in totaal 582 m². Dit brengt de bezettingsgraad van de **kantoren** op Tour & Taxis op 92,19%.

- De hogere bezetting is niet enkel zichtbaar op het vlak van retail- en kantoorverhuur, maar ook op het vlak van **evenementen** op de site, zowel in de Sheds als in Gare Maritime, en in het conferentiecentrum, **Maison de la Poste**.

- Een gedeelte van de **Sheds**, de eventhal van de site van in totaal 28.000 m², kreeg in 2023 een permanente invulling door de ondertekening van huurovereenkomsten met de Tour & Taxis padelclub (2.380 m²), met de organisator van exhibities Tempora (2.700 m²) en met de indoor karting Battle Kart (1.780 m²). Er lopen bovendien gesprekken voor een bijkomende vaste invulling van 1.650 m². Zo'n 9.500 m² van de Sheds blijft beschikbaar voor tijdelijke evenementen.
- In de loop van 2024 zal er op de site nog 6.500 m² aan beschikbare kantooroppervlakte bijkomen door de oplevering van het **Hôtel des Douanes**. Dit gebouw dat oorspronkelijk dienst deed als administratief centrum voor douanezaken van de Tour & Taxis-site, wordt opnieuw een toonbeeld van duurzaamheid. De renovatie focust op het behoud van de eigenheid van het historische gebouw en op de installatie van duurzame technieken zoals een geothermische installatie en zonnepanelen. De renovatie is gealigneerd met de criteria van de EU-taxonomie. Het project is bovendien genomineerd voor de RES (Real Estate Society) Awards 2023 in de categorie 'Commercial Development'. De commercialisatie van dit gebouw loopt volop.

- Nextensa heeft eind Q1 2023 de vergunningsaanvraag ingediend voor het **Lake Side-project**, de laatste fase van de stadsontwikkeling op de Tour & Taxis-site. Concreet gaat het om de ontwikkeling van zo'n 140.000 m², met een grotendeels residentieel programma, goed voor circa 800 nieuwe woningen, en daarnaast 37.000 m² kantoren, 2.800 m² winkels en 3.800 m² publieke voorzieningen. De nieuwe wijk wordt volledig vrij van fossiele brandstoffen waarbij bovendien wordt gestreefd naar een lagere ecologische voetafdruk door een gefundeerde keuze van de bouwmaterialen. Lake Side wordt zo één van de meest duurzame wijken van Brussel. Zo mikken de kantoorgebouwen op een BREEAM Outstanding certificaat, de hoogste graad van een internationaal erkend kwaliteitslabel dat duurzaam bouwen promoot.

Eind september werd het volledigheidstest bekomen voor deze vergunningsaanvraag. De milieu-effectenstudie is momenteel lopende. Als alles volgens plan verloopt, zouden de werken kunnen starten midden 2025 en aldus de continuïteit van de ontwikkeling van Tour & Taxis verzekeren. Tot midden 2025 voltooit Nextensa de residentiële wijk Park Lane die een 800-tal wooneenheden omvat en waarvan de tweede fase momenteel in aanbouw is.

- De verkoop van de **tweede fase van het Park Lane-project**, bestaande uit 346 appartementen, blijft vlot verder lopen. Eind 2023 werd het gebouw Imperial verkocht aan Quares Residential Investment, wat het aantal verkochte of gereserveerde appartementen op 64% brengt. De werf zit op schema om eind 2024 te kunnen starten met de eerste opleveringen.



HÔTEL DES DOUANES



LAKE SIDE



Cloche d'Or:

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

KANTOORGEBOUWEN

Project	Status	Details	Verhuring
kantoorgebouw Darwin II	Opgeleverd maart 2022 – verkocht eind oktober 2023 aan Luxemburgse staat nav uitoefening aankoopoptie	Ca. 5.000 m ² : 6 bovengrondse en 2 ondergrondse verdiepingen	100% verhuurd aan Luxemburgse staat, met het Ministerie van Volksgezondheid als belangrijkste gebruiker
kantoorgebouw Emerald	Opgeleverd Q4 2023	Ca. 7.000 m ² : 6 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: Intertrust en Stibbe – LOI ondertekend voor verhuur laatste 2 beschikbare verdiepingen
kantoorgebouw White House	Opgeleverd Q1 2024	Ca. 7.000 m ² : 6 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: Intertrust
kantoorgebouw Lofthouse	In planningsfase	Ca. 5.000 m ² : 5 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	Verregaande gesprekken lopende met potentiële huurders
kantoorgebouw Stairs	In planningsfase	Ca. 8.500 m ² : 10 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	Verregaande gesprekken lopende met potentiële huurders

RESIDENTIËLE ONTWIKKELINGEN

Project	Status	Details	Verhuring
D-Nord	Opgeleverd in Q1 2023	194 appartementen	186/194 appartementen gereserveerd/verkocht
D5-D10	In aanbouw - oplevering eerste fase verwacht in Q2 2024	185 appartementen (117 appartementen in aanbouw)	90/117 appartementen gereserveerd/verkocht
B&B HOTELS	In aanbouw - oplevering verwacht in Q2 2025	Hotel van ca. 4.500 m ² met 150 kamers – huurovereenkomst met B&B HOTELS getekend in 2022	
D-Tours	In planningsfase	Ca. 374 appartementen	

De ontwikkelingen op Cloche d'Or van zowel kantoor- als residentiële projecten leveren een positieve bijdrage van € 13,8 M aan de resultaten van 2023.

INVESTING IN THE FUTURE

- Montimmo werd omgedoopt tot **'Hygge'**. Het kantoorgebouw gelegen aan de Avenue Monterey 35 in Luxemburg-Stad en gebouwd in 2009, is in 2023 teruggekeerd op de markt met een nieuwe identiteit na een korte periode van renovatie en opwaardering. Het gebouw bestaat uit een totale oppervlakte van 1.600 m² verdeeld over 7 verdiepingen en 15 ondergrondse parkeerplaatsen. Vijf verdiepingen zijn reeds verhuurd (totaal ca. 1.068 m²). Er lopen gesprekken voor de verhuur van de overige verdiepingen.
- De **Moonar-site**, gelegen nabij de luchthaven van Luxemburg, wordt grondig herontwikkeld om deze gebouwen modern en toekomstbestendig te maken. Het kantorenpark bestaat uit 5 gebouwen (ca. 21.000 m² in totaal), waarvan de gebouwen 'D' (3.546 m²) en 'B' (3.620 m²) in 2023 werden opgeleverd. De herontwikkeling van de overige gebouwen zal in de loop van 2024 afgerond zijn.

Nextensa wil van deze site een attractieve en levendige site maken door het voorzien van allerlei faciliteiten, zoals een bibliotheek, een fitness, een koffiehoeke en diverse vergaderzalen, en door de aanstelling van een community manager.

Al 69% van de beschikbare oppervlakte (ca. 21.500 m²) is ondertussen verhuurd aan een voor het Luxemburgse Airport District nieuwe prime rent van 32 EUR/maand/m², wat een aanzienlijke verhoging betekent ten opzichte van de vorige huurprijs van 24 EUR/maand/m².

- Nextensa heeft eind augustus de erfpachtrechten verworven van het kantoorgebouw gelegen te **Montoyerstraat 24** in Brussel van Fedustria, de beroepsorganisatie van de Belgische textiel-, hout- en meubelindustrie.

Het kantoorgebouw is gelegen in de Leopoldwijk, één van de meest gewilde kantoorlocaties van Brussel, op slechts enkele meters van het Monteco-gebouw en is momenteel verhuurd aan enkele Europese verenigingen.

Nextensa plant op deze locatie een emissievrij kantoorgebouw met houtconstructie van zo'n 2.800 m², genaamd **'TreeMont'**, te ontwikkelen. De vergunningsaanvraag hiervoor werd eind september ingediend en werd ondertussen volledig verklaard. 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.

- De vergunningsaanvraag voor het nieuwe gebouw **'MonTree'**, de herontwikkeling van het kantoorgebouw gelegen te 20 Avenue Monterey en het in 2023 aangekochte gebouw gelegen te 18 Avenue Monterey in Luxemburg-Stad, is in volle voorbereiding. De huidige huurder CVC zal het gebouw Monterey 20 eind Q2 2024 verlaten, waarna beide gebouwen eveneens zullen worden herontwikkeld tot één nieuw CO2-neutraal kantoorgebouw in hout naar het voorbeeld van Monteco en Treemont in Brussel.

TOWARDS A MORE SUSTAINABLE FUTURE

- Het kantoorgebouw **Monteco** won in 2023 de publieksprijs van de Belgische editie van de Green Solutions Awards 2022-2023 in de categorie 'Building'. De Green Solutions Awards worden jaarlijks georganiseerd door de internationale vakorganisatie Construction 21 met als doel innovatie en duurzaamheid op grote schaal toe te passen. Daarnaast werd het gebouw ook genomineerd voor de MIPIM awards 2024 in de categorie Best Office & Business Project.
- **Duurzame energie in de vastgoedportefeuille:** in 2023 werd het totaal aantal zonnepanelen op de daken uitgebreid tot 26.904 (+ 2.311 panelen in 2023), goed voor 8.898 kWp geïnstalleerd vermogen op de daken van de volledige investeringsportefeuille. Jaarlijks zal er gemiddeld 7.500 MWh groene stroom worden opgewekt, het equivalente verbruik van bijna 2200 gezinnen.
- Daarenboven werd op Tour & Taxis een **mobiel zonnepanelenpark** van 425 kWp (780 panelen) aangelegd om de werf van Park Lane fase II, de residentiële wijk op Tour & Taxis die momenteel in aanbouw is, zoveel mogelijk aan te sturen op lokaal opgewekte groene stroom.
- Sinds 1 mei 2023 kunnen de bewoners van appartementen op Park Lane bovendien genieten van lokaal opgewekte elektriciteit door in te stappen in een **nieuwe energiegemeenschap**. De oprichting van de Energy Community op Tour & Taxis is een pilootproject met als doel om het productieoverschot van zonnepanelen die geïnstalleerd zijn op naburige gebouwen aan te bieden aan buurtverbruikers tegen een voordelig tarief.
- **Bijkomende laadinfrastructuur:** in 2023 werden 153 bijkomende laadpunten geïnstalleerd om de omschakeling naar een geëlektrificeerde mobiliteit verder te versnellen. Dit brengt het totaal op 279 laadpunten in de Nextensa portefeuille. In België werd aan deze laadpalen voor 537 MWh geladen, of een reductie van 715,5 ton CO₂.

LUXEMBOURG IS KEY

Het belangrijkste deel van Nextensa's activiteiten bestaat uit de investerings-, verhurings- en ontwikkelingsactiviteiten in Luxemburg.

- De **bezettingsgraad van de kantoren in Luxemburg** stijgt, mede door nieuwe huurovereenkomsten die werden afgesloten voor gebouwen als Hygge en High 5.
- De bezoekersaantallen van de **Knauf Shopping centra** zijn in 2023 sterk gestegen ten opzichte van 2022. De Knauf Shopping in Pommerloch verwelkomde meer dan 2,4M bezoekers, wat een historisch hoogtepunt is in de geschiedenis van het centrum. De Knauf Shopping in Schmiede kende een stijging in bezoekersaantallen van 10,32% en verwelkomde eveneens meer dan 2M bezoekers.

Aan de basis van dit succes liggen de investeringen van Nextensa, de aantrekkelijkheid en kwaliteit van het winkelaanbod en het beheer en de animatie van de centra.

De **Knauf Shopping Schmiede** opende op het einde van de zomer het nieuwe horecaconcept, bestaande uit een Grand Café en een Food Village. De bijkomende huurinkomsten voortvloeiend uit de 8 nieuwe winkels in de uitbreiding van ca. 8.500 m², dat vorig jaar werd opgeleverd, zijn steeds merkbaarder in deze resultaten (+10%).

De **Knauf Shopping Pommerloch** is voor 100% verhuurd.



KNAUF POMMERLOCH



KNAUF SCHMIEDE

STABLE DIVERSIFICATION IN AUSTRIA

*De Oostenrijkse investeringsportefeuille bevat 5 retailparken,
waarvan de bezettingsgraad consistent op 100% blijft.*

- In 2023 werd de renovatie van het **retailpark Vösendorf 16** afgerond. In het laatste kwartaal van 2023 namen de laatste huurders hun intrek in de gerenoveerde ruimtes. Dit heeft een positieve impact op de Oostenrijkse huurinkomsten.
- Door verschillende huurverlengingen en nieuwe huurcontracten blijft de bezettingsgraad in Oostenrijk op 100%.

VÖSENDORF 16



2.

GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2023



Retailpand Foetz

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. De koper is eveneens eigenaar van de naastgelegen Cora hypermarkt, die zich op dezelfde retailsite bevindt. Het pand wordt momenteel verhuurd aan de kledingwinkel Adler tot februari 2032. De verkoopprijs ligt in lijn met de waardering, zoals vastgelegd op 31/12.

De verkoop kadert in het voorgenomen desinvesteringsprogramma van Nextensa.



3.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS



KERNCIJFERS VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/12/2023	31/12/2022
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000)	1.298.074	1.278.716
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000)	1.385.369	1.362.499
Huurrendement obv reële waarde	5,74%	5,30%

KERNCIJFERS BALANS	31/12/2023	31/12/2022
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	834.048	838.798
Netto actief aandeel groep per aandeel	83,39	83,86
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	44,80%	42,56%
Netto financiële positie	786.820	721.516
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investeringsportefeuille	2,31	2,85
Gemiddelde financieringskost - investeringsportefeuille	2,67%	2,18%
Gemiddelde looptijd rente-indekkingen (jaar)	2,95	3,52
Hedge ratio (investeringsportefeuille)	79%	74%

KERNCIJFERS RESULTATENREKENING	31/12/2023	31/12/2022
Huurinkomsten (€ 1.000)	70.522	67.400
Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	18.136	22.243
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	24.492	71.310
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	2,45	7,13

Doordat de vastgoedmarkt grotendeels tot stilstand kwam in de loop van 2023, konden minder gebouwen verkocht worden dan gewenst. Dit leidt tot een stijging van de netto schuldpositie en daaraan verbonden de financiële schuldgraad. De verkoop van het gebouw te Foetz (Luxemburg) zal deze schuldpositie evenwel weer licht doen dalen. De beschikbare headroom bedroeg nog € 88 M op 31 december 2023.

De gemiddelde financieringskost steeg licht van 2,18% eind 2022 naar 2,67% per eind 2023. Hoewel de rente in de loop van 2023 aanzienlijk verder gestegen is, zorgt de dekking met derivaten ervoor dat deze stijging slechts een beperkte impact heeft op de gemiddelde financieringskost. Door het actieve beheer van de derivatenportefeuille, is de indekkingsratio gestegen naar 79% op 31 december 2023 met een gemiddelde resterende looptijd van 2,95 jaar.

Het eigen vermogen (deel van de groep) bedraagt € 834 M, of € 83,39/aandeel. De slotkoers van € 48,85 op 31 december 2023 impliceert aldus een korting van 41%.

De waarde van de vastgoedbeleggingen steeg ten opzichte van vorig jaar ondanks de verkoop van het gebouw Treesquare in de loop van 2023. Er werd immers geïnvesteerd in de aankoop van de gebouwen Montoyer 24 te Brussel (het toekomstige "Treemont") en Monterey 18 te Luxemburg CBD (het toekomstige "Montree"). Daarenboven werd ook verder geïnvesteerd in de renovatie van het Knauf shopping center te Schmiede en in de omvorming van het oude EBBC kantorenpark aan de Luxemburgse luchthaven in het nieuwe project Moonar.

4.

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN



Geconsolideerde financiële staten

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022	▲	▲%
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	70.522	67.400	3.122	5%
Vastgoedkosten	-13.189	-14.079	890	-6%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2.074	28.346	-26.272	-93%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.202	-11.620	418	-4%
Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille	778	1.598	-820	-105%
OPERATIONEEL RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN	48.982	71.645	-22.662	-32%
Omzet ontwikkelingsprojecten	51.024	65.215	-14.191	-22%
Kosten ontwikkelingsprojecten	-46.650	-62.793	16.143	-26%
Andere resultaten ontwikkelingsprojecten	4.858	3.383	1.475	44%
Winst (verlies) uit beleggingen vermogens mutatie	8.904	16.437	-7.533	-46%
OPERATIONEEL RESULTAAT ONTWIKKELINGSPROJECTEN	18.136	22.243	-4.107	-18%
RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN & ONTWIKKELINGSPROJECTEN	67.118	93.888	-26.769	-29%
Algemene kosten van de vennootschap	-11.255	-13.718	2.462	-18%
Andere operationele kosten en opbrengsten	-672	-265	-407	153%
OPERATIONEEL RESULTAAT	55.191	79.905	-24.714	-31%
Financiële inkomsten	11.080	9.609	1.471	15%
Financiële kosten	-25.252	-18.267	-6.985	38%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.286	15.582	-22.868	-147%
FINANCIEEL RESULTAAT	-21.458	6.924	-28.382	-410%
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	33.733	86.828	-53.096	-61%
Uitgestelde belastingen	5.771	-9.548	15.320	-160%
Vennootschapsbelasting	-15.300	-6.073	-9.228	152%
BELASTINGEN	-9.529	-15.621	6.092	-39%
NETTO RESULTAAT	24.204	71.208	-47.004	-66%
Minderheidsbelangen	-288	-102	-187	183%
NETTO RESULTAAT (deel van de groep)	24.492	71.310	-46.817	-66%

Geconsolideerde balans

ACTIVA (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
VASTE ACTIVA	1.486.064	1.471.663
Immateriële vaste activa	624	855
Vastgoedbeleggingen	1.288.844	1.278.716
Andere materiële vaste activa	8.697	6.719
Deelnemingen vermogensmutatie	69.706	59.109
Verb. ondernemingen: vorderingen	6.250	6.250
Financiële vaste activa	108.194	116.761
Vorderingen financiële leasing	0	1.660
Uitgestelde belastingvorderingen	3.750	1.592
VLOTTENDE ACTIVA	295.225	296.738
Activa bestemd voor verkoop	9.230	0
Voorraden	102.079	98.257
Onderhanden werken in uitvoering	75.118	85.047
Financiële vlottende activa en vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	22.777	15.371
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	71.636	64.182
Kas en kasequivalenten	11.129	31.106
Overlopende rekeningen	3.257	2.774
TOTALE ACTIVA	1.781.289	1.768.401

PASSIVA (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	844.516	849.516
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	834.048	838.798
Kapitaal	109.997	109.997
Uitgiftepremies	442.803	442.803
Inkoop eigen aandelen	-4.608	-4.608
Reserves	261.085	219.014
Wisselkoersverschillen	280	283
Nettoresultaat van het boekjaar	24.492	71.310
II. MINDERHEIDSBELANGEN	10.468	10.718
VERPLICHTINGEN	936.773	918.885
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	618.568	693.493
Voorzieningen - andere	2.264	1.822
Langlopende financiële schulden	562.159	634.932
Kredietinstellingen	457.345	491.538
Andere	102.497	141.147
IFRS 16	2.318	2.247
Andere langlopende financiële verplichtingen	436	23
Andere langlopende verplichtingen	0	0
Uitgestelde belastingverplichtingen	53.709	56.716
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	318.204	225.393
Voorzieningen	350	1.158
Kortlopende financiële schulden	235.790	117.668
Kredietinstellingen	109.493	44.500
Andere	126.297	73.168
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	39.565	55.152
Handelsschulden	26.046	34.841
Fiscale en sociale schulden	13.519	20.311
Andere kortlopende verplichtingen	11.570	14.570
Overlopende rekeningen	30.930	36.846
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.781.289	1.768.401
FINANCIËLE SCHULDGRAAD (financiële schulden / balanstotaal)	44,80%	42,56%

Geconsolideerde kasstroomtabel

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN 1.000 €)		31/12/2023
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		31.106
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		6.043
Netto resultaat (deel van de groep)		24.453
Aandeel in netto resultaat van investeringen vermogensmutatie		-8.904
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen		20.596
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen		10.585
Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)		1.060
Waardeverminderingen op vlottende activa (-)		-3
Belastingen		14.622
Andere niet-kas elementen		-3.837
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		-11.202
Spreiding van gratuïteiten (+/-)		
Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva		7.286
Overige transacties van niet courante aard		80
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen		13.847
Meerwaarden bij realisatie vaste activa		-2.074
Ontvangen dividenden		-6.621
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten		22.542
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-22.663
Beweging van de activa		-4.677
Beweging van verplichtingen		-17.985
Bewegingen in voorzieningen (+/-)		0
Betaalde belastingen		-12.532
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-31.292
Investerings		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		-37.341
Projectontwikkelingen		-34.677
Immateriële en materiële vaste activa		-2.806
Financiële vaste activa		0
Desinvesteringen		43.532

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN 1.000 €)		31/12/2023
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		5.270
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden		45.279
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		-1.749
Ontvangen financiële opbrengsten		4.459
Betaalde financiële kosten		-23.503
Ontvangen dividenden		6.621
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		0
Verandering in eigen vermogen		
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)		0
Kosten kapitaalverhoging		0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen		0
Dividend van het vorige boekjaar		-25.836
Kas en kasequivalenten voor impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten		11.128
Kas en kasequivalenten bekomen door middel van bedrijfscombinaties		0
Impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten		0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		11.128

De netto huuropbrengsten van de vastgoedbeleggingen liggen € 3,1 M hoger in vergelijking met vorig jaar, ondanks de verkoop van verscheidene gebouwen. De indexatie en gestegen bezettingsgraad zorgde voor een like-for-like huurgroei van 12% ten opzichte van 2022. Daarnaast zorgt het gestegen aantal evenementen op de Tour & Taxis-site voor positieve neveneffecten zoals hogere parkinginkomsten en hogere omzetten voor de Food Market in de Gare Maritime.

Daarnaast daalden de vastgoedkosten wegens de gestegen bezettingsgraad van de panden maar ook omdat enkele onderhoudsintensieve gebouwen verkocht werden in 2022.

De verkoop van het pand Treesquare leverde een winst van € 2,1 M op. Daarnaast werd een minwaarde van € 11,2 M op de bestaande vastgoedportefeuille geboekt, wat overeenkomt met -0,9% op de reële waarde per 31/12/2023. Begin februari 2024 werd het gebouw Foetz verkocht aan een waarde in lijn met de reële waarde op 31/12/2023.

Overige kosten en opbrengsten van de vastgoedportefeuille omvatten vooral de netto-inkomsten van de zonnepanelen. Deze vielen lager uit dan in 2022 omdat de elektriciteitsprijzen in 2023 terugvielen naar een normaler niveau na de extreem hoge prijzen in 2022.

Het operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen komt zodoende uit op € 49,0 M.

De som van de lijnen "Omzet ontwikkelingsprojecten" en "Kosten ontwikkelingsprojecten" geven de contributie (€ 4,4 M) weer van de Belgische ontwikkelingsprojecten, die in 2023 vooral bestonden uit fase II van het project Park Lane op Tour & Taxis. Daarenboven werden ook nog enkele units uit fase I en nog 2 retailunits van het project Riva (op de rechteroever van het kanaal tegenover de T&T site) verkocht.

De lijnen 'Andere resultaten ontwikkelingsprojecten' en 'Winst (verlies) uit beleggingen vermogens mutatie' omvatten grotendeels de contributie van Cloche d'Or (€ 13,8 M). Beide kantoorgebouwen Emerald en White House zijn inmiddels 100% verhuurd. De bouwwerken aan het project "B&B HOTELS" zijn inmiddels opgestart, met verwachte opleverdatum midden 2025. De constructie van het residentiële project D5-D10 zit op schema en is reeds voor meer dan de helft verkocht of gereserveerd.

De algemene kosten van de vennootschap liggen gevoelig lager (-18%) in vergelijking met 2022, ondanks de inflatie.

De financiële inkomsten liggen € 1,5 M hoger in vergelijking met vorig jaar, enerzijds door een hoger benodigd werkkapitaal van de joint venture op Cloche d'Or te Luxemburg, anderzijds door een hoger ontvangen dividend vanwege Retail Estates. De financiële kosten liggen € 7 M hoger dan vorig jaar omwille van het algemeen stijgende renteklimaat. Deze stijging werd echter ingeperkt door de derivatenportefeuille, die ervoor zorgt dat de gemiddelde financieringskost verbonden aan de vastgoedbeleggingen slechts beperkt stijgt van 2,18% vorig jaar naar 2,67% over 2023.

De variaties in reële waarde van financiële activa en passiva zijn negatief ten belope van € -7,3 M. Enerzijds werd de derivatenportefeuille afgewaardeerd voor € 10,6 M, anderzijds was er een positieve herwaardering op de participatie in Retail Estates ten belope van € 3,5 M. Deze participatie dient immers elke balansdatum gewaardeerd te worden aan de beurskoers van Retail Estates op die datum.

Het resultaat voor belastingen bedraagt zodoende € 33,7 M. Na aftrek van belastingen van € 9,5 M resulteert dit in een netto resultaat van € 24,2 M, of € 24,5 M netto resultaat deel van de groep. In termen van resultaat per aandeel komt dit overeen met € 2,45 op het totaal aantal aandelen en met € 2,46 per dividendgerechtigd aandeel rekening houdend met de 65.000 eigen aandelen die aangehouden worden door Nextensa.

VERKLARING COMMISSARIS

De commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door dhr. Christophe Boschmans, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties aan het licht hebben gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten worden doorgevoerd.

5.

DIVIDEND



De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om een dividend uit te keren aan de deelgerechtigde aandelen van bruto € 1,50 en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 1,05 per aandeel.

De raad van bestuur is voornemens om dit dividend aan te bieden als keuzedividend, wat Nextensa zal toelaten om in de toekomst te kunnen inspelen op nieuwe opportuniteiten. De definitieve beslissing omtrent het tijdstip van de betaling en de voorwaarden en modaliteiten van het keuzedividend zal worden genomen door de raad van bestuur naar aanleiding van de algemene vergadering van 21 mei 2024 in het licht van de op dat moment geldende marktomstandigheden.

6.

VOORUITZICHTEN 2024



In 2023 waren de macro-economische omstandigheden en het geopolitieke klimaat uitdagend, met een sterke stijging van de rentetarieven, strengere kredietvoorwaarden, hogere financieringskosten en een aanzienlijke daling van het transactievolume tot gevolg. Waar 2023 werd gekenmerkt door deze totale standstill, denken we dat in 2024 de eerste tekenen van voorzichtig **herstel** voelbaar zullen worden.

Het doel van Nextensa in 2024 blijft om haar **schuldgraad** verder te verlagen door de verkoop van enkele van haar niet-strategische vastgoedbeleggingen. Dit **verkoopprogramma** is in voorbereiding en zal onder de juiste omstandigheden worden uitgevoerd.

Nextensa zal in elk geval in 2024 en in de daarop volgende jaren volop inzetten op de **verduurzaming** van haar investeringen en ontwikkelingen. In 2023 werd de beslissing genomen om alle nieuwe ontwikkelingen te aligneren met de criteria van de **EU-taxonomie** (binnen het objectief van klimaatmitigatie) en werd een actieplan opgesteld om te komen tot een **fossielvrije portefeuille**. Hier zal verder op gewerkt worden in 2024.

Er staat het komende jaar reeds veel op de planning op het gebied van **(her)ontwikkelingen**. De ontwikkelingen op Cloche d'Or en op Tour & Taxis gaan gestaag verder, de herontwikkeling van het Moonar-project zal worden afgewerkt en de herontwikkelingen van kantoorgebouwen als TreeMont en MonTree zullen worden opgestart. Daarnaast wordt er reeds **naar de verdere toekomst gekeken**: het Lake Side project is in volle voorbereiding en ook op Cloche d'Or worden nieuwe projecten in planning genomen.

Op het vlak van de **residentiële ontwikkelingen** in Luxemburg geven de fiscale maatregelen die de nieuwe Luxemburgse regering heeft aangekondigd om de residentiële markt te ondersteunen een goed signaal. Deze maatregelen zouden de vertraagde residentiële markt moeten helpen keren.

Wat de kantorenmarkt in België en Luxemburg betreft zien we dat de **verhuuractiviteit** van duurzame kantoren op toplocaties het goed blijft doen. Bedrijven blijven zich richten op prime kantoren om werknemers een positieve werkervaring te bieden en om te voldoen aan de strengere duurzaamheidsnormen. Het doel in 2024 blijft om een hoge bezettingsgraad aan te houden voor de investeringsportefeuille en om onze huurders een aangename huurervaring te blijven aanbieden.

Door het **structureel onevenwicht tussen vraag en kwalitatief aanbod** van residentieel vastgoed en prime kantoren in zowel België en Luxemburg is Nextensa ervan overtuigd dat haar strategie, als ontwikkelaar en investeerder, de juiste is. De vastgoedbeleggingen hebben mee de vertraging in de ontwikkelingsactiviteiten in 2023 kunnen opvangen.

FINANCIËLE KALENDER

21/02/2024	●	Jaarresultaten 2023
29/03/2024	●	Jaarlijks financieel verslag 2023
21/05/2024	●	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2024)
21/05/2024	●	Gewone algemene vergadering van aandeelhouders
27/05/2024	●	Betalbaarstelling dividend
13/08/2024	●	Halfjaarlijks financieel verslag 2024
14/11/2024	●	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2024)

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 31/12/2023 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 € 488,6 M (waarde 31/12/2023).

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

BIJLAGE

ALTERNATIEVE
PRESTATIEMAATSTAVEN

NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)	31/12/2023	31/12/2022
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1.000)	24.492	71.310
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.002.102	10.002.102
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	2,45	7,13
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop op afsluitdatum	9.937.102	9.937.102
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum	2,46	7,18

NETTO-ACTIEFWAARDE OP BASIS VAN REËLE WAARDE	31/12/2023	31/12/2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000)	834.048	838.798
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.002.102	10.002.102
Netto-actiefwaarde (RW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	83,39	83,86

NETTO-ACTIEFWAARDE OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE	31/12/2023	31/12/2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000)	834.048	838.798
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1.000)	1.323.221	1.294.968
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1.000)	1.298.074	1.278.716
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1.000)	25.147	16.252
TOTAAL	859.195	855.050
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.002.102	10.002.102
Netto-actiefwaarde (IW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	85,90	85,49

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %	31/12/2023	31/12/2022
Interestkosten op jaarbasis (€ 1.000)	-17.756	-16.492
Commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)	-383	-519
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)	-18.138	-17.011
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1.000)	678.820	783.217
Gemiddelde financieringskost in %	2,67%	2,18%

FINANCIËLE SCHULDGRAAD IN %	31/12/2023	31/12/2022
Financiële schulden	797.949	752.600
Balanstotaal	1.781.289	1.768.401
Financiële schuldgraad in %	44,80%	42,56%