



TOELICHTING VAN  
DE RAAD VAN BESTUUR  
OVER Q3 2023

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 20 november 2023, 17u40

nextensa.

PLACES  
YOU PREFER

# TOELICHTING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER Q3 2023

## Highlights

- **Hybride model werpt zijn vruchten af:** Het hybride model van Nextensa, dat 2 jaar geleden werd gecreëerd, heeft de afgelopen maanden zijn veerkracht getoond in een moeilijke markt. De vastgoedbeleggingen vangen mee de vertraging in de ontwikkelingsactiviteiten op.

Een groei van de huurinkomsten van de **vastgoedbeleggingsportefeuille** wordt opgetekend. De huurinkomsten bedragen € 52,6 miljoen in vergelijking met € 51,6 miljoen vorig jaar en dit ondanks de verkopen van verschillende gebouwen in 2022. Deze stijging is voornamelijk te danken aan de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten in België en Luxemburg, aan de indexatie van de lopende huurcontracten, aan de 100%-bezetting in Oostenrijk en aan de vele events die op de Tour & Taxis-site plaatsvinden. Dit resulteert in een like-for-like huurgroei van 9%.

Het operationeel resultaat van de **ontwikkelingsprojecten** bedraagt € 10,9 miljoen, zijnde € 4,8 miljoen lager in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar:

- Van de 346 appartementen van Park Lane fase II op Tour & Taxis, zijn reeds 200 appartementen gereserveerd of verkocht, wat zonder twijfel een succes mag genoemd worden. De residentiële kopers van Tour & Taxis waarderen de 'unique selling proposition' die deze site biedt door zijn mixiteit aan functies.
- Ondanks een terugval van de verkoop van appartementen in Luxemburg leveren de ontwikkelingen op Cloche d'Or een positieve bijdrage van € 8,7 miljoen.
- **Resultaat:** Het netto-resultaat (deel van de groep) bedraagt € 21,8 M of € 2,18 per aandeel in vergelijking met € 41,5 M of € 4,15 per aandeel per 30 september 2022. Dit verschil

is voornamelijk toe te schrijven aan non-cash effecten in de resultatenrekening op 30/09, namelijk aan de negatieve herwaardering op 30/09 van de participatie in Retail Estates o.b.v. de slotkoers en aan de positieve herwaardering van de financiële indekkingsinstrumenten in 2022.

- **Actief financieel beheer:** Beperkte stijging van de financiële kosten (+ € 3,2 M) gelet op de actieve indekkingsstrategie (hedge ratio van 68% op 30/09/2023). Door de schuldgraad van 44,85% wordt de negatieve impact van de stijgende rente op de resultaten beperkt. Nextensa blijft werken aan een verdere verlaging van deze schuldgraad, maar de beperkte activiteit op de institutionele vastgoedmarkt bemoeilijkt deze ambitie.
- **Duurzame herontwikkelingen:** De portefeuille werd in mei 2023 uitgebreid met een gebouw gelegen te Avenue Monterey 18 in Luxemburg-Stad, de buur van Nextensa's kantoorgebouw Monterey 20. Een duurzame herontwikkeling van beide gebouwen tot een kantoorgebouw in hout van ongeveer 3.000 m<sup>2</sup> - geïnspireerd op het Monteco-gebouw in Brussel - wordt voorbereid. Daarnaast werd ook het kantoorgebouw gelegen te Montoyerstraat 24 in Brussel in augustus 2023 toegevoegd aan de investeringsportefeuille. De vergunningsaanvraag van deze herontwikkeling werd eind september ingediend. Er werd resoluut gekozen voor een CO<sub>2</sub>-neutraal kantoorgebouw in hout, opnieuw geïnspireerd op het ontwerp van het nabijgelegen slimme Monteco-gebouw. In aanloop naar deze herontwikkeling is het gebouw nog deels verhuurd.
- **Actief intern beheer:** Daling van de overheadkosten met € 0,9 M of 10% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, tegen de achtergrond van een nochtans inflatoire omgeving.

---

1.

ACTIVITEITENVERSLAG  
Q3 2023

η.

# BUILDING THE FUTURE AND RESHAPING CITIES

## Tour & Taxis:

*het schoolvoorbeeld van een 15-minutes neighbourhood.  
De site bestaat uit historische gebouwen en nieuwe  
ontwikkelingen en is een echte 'place you prefer',  
een baanbrekende plek waar het goed is om te wonen,  
werken, winkelen en genieten.*

- De Tour & Taxis-site heeft afgelopen zomer haar troeven volledig kunnen uitspelen als plek waar het goed is om te wonen, werken, winkelen en genieten. Zij heeft een groot aantal bezoekers mogen verwelkomen op **events** zoals de Brussels design market en Eat Brussels en op de vele exposities zoals Kuifje en de Bubble Planet Experience.
- De bezetting van de kantoor- en retailruimtes op de Tour & Taxis-site blijft stijgen.  
  
Voor de retailruimtes in Gare Maritime werden nieuwe huurcontracten ondertekend met het reisagentschap CiC Reizen (143 m<sup>2</sup>) en met Syntra (947,5 m<sup>2</sup>). Dit brengt de **bezettingsgraad van het retail gedeelte** op Gare Maritime op 67%, met nog 11% in verregaande gesprekken.  
  
In het Koninklijk Pakhuis werd bovendien een belangrijke huurverlenging voor een lange termijn afgesloten met Mediafin (4.000 m<sup>2</sup>). De **bezettingsgraad van de kantoren** op Tour & Taxis blijft zo stabiel op 92,19%.
- 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 m<sup>2</sup>, met een grotendeels residentieel programma, goed voor circa 800 nieuwe woningen, en daarnaast 37.000 m<sup>2</sup> kantoren, 2.800 m<sup>2</sup> winkels en 3.800 m<sup>2</sup> publieke voorzieningen. Eind september werd het volledigheidstestament bekomen voor deze vergunningsaanvraag. De milieu-effectenstudie is momenteel lopende.
- De verkoop van de **tweede fase** van het **Park Lane-project**, bestaande uit 346 appartementen, blijft vlot verder lopen. Op vandaag zijn er reeds 200 appartementen gereserveerd of verkocht. De werf zit ook op schema om de eerste opleveringen begin 2025 te kunnen doen. Daarnaast zijn 2 van de 5 gelijkvloerse retail ruimtes van **Park Lane fase I** gereserveerd of verkocht.



## Cloche d'Or:

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

#### Kantoorgebouwen

Het **kantoorgebouw Darwin II** werd eind oktober verkocht aan de Luxemburgse staat, met het Ministerie van Volksgezondheid als belangrijkste gebruiker. Darwin II is een modern en duurzaam kantoorgebouw met zes bovengrondse en twee ondergrondse verdiepingen, met een totale oppervlakte van ongeveer 5.000 m<sup>2</sup>. Het is bekroond met een DGNB "GOLD" duurzaamheidscertificaat.

De werven van de kantoren Emerald en White House zitten op schema om tegen eind dit jaar opgeleverd te worden.

#### Residentiële ontwikkelingen



Van het **deelproject D5-D10**, dat in totaal 185 appartementen zal omvatten, zijn momenteel 117 appartementen in aanbouw. Van deze 117 zijn er al 83 gereserveerd of verkocht.

In de loop van Q3 2023 gingen de werken aan het **B&B Hotel** ook van start, dat opgeleverd zal worden in de loop van 2025.

## De pipeline van de ontwikkelingen in België en Luxemburg ziet er als volgt uit:

#### PROJECTONTWIKKELING

	IN CONSTRUCTIE		VERKREGEN VERGUNNING		IN STUDIE	
						
 Residentieel	36.520m <sup>2</sup>	29.287m <sup>2</sup>	N/A	32.401m <sup>2</sup>	93.000m <sup>2</sup>	12.000m <sup>2</sup>
 Kantoren	N/A	18.479m <sup>2</sup>	N/A	N/A	37.500m <sup>2</sup>	79.566m <sup>2</sup>

TOTAAL:  167.020m<sup>2</sup>  171.733m<sup>2</sup>



# INVESTING IN THE FUTURE

- De **Moonar-site**, gelegen nabij de luchthaven van Luxemburg, wordt grondig herontwikkeld om deze gebouwen modern en toekomstbestendig te maken en waarbij hogere huurwaardes worden geambieerd en gerealiseerd. Het kantorenpark bestaat uit 5 gebouwen, waarvan het gebouw 'D' (3.546 m<sup>2</sup>) ondertussen opgeleverd is en de gebouwen 'A' (5.096 m<sup>2</sup>) en 'B' (3.620 m<sup>2</sup>) worden afgewerkt. De werken aan de gebouwen 'C' (5.082 m<sup>2</sup>) en 'E' (4.147 m<sup>2</sup>) zijn gestart. De herontwikkeling van de volledige site zal in Q1 2024 afgerond zijn.

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

Al 69% van de beschikbare oppervlakte (ca. 21.500 m<sup>2</sup>) is ondertussen verhuurd aan een voor het Luxemburgse Airport District nieuwe prime rent van 32 EUR/maand/m<sup>2</sup>, wat een aanzienlijke verhoging betekent ten opzichte van de vorige huurprijs van 24 EUR/maand/m<sup>2</sup>.



- 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 houten CO2-neutraal kantoorgebouw van zo'n 3.000 m<sup>2</sup>, genaamd **'TreeMont'**, te ontwikkelen. De vergunningsaanvraag hiervoor werd eind september ingediend. 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, waardoor het bijdraagt aan de verdere verduurzaming van Nextensa's investeringsportefeuille.



**TreeMont**



**MonTree**

- De vergunningsaanvraag voor het nieuwe gebouw **'MonTree'**, de herontwikkeling van het kantoorgebouw gelegen te 18 Avenue Monterey en het recent aangekochte gebouw gelegen te 20 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 in Brussel.



## LUXEMBOURG IS KEY

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

- De **bezettingsgraad van de kantoren in Luxemburg** is gestegen naar 95%, mede door nieuwe huurovereenkomsten die werd afgesloten voor Hygge en High 5.
- In het shoppingcentrum **Knauf Schmiede** is op het einde van de zomer het nieuwe horecaconcept, bestaande uit een Grand Café en een Food Village, geopend.
- De bezoekersaantallen van het shoppingcentrum **Knauf Pommerloch** overstegen deze zomer deze van 2019. Deze stijging zal mede ingegeven zijn door de volledige verhuur van het shoppingcentrum, door onder andere nieuwe merken als Ville Neuve, Distrikt concept store en door een Bionext medische praktijk.

De bijkomende huurinkomsten voortvloeiend uit de 8 nieuwe winkels in de uitbreiding van ca. 8.500 m<sup>2</sup>, dat vorig jaar werd opgeleverd, zijn steeds merkbaarder in deze resultaten. Eind oktober opende daarnaast de Duitse retailer New Yorker zijn deuren in een nieuwe uitbreiding van meer dan 1.400m<sup>2</sup>.

#### Knauf Schmiede



# TOWARDS A MORE SUSTAINABLE FUTURE

*Nextensa's duurzaamheidsmissie bestaat uit het creëren van 'places you prefer' door het (her)ontwikkelen van klimaat adaptieve gebouwen, het creëren van duurzame geïntegreerde wijken en het investeren in menselijk kapitaal.*

- Het kantoorgebouw **Monteco** van Nextensa en ION heeft in de categorie 'Building' de publieksprijs gewonnen van de 2022-2023 Belgische editie van de Green Solutions Awards. 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.

Monteco is een slim kantoorgebouw van 3.760 m<sup>2</sup>, opgetrokken in een houtstructuur, voorzien van warmtepompen en zonnepanelen. Intelligente technologie gekoppeld aan het GBS-systeem voor de regeling van onder meer temperatuur en ventilatie houden het energieverbruik laag.

Eenzelfde duurzame aanpak in hout zal worden toegepast bij de ontwikkeling van de nieuwe kantoorgebouwen 'MonTree' in Luxemburg en 'TreeMont' in België.

- Diverse andere ontwikkelingsprojecten zijn lopende, waarbij er een zeer sterke focus ligt op duurzaamheid.
- Bij de lopende constructie van **Park Lane fase II** wordt blijvend gezocht naar duurzame optimalisaties, met onder

andere 7.000 ton calciumsilicaatblokken die via het water werden aangevoerd. Dit levert niet alleen een besparing op van 25 ton CO<sub>2</sub> maar vermijdt ook 45.000 km (of een ritje rond de aarde) aan vrachtverkeer op de wegen, met alle secundaire gevolgen van congestie, luchtvervuiling, geluidsoverlast en kans op ongevallen.

Voor al de nieuwe projecten heeft Nextensa de ambitie om te aligneren met de strikte criteria van de EU-taxonomy binnen het objectief van klimaatmitigatie.

- Eén van de belangrijkste doelstellingen van Nextensa is om **attractieve en levendige buurten** te ontwikkelen.

Op Tour & Taxis was het een zomer vol activiteit voor de buurt met de Summer Of, werd er een Fun Trophy georganiseerd voor de huurders. Er was ook een partnership met Brik om studenten een studeerplek aan te bieden en een intense samenwerking met YouthStart om jongeren op te leiden en klaar te stomen voor een job, al dan niet bij één van de partners op Tour & Taxis.



η.

## AUSTRIA

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

- In de loop van het laatste kwartaal van 2023 zullen de laatste huurders hun intrek nemen in het gerenoveerde retailpark Vösendorf 16, in de zuidwestelijke periferie rond Wenen. Dit zal in de komende maanden een positieve impact hebben op de Oostenrijkse huurinkomsten.

---

2.

GECONSOLIDEERDE  
RESULTATEN Q3

<b>KERNCIJFERS - VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Reële waarde vastgoedportefeuille* (€ 1.000)	1.292.367	1.278.716
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates* (€ 1.000)	1.368.987	1.362.499
Huurrendement obv reële waarde*	5,69%	5,30%

<b>KERNCIJFERS - BALANS</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	835.169	838.798
Netto actief aandeel groep per aandeel	83,50	83,86
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	44,85%	42,56%
Netto financiële schuldpositie	776.680	721.516
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investeringsportefeuille	2,25	2,85
Gemiddelde financieringskost - investeringsportefeuille	2,55%	2,18%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	2,62	3,52
Hedge ratio (investeringsportefeuille)	68%	74%

<b>KERNCIJFERS - RESULTATENREKENING</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Huurinkomsten (€ 1.000)	52.625	51.605
Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	10.885	15.730
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	21.843	41.472
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	2,18	4,15

\* 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 30/09/2023 zijn dus deze van 30/06/2023, vermeerderd met de capex van Q3 2023.

## Operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen

De huurinkomsten liggen € 1,0 miljoen hoger in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, ondanks de verkopen van verschillende gebouwen in 2022. Vooral de huurinkomsten in België stegen significant en dit in eerste plaats door de herneming van de events op de Tour & Taxis-site. Dit brengt rechtstreeks extra huurinkomsten op, maar er zijn ook positieve neveneffecten, zoals een hogere bezetting van de ondergrondse parkings.

Bovendien heeft de huurindexatie een positief effect op de geïnde huren, en dit zowel in België, Luxemburg als Oostenrijk.

Beide effecten zorgden voor een like-for-like huurgroei van 9%.

Er werd een operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen gerealiseerd van € 39,6 miljoen, wat € 4,9 miljoen minder is dan in dezelfde periode van vorig jaar. Dit kan grotendeels worden verklaard door de (éénmalige) winst op de verkoop van het gebouw Monnet in Q1 van 2022 (€ 5,3 M) ten opzichte van een gerealiseerde winst van € 2,1 miljoen op Treestone eerder dit jaar.



## Operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten

In het segment van de ontwikkelingen werd verder marge erkend op de tweede fase van Park Lane. De bouwwerkzaamheden verlopen vlot en ook de verkopen blijven vlot verlopen. Al 200 van de 346 appartementen zijn inmiddels gereserveerd of verkocht, maar voor de marge-erkenning is enkel het aantal verleden aktes relevant. Op het einde van Q3 2023 was reeds 40% van de aktes verleden.

In Luxemburg, meer bepaald op het Cloche d'Or project, is nog steeds sprake van een vertraging van de verkopen van de appartementen. In het segment van de kantoren gaan de werken gestaag verder, om de gebouwen Emerald en White House tegen eind 2023 op te leveren. Doordat de nodige voorzichtigheid aan de dag gelegd wordt bij het erkennen van de marge, is ook hier een lagere bijdrage in de marge te merken in vergelijking met vorig jaar.

Hierdoor ligt het operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten op € 10,9 miljoen, zijnde € 4,9 M lager in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

## Financiële resultaten en beheer van de financiële middelen

Het financieel resultaat (exclusief herwaarderingen) komt uit op € -6,9 miljoen in vergelijking met € -4,9 miljoen vorig jaar. De gemiddelde financieringskost steeg van 2,18% over 2022 tot 2,55% na Q3 2023. De stijgende rente wordt grotendeels getemperd door de indekkingsstrategie (hedge ratio van 68% op 30/09/2023). Op 30 september 2023 bedroeg de financiële schuldgraad 44,85%,

De herwaarderingsresultaten van de financiële activa en passiva bedragen € -7,8 miljoen (€ +8,5 miljoen na Q3 2022), wat nagenoeg volledig te verklaren is door de negatieve herwaardering op 30/09 van de participatie in Retail Estates o.b.v. de slotkoers, terwijl in dezelfde periode vorig jaar het positieve effect van de stijgende rentecurve volop speelde.

Het netto-resultaat (deel van de groep) komt zodoende uit op € 21,8 miljoen of € 2,18 per aandeel. Het eigen vermogen stijgt tot € 835 miljoen of € 83,5 per aandeel.





3.

# VOORUITZICHTEN

## Vooruitzichten

Voor wat betreft de **vastgoedbeleggingen** verwacht Nextensa nog steeds op z'n minst evenveel huurinkomsten over 2023 als in 2022, en dit ondanks de verkoop van enkele gebouwen in de loop van 2022 en 2023. 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. Bijna 60% van de 346 appartementen zijn inmiddels gereserveerd of verkocht, wat de aantrekkingskracht van de Tour & Taxis-site nogmaals bevestigt. Er wordt verwacht dat tegen het einde van het jaar 50% van de aktes verleden zullen zijn.

De ontwikkelingen op Cloche d'Or gaan eveneens gestaag verder, al zorgen de onzekerheid op de financiële markten en de stijgende rentevoeten voor een vertraging in het ritme van de verkopen van appartementen. Er wordt bovendien de nodige voorzichtigheid aan de dag gelegd bij het inschatten van de exit yields op de kantoren in ontwikkeling.

Nextensa verwacht dat de financieringskosten verder zullen blijven stijgen. Door een actieve hedgingstrategie probeert Nextensa evenwel deze stijging onder controle te houden. Het doel van Nextensa blijft daarnaast ook om haar **schuldgraad** nog verder te verlagen door de verkoop van enkele van haar vastgoedbeleggingen. Dit verkoopprogramma is in voorbereiding en zal onder de juiste omstandigheden worden uitgevoerd. De huidige marktomstandigheden maken het moeilijk hier concrete uitspraken over te doen.

### Financiële kalender

20/11/2023	●	Tussentijdse verklaring Q3 2023
21/02/2024	●	Jaarresultaten 2023
29/03/2024	●	Jaarlijks financieel verslag 2023
21/05/2024	●	Tussentijdse verklaring Q1 2024
21/05/2024	●	Jaarvergadering aandeelhouders
27/05/2024	●	Betaalbaarstelling dividend
13/08/2024	●	Halfjaarlijks financieel verslag 2024
14/11/2024	●	Tussentijdse verklaring Q3 2024



## Over Nextensa

Nextensa NV is een gemengde vastgoedinvesteerder en –ontwikkelaar.

De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (44%), België (41%) en Oostenrijk (15%); diens totale waarde bedroeg per 30/09/2023 ca € 1,29 miljard.

Als ontwikkelaar is Nextensa voornamelijk actief om grote stedelijke ontwikkelingen vorm te geven. Op Tour & Taxis (ontwikkeling van meer dan 350.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> bestaande uit kantoren, retail en woningen.

De vennootschap noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 457,1 miljoen (waarde 30/09/2023).

## Voor meer informatie

Tim Rens | Chief Financial Officer  
Gare Maritime, Picardstraat 11, B505, 1000 Brussel  
+32 2 882 10 08 | [investor.relations@nextensa.eu](mailto:investor.relations@nextensa.eu)  
[www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu)

nextensa.

PLACES  
YOU PREFER