

REAL ESTATE



Bijdrage tot het geconsolideerd nettoresultaat AvH

(€ miljoen)	2023	2022	2021
Nextensa	15,6	42,5	38,6
Anima	-	2,8	4,1
Totaal	15,6	45,3	42,7

De inflatie en stijgende rentetarieven creëerden in 2023 een uitdagende omgeving voor de Real Estate sector in het algemeen. Dankzij hogere huurinkomsten en de vlotte verkoop van appartementen bij Tour & Taxis heeft Nextensa behoorlijke, zij het lagere, resultaten kunnen boeken. De desinvesteringen van Residalya (2019) en Anima (2022) en de fusie van Extensa en Leasinvest in 2021 hebben AvH in staat gesteld haar blootstelling aan vastgoed aanzienlijk te verminderen in vergelijking met enkele jaren geleden.



Nextensa > Tour & Taxis - Gare Maritime
- Park Lane 1

Nextensa > Tour & Taxis - Sheds

Nextensa > Tour & Taxis - Park Lane

Nextensa > Tour & Taxis - Hôtel des Douanes

Nextensa

Nextensa is een gemengde vastgoedinvesteerder en -ontwikkelaar.

62%

Deelnemingspercentage AvH

CEO: Michel Van Geyte

Managementteam: Peter De Durpel • Tim Rens • Olivier Vuylsteke



NEXTENSA

Nextensa is een beursgenoteerde gemengde vastgoedinvesteerder en -ontwikkelaar.

Als investeerder is Nextensa actief in het Groothertogdom Luxemburg (43%), België (42%) en Oostenrijk (15%). De totale waarde van de investeringsportefeuille van Nextensa bedroeg 1,3 miljard euro per 31 december 2023.

Als ontwikkelaar geeft Nextensa voornamelijk grote stedelijke ontwikkelingen vorm. Op Tour & Taxis (ontwikkeling van meer dan 350.000 m²) in Brussel bouwt Nextensa een gemengd vastgoedpatrimonium bestaande uit een herwaardering van iconische gebouwen en nieuwbouw. Op Cloche d'Or in Luxemburg werkt Nextensa in partnerschap aan een grote stedelijke uitbreiding van meer dan 400.000 m², bestaande uit kantoren, retail en woningen.

negatief bedrag van 7,3 miljoen euro, terwijl deze instrumenten in 2022 positief werden geherwaardeerd met een bedrag van 15,6 miljoen euro.

De bedrijfsresultaten van de vastgoedportefeuille bleken veerkrachtig. De netto huuropbrengsten van de vastgoedbeleggingen waren 3,1 miljoen euro hoger dan in 2022, ondanks de verkoop van verscheidene eigendommen (70,5 miljoen euro in 2023 vs. 67,4 miljoen euro in 2022). De indexering en de hogere bezettingsgraad resulteerden in een huurgroei op vergelijkbare basis van 12% ten opzichte van 2022. Bovendien daalden de vastgoedkosten met 0,9 miljoen euro. Er werd slechts een kleine daling (0,9%) in de waarde van de vastgoedbeleggingen van 11,2 miljoen euro geboekt.

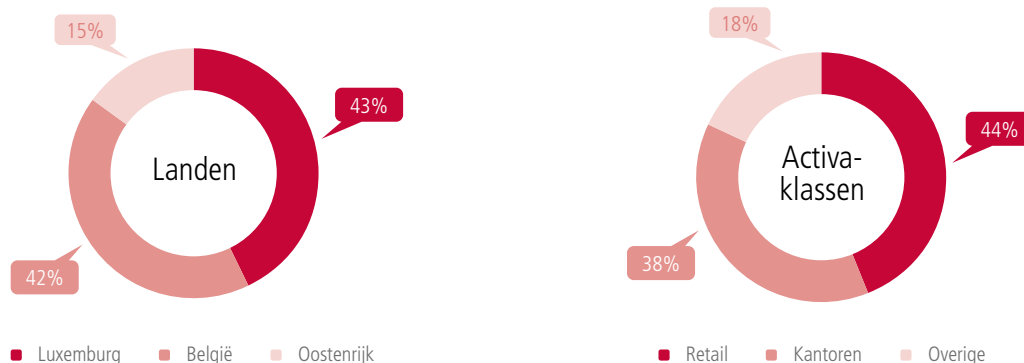
Financieel overzicht 2023

Nextensa realiseerde in 2023 een nettoresultaat van 24,5 miljoen euro, tegenover een nettoresultaat van 71,3 miljoen euro in 2022. Er zijn twee verklaringen voor dit minder goede resultaat. In eerste instantie was er in 2023 een beperkte activiteit op de institutionele vastgoedmarkt, wat resulteerde in een lager aantal desinvesteringen. Terwijl Nextensa in 2022 28,3 miljoen euro winst kon realiseren op de verkoop van de gebouwen Monnet en Titanium, verkocht het in 2023 alleen het gebouw Treesquare in de Brusselse Leopoldwijk, goed voor een winst van 2,1 miljoen euro. Daarnaast speelde de herwaardering van financiële instrumenten een belangrijke rol. In 2023 werden de financiële activa en passiva geherwaardeerd met een

NA HET UITZONDERLIJKE RESULTAAT VAN 2022 HEEFT NEXTENSA IN 2023 IN MOEILIJKE MARKTOMSTANDIGHEDEN ALSNOG EEN BEHOORLIJK RESULTAAT KUNNEN NEERZETTEN.

Michel Van Geyte
CEO

Vastgoedportefolio (% op basis van de reële waarde)



Het bedrijfsresultaat van de ontwikkelingsprojecten daalde van 22,2 miljoen euro in 2022 naar 18,1 miljoen euro in 2023. Dit resultaat had voornamelijk betrekking op de ontwikkelingsactiviteiten op Cloche d'Or en Tour & Taxis (Park Lane fase II). In België werd een hoger ontwikkelingsresultaat geboekt dankzij de succesvolle verkoop van de appartementen op Tour & Taxis (4,4 miljoen euro in 2023 vs. 2,4 miljoen euro in 2022).

De netto financiële schuld steeg van 721,5 miljoen euro eind 2022 naar 786,8 miljoen euro eind 2023. De financiële schuldgraad steeg hierdoor van 42,6% naar 44,8%. De gemiddelde financieringskosten stegen licht van 2,18% naar 2,67%. Hoewel de rente in de loop van 2023 aanzienlijk gestegen is, zorgt het succesvolle indekkingsbeleid van Nextensa ervoor dat deze stijging slechts een minimale impact heeft op de gemiddelde financieringskosten. Eind 2023 was er een headroom van 88 miljoen euro op de bestaande kredietlijnen.

Het eigen vermogen bedroeg 834 miljoen euro.

Operationeel overzicht 2023

Vastgoedontwikkeling

Tour & Taxis: het schoolvoorbeeld van een '5-minute neighbourhood'

- **Kantoren en winkels**

De bezettingsgraad van de kantoren en winkelruimten op de site van Tour & Taxis blijft stijgen. Voor de winkelruimten in Gare Maritime werden in 2023 nieuwe huurovereenkomsten getekend voor in totaal 4.045 m²,

waarmee de bezettingsgraad eind 2023 op 72% komt. Er werden ook nieuwe huurovereenkomsten voor kantoren getekend voor het gebouw Depot des Colis, dat deel uitmaakt van Gare Maritime, voor een totaal van 582 m². Dit brengt de bezettingsgraad van de kantoren op Tour & Taxis op 92%. De hogere bezettingsgraad is niet alleen zichtbaar in termen van de winkel- en kantoorverhuur, maar ook in termen van de evenementen op het terrein, zowel in de Sheds en in de Gare Maritime als in het conferentiecentrum Maison de la Poste. Een deel van de Sheds, de evenementenhal van de site met een totale oppervlakte van 28.000 m², werd permanent in gebruik genomen met de ondertekening van huurovereenkomsten met de padelclub Tour & Taxis (2.380 m²), met beursorganisator Tempora (2.700 m²) en met de indoor karting Battle Kart (1.780 m²). Er zijn ook besprekingen gaande

Nextensa NV

(€ 1.000)	2023	2022	2021
Huurinkomsten	70.522	67.400	65.174 ⁽¹⁾
Resultaat van ontwikkelingen	18.136	22.243	15.373 ⁽¹⁾
Nettoresultaat (deel groep)	24.492	71.310	53.244 ⁽¹⁾
Eigen vermogen (deel groep)	834.048	838.798	779.970
Vastgoedportefeuille (reële waarde)	1.298.074	1.278.716	1.407.919
Huurrendement	5,74%	5,30%	5,20%
Netto financiële positie	-786.820	-721.493	-853.333
Financiële schuldgraad	44,8%	42,6%	48,6%
Personeel	47	45	48

⁽¹⁾ 2021: 12 maanden Leasinvest Real Estate, 6 maanden Extensa



Nextensa > Tour & Taxis - Hôtel des Douanes



Nextensa > Tour & Taxis - Gare Maritime

over een bijkomende permanente bezetting van 1.650 m². Ongeveer 9.500 m² van de Sheds blijft beschikbaar voor tijdelijke evenementen.

In de loop van 2024 komt er nog eens 6.500 m² kantoorruimte bij met de voltooiing van het Hôtel des Douanes. De commercialisering van dit gebouw is gaande.

• Residentieel

Nextensa diende eind Q1 2023 de vergunningsaanvraag in voor het project Lake Side, de laatste fase van de stedelijke ontwikkeling op de site Tour & Taxis. Het betreft de ontwikkeling van 140.000 m², met een grotendeels residentieel programma van ongeveer 800 nieuwe woningen, naast 37.000 m² kantoren, 2.800 m² winkels en 3.800 m² openbare voorzieningen. De nieuwe wijk zal volledig vrij zijn van fossiele brandstoffen, terwijl ook een goed onderbouwde keuze van de bouwmaterialen de ecologische voetafdruk zal verkleinen. Als alles volgens plan verloopt, zullen de werken midden 2025 van start kunnen gaan, zodat de continuïteit van de ontwikkeling van Tour & Taxis verzekerd is. Midden 2025 zal Nextensa de woonwijk Park Lane voltooien, die ongeveer 800 wooneenheden omvat en waarvan de tweede fase momenteel in aanbouw is. De verkoop van de tweede fase van het project Park Lane, met 346 appartementen, verloopt nog steeds vlot. Eind 2023 werd het gebouw Imperial verkocht aan Quares Residential Investment, zodat 64% van de appartementen verkocht of gereserveerd was. Het project ligt op schema om eind 2024 met de eerste opleveringen te beginnen.

Cloche d'Or: een nieuwe stadswijk in Luxemburg-stad (in joint venture met de Luxemburgse ontwikkelaar Promobe)

• Kantoren

Eind oktober 2023 werd het kantoorgebouw Darwin II (ca. 5.000 m²) verkocht aan de Luxemburgse staat, die zijn aankoopoptie uitoefende. Het gebouw werd in 2022 in gebruik genomen door het Ministerie van Volksgezondheid.

Twee andere kantoorgebouwen zijn eveneens opgeleverd. Emerald heeft een vloeroppervlak van 7.000 m² en is voor 100% verhuurd aan Stibbe, Intertrust en een derde partij waarmee een principsovereenkomst is getekend voor de huur van de laatste twee verdiepingen. White House (7.000 m²) is voor 100% verhuurd aan Intertrust.

Twee andere kantoorgebouwen bevinden zich in de planningsfase: Lofthouse (5.000 m²) en Stairs (8.500 m²). Er zijn gesprekken gaande met potentiële huurders.

• Residentieel

De residentiële ontwikkelingen op Cloche d'Or omvatten verschillende deelprojecten. In de loop van 2023 werden alle appartementen van het project D-Nord (194 appartementen) opgeleverd. 96% van de appartementen van dit project is verkocht of gereserveerd. De eerste fase van het project D5-D10 (117 appartementen op een totaal van 185) is in aanbouw. 77% van deze appartementen is verkocht of gereserveerd. Het project B&B HOTELS (4.500 m² en 150 kamers) is eveneens in aanbouw. De oplevering wordt verwacht in 2025.

Vastgoedinvesteringen

• België

In augustus 2023 verwierf Nextensa de erfpachtrechten van het kantoorgebouw aan de Montoyerstraat 24 in Brussel. Het gebouw ligt in de Leopoldwijk, een van de meest gewilde kantoorlocaties in Brussel, op slechts enkele meters van het gebouw Monteco. Het wordt momenteel verhuurd aan verscheidene Europese verenigingen. Nextensa is van plan om hier een CO₂-neutraal houten kantoorgebouw van ca. 2.800 m², TreeMont genaamd, te ontwikkelen. De vergunningsaanvraag werd eind september ingediend en is inmiddels volledig verklaard. Met het gebruik van energie-efficiënte systemen en het behoud en hergebruik van een deel van de bestaande structuur, gecombineerd met een nieuwe houten structuur, mikt het gebouw op een 'BREEAM excellent'-certificering en is het afgestemd op de criteria van de EU-taxonomie.

• Luxemburg

In 2023 werd Montimmo omgedoopt tot Hygge. Het kantoorgebouw aan de Avenue Monterey 35 in Luxemburg-stad werd in 2009 gebouwd en heeft na een korte periode van renovatie en opwaardering een nieuwe identiteit gekregen. Het heeft een totale oppervlakte van 1.600 m², verdeeld over 7 verdiepingen en 15 ondergrondse parkeerplaatsen. Vijf verdiepingen zijn al verhuurd (totaal ca. 1.068 m²). Er zijn onderhandelingen gaande over de verhuring van de resterende verdiepingen.

De site Moonar, nabij de luchthaven van Luxemburg, wordt ingrijpend gerenoveerd om de gebouwen te moderniseren en toekomstbestendig te maken. Het kantorenpark bestaat uit 5 gebouwen (ongeveer 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 resterende gebouwen zal in de loop van 2024 worden voltooid. Al 69% van de beschikbare oppervlakte (ongeveer 21.500 m²) is verhuurd tegen een 'prime rent'.

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

De bezettingsgraad van de kantoren in Luxemburg stijgt, mede dankzij nieuwe huurcontracten voor gebouwen zoals Hygge en High 5.

De bezoekersaantallen in de winkelcentra van Knauf zijn sterk gestegen in 2023. Knauf Shopping in Pommerloch verwelkomde meer dan 2,4 miljoen bezoekers, een record in zijn geschiedenis. Knauf Shopping in Schmiede zag het aantal bezoekers toenemen met 10,32% en verwelkomde eveneens meer dan 2 miljoen 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.

• Oostenrijk

De Oostenrijkse investeringsportefeuille van Nextensa omvat 5 retailparken met een consistente bezettingsgraad van 100%.



Nextensa > Hangar 26-27 (Antwerpen)



Nextensa > Cloche d'Or (Luxemburg)



Nextensa > Tour & Taxis - Lake Side project (artist impression)

ESG-overzicht 2023

Nextensa's duurzaamheidsmissie bestaat uit het creëren van 'places you prefer' door het (her)ontwikkelen van klimaatadaptieve gebouwen, het creëren van duurzame samenlevingen en het investeren in menselijk kapitaal.

In 2023 werd met onder meer de volgende initiatieven ingezet op de verwezenlijking van deze missie:

- EU-taxonomie: 32% van de omzet en 20% van de investeringsuitgaven ('capex') van Nextensa zijn afgestemd op de EU-taxonomie. In 2023 werd besloten om de nieuwe ontwikkelingen af te stemmen op de criteria van de EU-taxonomie (binnen de doelstelling voor klimaatmitigatie) en werd een actieplan opgesteld om naar een fossielvrije portefeuille toe te werken.
- Het kantoorgebouw Monteco won de publieksprijs in 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 het oog op een grootschalige toepassing van innovatie en duurzaamheid. Daarnaast werd het gebouw genomineerd voor de MIPIM Awards 2024 in de categorie Best Office & Business Project.
- Hernieuwbare energie in de investeringsportefeuille: Het totale aantal zonnepanelen op de daken werd verhoogd tot 26.904 (+2.311 panelen in 2023), goed voor 8.898 kWp geïnstalleerd vermogen op de daken van de volledige investeringsportefeuille. Deze installatie zal gemiddeld 7.500 MWh groene elektriciteit per jaar opwekken, wat overeenkomt met het verbruik van bijna 2.200 huishoudens.
- Bij Tour & Taxis werd een mobiel zonnepark van 425 kWp (780 panelen) geïnstalleerd om de werf van Park Lane fase II, de woonwijk van Tour & Taxis die momenteel wordt gebouwd, zoveel mogelijk van lokaal opgewekte groene stroom te voorzien.
- Sinds 1 mei 2023 kunnen de bewoners van de appartementen van Park Lane lokaal opgewekte elektriciteit gebruiken door zich aan te sluiten bij een nieuwe energiegemeenschap. De oprichting van de energiegemeenschap van Tour & Taxis is een proefproject met als doel het productieoverschot van de zonnepanelen op de naburige gebouwen tegen een voordelig tarief aan de omwonende consumenten aan te bieden.
- Bijkomende oplaadinfrastructuur: In 2023 werden 153 bijkomende oplaadpunten geïnstalleerd om de overgang naar elektrische mobiliteit

verder te versnellen. Dit brengt het totaal in de Nextensa-portfolio op 279 oplaadpunten. In België werd aan deze oplaadpunten 537 MWh opgeladen, wat neerkomt op een CO₂-reductie van 715,5 ton.

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, denkt Nextensa 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 door alle nieuwe ontwikkelingen te aligneren met de criteria van de EU-taxonomie en te komen tot een fossielvrije portefeuille. Hier zal verder op gewerkt worden in 2024.

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.

PARTNERS FOR SUSTAINABLE GROWTH



www.nextensa.eu

nextensa.