GERT DE MESURE FINANCIAL INFO

## Nextensa: halfjaarresultaten (19 augustus 2026)

Inleiding

Veel van de huidige kleine aandeelhouders van Nextensa zijn de vroegere Leasinvest-aandeelhouders. Ze werden vooral aangetrokken door het aantrekkelijke dividend. Sinds 2021, toen Leasinvest Extensa verwierf van hoofdaandeelhouder AvH en omvormde tot Nextensa is dat dividend minder aantrekkelijk geworden. Het werd over 2024 zelfs geschrapt, maar op uitdrukkelijke vraag van kleinere aandeelhouders werd over 2025 opnieuw een dividend uitgekeerd, van 1 euro.
Beleggers moeten beseffen dat het businessmodel van Nextensa gewijzigd werd en dat gebeurt geleidelijk. Zo worden delen van de investeringsportefeuille met de regelmaat van een klok te gelde gemaakt, dit om voldoende middelen vrij te maken voor de omvangrijke herontwikkelingsprojecten in het Brusselse. De investeringsportefeuille had eind 2021 een waarde van 1,4 miljard euro, eind juni 2026 was dat nog 1,06 miljard euro.

Halfjaarcijfers

Een logisch gevolg van de afbouw van die investeringsportefeuille is dat de huurinkomsten elke periode gestaag dalen. In de eerste helft van 2026 vielen die huurinkomsten 11,6% terug door de verkoop van gebouwen. Eerder dit jaar verkocht Nextensa nog een Oostenrijks winkelpark voor 35,45 miljoen euro, de huren zullen dus verder blijven dalen in de nabije toekomst. Op vergelijkbare basis was er een daling van 5,5%. Er wordt immers ruimte vrij gemaakt om het personeel van Proximus begin 2027 te ontvangen op de Tour & Taxis site. In een volgende fase verhuist Proximus dan naar een nieuw te bouwen kantoortoren op Tour & Taxis (zie verder). Na lagere kosten en beperkte herwaarderingen daalde de bijdrage van de investeringsportefeuille 8,4% tot 21,8 miljoen euro.

| (in miljoen euro) | 25H1 | 26H1 | Δ 25/26 |
|---|---|---|---|
| Huurinkomsten | 29,149 | 25,770 | -11,6% |
| Bedrijfsresultaat | 23,412 | 21,310 | -9,0% |
| Herwaardering portefeuille | 0,181 | 0,137 | n.r. |
| Andere kosten/inkomsten | 0,245 | 0,380 | 55,1% |
| **Bijdrage investeringsportefeuille** | **23,839** | **21,828** | -8,4% |
| Omzet vastgoedontwikkeling | 24,093 | 2,895 | -88,0% |
| Marge op (Belgische) vastgoedontwikkeling | 3,310 | 0,251 | -92,4% |
| Bijdrage joint-venture vastgoedontwikkeling | 4,355 | 6,265 | 43,9% |
| **Bijdrage vastgoedontwikkeling** | **7,665** | **6,516** | -15,0% |
| **Totaal bedrijfsresultaat** | 26,189 | 23,297 | -11,0% |
| Financieel resultaat | 1,283 | -2,253 | n.r. |
| Herwaardering financiële instrumenten | 0,259 | 0,881 | n.r. |
| Belastingen | -7,917 | -4,977 | n.r. |
| **Netto resultaat, deel groep** | **19,942** | **16,948** | -15,0% |
| Idem per aandeel | 1,96 | 1,67 | -15,0% |

De bijdrage uit vastgoedontwikkeling viel 15% terug tot 6,5 miljoen euro. In België is het residentiële project Park Lane II op Tour & Taxis volledig opgeleverd en verkocht, vandaar de beperkte bijdrage uit de Belgische vastgoedontwikkeling. In Luxemburg steeg de bijdrage van de joint-venture aldaar met 44% tot 6,3 miljoen euro door enkele transacties. Zo ging het gebouw verhuurd aan B&B Hotels de deur uit, het kantoorgebouw The Stairs (10.000 $m^2$, 100 miljoen euro) werd ook verkocht.

**Gert De Mesure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde Tel.: (02) 253 14 75**

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Mesure.

Het financieel resultaat kwam uit op -2,2 miljoen euro, tegenover +1,3 miljoen euro. Enerzijds daalde de financiële kost met 2,8 miljoen euro door een daling van de schuld, anderzijds viel het dividend weg (ongeveer 6 miljoen euro) van Retail Estates weg na de verkoop van de participatie. Na iets lagere belastingen kwam het netto resultaat deel van de groep uit op 16,9 miljoen euro, 15% minder dan in de eerste helft van 2025.

| (in miljoen euro) | **25H1** | **26H1** | **Δ 25/26** |
|---|---|---|---|
| Courante bijdrage investeringsportefeuille | 23,658 | 21,691 | -8,3% |
| Bedrijfsresultaat vastgoedgoedontwikkeling | 7,665 | 6,516 | -15,0% |
| Algemene kosten | -5,315 | -5,045 | n.r. |
| **Courant bedrijfsresultaat** | 26,008 | 23,162 | -10,9% |
| Financieel resultaat | 1,283 | -2,253 | n.r. |
| Belastingen | -4,393 | -4,042 | n.r. |
| Netto courant resultaat, deel groep | 22,767 | 16,736 | -26,5% |
| Idem per aandeel | 2,24 | 1,65 | -26,5% |

Zoals in onze vorige analyses over Nextensa verkiezen we om de cijfers te 'normaliseren' en naar een soort van GVV-rapportering te gaan. Zo merken we dat het courant bedrijfsresultaat met 10,9% gedaald is tot 23,2 miljoen euro, het financieel resultaat ging eveneens achteruit. In totaal kwam het netto courant resultaat uit op 16,7 miljoen euro, per aandeel is dat 1,65 euro, een daling van 26,5%. Dit kan als tegenvallend beschouwd worden, maar is allerminst dramatisch. De bijdrage uit de investeringsportefeuille zal blijven dalen door de geleidelijke afbouw van die portefeuille, de bijdrage uit vastgoedontwikkeling was (tijdelijk) lager door de beëindiging van de lopende projecten op Tour & Taxis. Ondertussen werd de bouwvergunning voor het Lake Side project op Tour & Taxis bekomen en werden de bouwwerken gestart van de kantoren en residentiële woningen. We herinneren eraan dat Proximus na oplevering de kantoren zal huren. Vanaf begin 2027 zal Proximus haar personeel huisvesten op 3 locaties op Tour & Taxis (Hôtel des Douanes, Gare Maritime en Koninklijk Pakhuis). Vandaag zitten ze in de Boreal Building vlakbij het Noordstation. In Luxemburg werd al een kantoorgebouw op voorhand verkocht voor 120 miljoen euro, voor een ander werden al huurders aangetrokken. De bouw ervan werd gestart, Nextensa loopt geen operationeel risico. Ook al wat goed nieuws, is er met betrekking tot de vroegere Proximustorens (nu Bel Towers), waar er 196 wooneenheden gereserveerd werden voor het Vicinity Affordable Housing Fund.

Conclusie

Zoals hoger al aangegeven, zijn deze cijfers niet van aard om de koers van Nextensa fors hoger te jagen, dat verwachten we ook niet naar de tweede jaarhelft toe, maar dat betekent niet dat er geen waarde gecreëerd wordt. Zo steeg de intrinsieke waarde van 83,15 euro eind 2025 naar 84,41 euro eind juni 2026, terwijl er ook een dividend uitgekeerd werd. Met de Luxemburgse transacties is er ook al zicht op mooie meerwaarden voor de nabije toekomst, maar het echt grote potentieel zal Nextensa kunnen realiseren door de projecten Lake Side op Tour & Taxis en de Brusselse Bel Towers. Geduld, dat is het enige dat we vandaag kunnen aanraden. Alsook dat dat geduld vroeg of laat beloond zal worden.

Gert De Mesure (19 augustus 2026, koers Nextensa 46,20 euro)

**Gert De Mesure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde Tel.: (02) 253 14 75**

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Mesure.

GERT
DE MESURE
FINANCIAL INFO

**Gert De Mesure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde  Tel.: (02) 253 14 75**

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Mesure.