



# 2022 JAARVERSLAG

nextensa.

PLACES  
YOU PREFER

# INHOUD

|    |  |     |
|----|--|-----|
| 1. | PROFIEL & STRATEGIE.....   | 4   |
| 2. | BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS .....  | 10  |
| 3. | KERNCIJFERS .....  | 13  |
| 4. | JAAERVERSLAG.....  | 16  |
|    | Activiteitenverslag .....  | 17  |
|    | Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2022 .....   | 24  |
|    | Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening en balans .....                            | 25  |
|    | Dividend.....  | 27  |
|    | Vooruitzichten voor het boekjaar 2023 .....  | 28  |
|    | Corporate governance verklaring.....   | 29  |
|    | Principes.....   | 29  |
|    | Groepsstructuur en aandeelhouders .....  | 30  |
|    | Governance structuur en beslissingsorganen .....   | 32  |
|    | Diversiteitsbeleid.....  | 42  |
|    | Compliance .....   | 42  |
|    | Interne controle en risicobeheer.....  | 44  |
|    | Andere betrokken personen .....  | 44  |
|    | Remuneratieverslag.....  | 46  |
|    | Transacties met verbonden partijen – belangenconflicten.....                                     | 52  |
|    | Inkoop van eigen aandelen.....   | 53  |
|    | Onderzoek en ontwikkeling .....  | 54  |
|    | Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding ..... | 54  |
|    | Risicofactoren .....   | 56  |
| 5. | DUURZAAMHEIDSVERSLAG.....  | 72  |
| 6. | NEXTENSA OP DE BEURS .....   | 131 |
| 7. | VASTGOEDVERSLAG .....  | 135 |
|    | Belangrijkste projecten.....   | 136 |
|    | Analyse van de vastgoedportefeuille o.b.v. reële waarde.....                                     | 175 |
|    | Samenstelling van de vastgoedportefeuille o.b.v. reële waarde.....                               | 179 |
|    | Operationeel beheer van de gebouwen .....  | 181 |
| 8. | GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN 2022 .....   | 183 |
|    | Geconsolideerde financiële staten & toelichtingen .....  | 185 |
|    | Verslag van de commissaris .....   | 273 |

# INHOUD

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| <b>9. ALGEMENE INLICHTINGEN.....</b>  | <b>281</b> |
| Identificatie Nextensa.....           | 282        |
| Statuten Nextensa .....               | 286        |
| Verklaringen.....                     | 303        |
| <b>10. BIJLAGEN.....</b>              | <b>308</b> |
| Lexicon.....                          | 309        |
| Alternative Performance Measures..... | 312        |
| GRI Content Index.....                | 315        |

- Dit jaarlijks financieel verslag van Nextensa van 31 maart 2023 over de financiële staten per 31 december 2022 werd gedeponereerd als universeel registratiedocument bij de FSMA (als bevoegde autoriteit overeenkomstig verordening (EU) 2017/1129) zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van die verordening.<sup>1</sup>
- De wettelijk vereiste inhoud van het jaarverslag is verwerkt in het hoofdstuk 4 Jaarverslag, dat daarnaast ook niet-verplichte informatie bevat. We combineren het jaarverslag over de vennootschappelijke jaarrekening met het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening. Andere rapporten en de websites waarnaar we verwijzen, maken geen deel uit van het jaarverslag.
- Met de Nextensa groep, we of de groep bedoelen we de geconsolideerde entiteit, dus de vennootschap Nextensa NV inclusief alle in de consolidatiekring opgenomen ondernemingen. Met Nextensa of de Vennootschap bedoelen we enkel die vennootschap.
- Het jaarlijks financieel verslag is verkrijgbaar in een Nederlandse ESEF-versie (European Single Electronic Format), een Nederlandse PDF-versie en een Engelse PDF-versie. De Nederlandse ESEF-versie is de originele versie en de andere versies zijn officieuze versies. Indien er toch verschillen tussen de verschillende taal- en format-versies zouden zijn, dan heeft die Nederlandse ESEF-versie voorrang.
- Dit verslag is opgesteld overeenkomstig de GRI Advanced Service. De door GRI goedgekeurde GRI-inhoudsindex kan worden teruggevonden in de bijlagen van hoofdstuk 10.
- Dit jaarlijks financieel verslag bevat geen herzieningen van informatie opgenomen in de voorgaande jaarlijkse financiële verslagen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 2-3-c Publication date of the report  
<sup>2</sup> 2-4-a Organisations shall report restatements of information

1.

# PROFIEL & STRATEGIE



## MISSIE<sup>1</sup>

*Nextensa<sup>2</sup> is een next generation vastgoedinvesteerder en -ontwikkelaar, actief in België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk<sup>3</sup>. We ontwikkelen levendige en gezonde sites en gebouwen die we op harmonieuze wijze verankeren in het stedelijke weefsel. We anticiperen op trends en weten als geen ander hoe we opportuniteiten kunnen omzetten in waardevolle groeikansen voor alle belanghebbenden. We blinken uit in duurzame stadsontwikkeling met een positieve impact. Zo creëren we places you prefer: baanbrekende plekken waar het goed is om te wonen, werken, winkelen en genieten.*

<sup>1</sup> 2-6 Activities, value chain and other business relationships

<sup>2</sup> 2-1-a Legal name of the organisation

<sup>3</sup> 2-1-d Countries of operation

# VISIE

## Lead by example

Nextensa is een invloedrijke, vooruitstrevende en verantwoordelijke vastgoedspeler die projecten realiseert met een maatschappelijke meerwaarde. Zowel op sociaal als op ecologisch gebied. Onze ambitie is helder: lead by example. Dat doen we op basis van een transparante 'Environmental, Social and Governance'- visie. De basis van deze visie is het bijdragen aan de Sustainable Development Goals (SDG), in het bijzonder de SDG 7, 11, 12 en 13 zonder anderen negatief te beïnvloeden.



Onze missie is het creëren van *PLACES YOU PREFER* op basis van drie pijlers:

### 1 (Her)ontwikkelen van klimaatadaptieve gebouwen

Nextensa ontwikkelt projecten en investeert in gebouwen die hun energieverbruik tot een minimum beperken. Er is een focus op hernieuwbare energie. Fossiele brandstoffen zijn geen optie meer. Wanneer we producten kopen of beslissen over materialen, gaan we altijd na hoe we onze ecologische voetafdruk kunnen beperken. We voeren een waterbesparend beheer door te focussen op reductie en hergebruik. Nextensa streeft ernaar om innovaties en nieuwe technologieën te integreren, waardoor processen en projecten geoptimaliseerd en efficiënter worden.

### 2 Duurzame samenlevingen creëren

Nextensa creëert duurzame samenlevingen door levendige en gezonde buurten te ontwikkelen met een gemengd aanbod van functies. In deze 15-minutenwijken vind je alles wat je nodig hebt op korte loopafstand. Autoverkeer is overbodig en zachte mobiliteit krijgt de overhand. Daardoor is er meer plaats voor een groene omgevingsaanleg die op zijn beurt bijdraagt aan het herstel van de biodiversiteit op het terrein. We maken plaats voor integratie van cultuur en kunst. Voor al onze ontwikkelingsprojecten streven we naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidscertificaat.

### 3 Investeren in menselijk kapitaal

Nextensa ontwikkelt en Nextensa benut kansen die alle interne en externe stakeholders doen groeien. Onze mensen zijn onze grootste troeven. De personen met wie we werken zorgen voor onze grootste toegevoegde waarde. We gaan voor sociale partnerschappen en duurzame initiatieven die onze gemeenschappen van binnenuit versterken. Nextensa faciliteert uitwisselingen, synergieën en cocreatie door middel van partnerships in een B2B en een B2C setting.

# STRATEGIE

Nextensa is een toonaangevende Belgische vastgoedinvesteerder en -ontwikkelaar. Wij vinden kansen en zetten ze om in waardevolle groei voor alle belanghebbenden. Wij combineren recurrente huurinkomsten uit vastgoedinvesteringen met het meerwaardepotentieel van ontwikkelingsactiviteiten waarbij authenticiteit en duurzaamheid voorop staan. Vanuit een progressieve kijk op sustainability bouwen we aan een nieuw begrip van wat een stad haar bewoners te bieden heeft.

Ons multidisciplinaire team bestaat uit gepassioneerde vastgoedprofessionals die de expertise in huis hebben om de volledige cyclus van een vastgoedproject te beheersen. Van de aankoop over de duurzame ontwikkeling tot het uiteindelijke beheer. Met die cyclus in het achterhoofd tekenen we een strategie uit die focust op de ontwikkeling van eigendommen die onze duurzame investeringsportefeuille optimaliseren. Tegelijkertijd zetten we in op regelmatige desinvesteringen om binnen onze portefeuille een meerwaarde te genereren.

Dankzij huurcontracten en residentiële verkoop bestendigen we onze wederkerende inkomstenstroom. Steeds vanuit een doordachte ESG-visie die we consequent toepassen in al onze kernactiviteiten.

## Acquisities & investeringen

Nextensa concentreert zich op investeringen in stedelijke omgevingen. We kiezen voor een combinatie van duurzame projecten op prime locaties en grootschalige gemengde vastgoedopportuniteiten in de binnenstad en geven de voorkeur aan de renovatie van bestaande structuren om er mixed-use projecten te realiseren. Daarbij omarmen we de duurzame opties die Smart Mobility ons biedt.

## Ontwikkelingen & projectmanagement

Nextensa heeft als basisprincipe koolstofneutraal te worden voor de volledige levenscyclus van de ontwikkelingen. We richten ons op het efficiënte gebruik van bij voorkeur lokaal geproduceerde hernieuwbare energie. Daarnaast proberen we ons waterverbruik tot een minimum te beperken. Wij maken gebruik van bestaande voorzieningen voor regenwaterrecuperatie en onderzoeken de mogelijkheden om afvalwater te filteren zodat wij het kunnen hergebruiken. Onze keuzes met betrekking tot materialen en technologieën zijn innovatief en weloverwogen. Wij ontwikkelen gezonde gebouwen die bijdragen aan het welzijn van onze klanten.

Waar mogelijk creëren wij groene en diverse ruimtes die de levenskwaliteit en biodiversiteit van onze projecten ten goede komen. Wij richten ons ook op innovatie, zowel op technologisch als op procesniveau.

## Activa- en vastgoedbeheer

Nextensa inspireert haar huurders en bewoners met een doorgedreven ESG-visie. We ondersteunen hen in hun ambities om een positieve impact te genereren. We zetten Energie Community's op om de lokale uitwisseling van teveel opgewekte zonne-energie te faciliteren. Verder cultiveren we partnerships met innovatieve bedrijven die inzetten op duurzame technologieën. Tot slot rusten we onze portefeuille uit met monitoringsystemen waarmee we het energie- en waterverbruik van onze gebouwen en sites nauwgezet kunnen opvolgen en optimaliseren.

# WAARDEN

Elke dag bouwt Nextensa aan een *gepassioneerd* team dat draait op autonomie en *vertrouwen*. Steeds met een heldere *focus op het eindresultaat*.

Meer dan onze mensen te managen, willen we hen *inspireren*. We geloven in hun knowhow en hun intrinsieke motivatie om *het verschil te maken*.

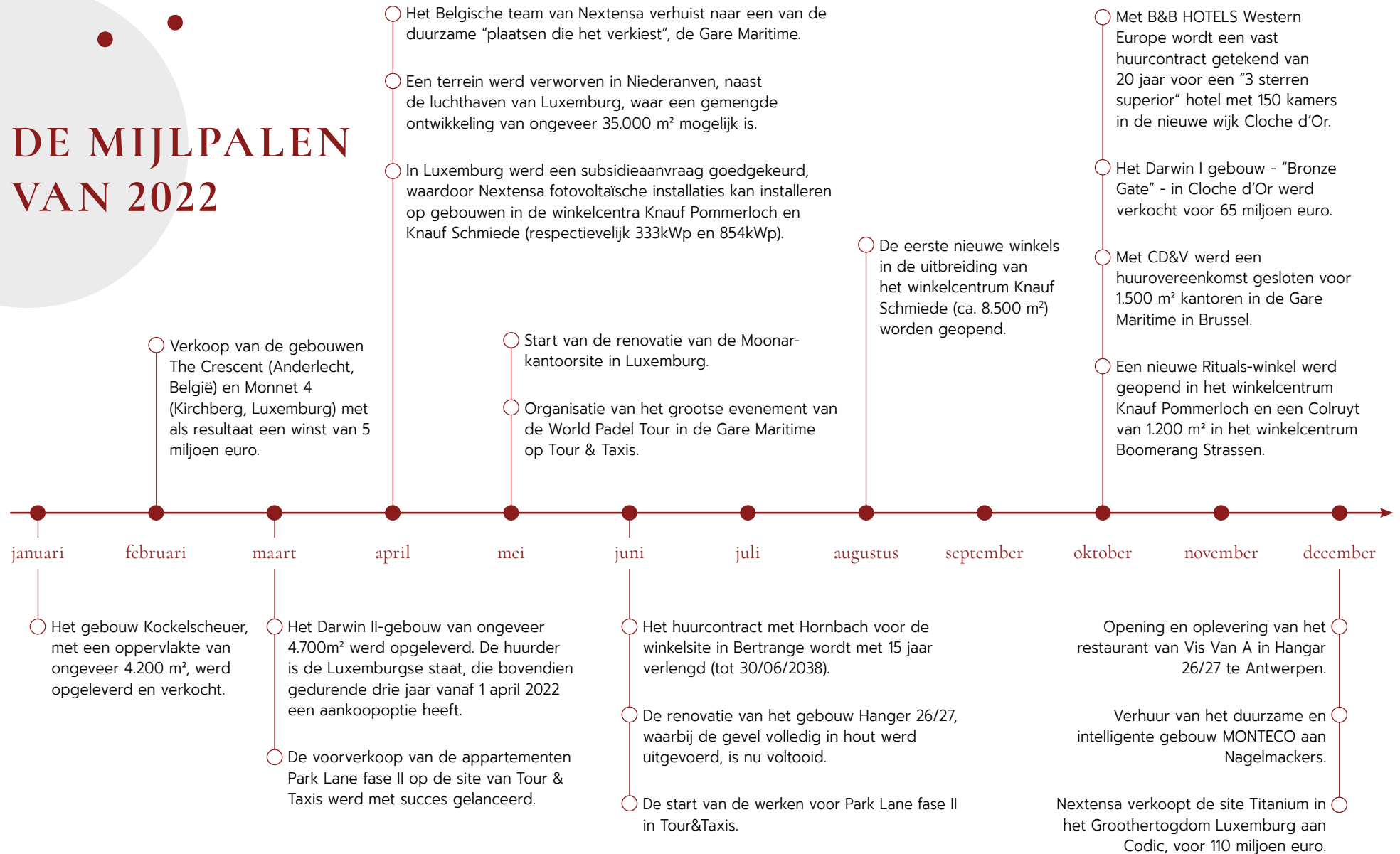
Door maximaal in te zetten op de *ontwikkeling* van ieders potentieel kunnen we samen *excelleren* in ons vakgebied.

Cloche d'Or - Luxemburg





## DE MIJLPALEN VAN 2022



# 2. BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



*Een boeiend jaar, zo kunnen we 2022 het beste omschrijven. Een jaar waarin de verwachte voordelen van de samenvloeiing van Extensa en Leasinvest tot Nextensa voor het eerst echt tastbaar werden. We rolden onze nieuwe visie uit en positioneerden onszelf als duurzame speler met een doordachte ESG-visie in de vastgoedmarkt. We konden daarbij gebruik maken van de flexibiliteit die het opgeven van het GVV-statuut met zich meebracht. Naarmate het jaar vorderde, werd duidelijk dat de koers die we met Nextensa varen – met een heldere focus op stedelijke ontwikkelingen die uiteenlopende functies samenbrengen in een duurzame omkadering – de juiste is.*

*Dat valt des te meer op als we kijken naar de vele uitdagingen waarmee we het voorbije jaar geconfronteerd werden. De wereldwijde economische impact van de oorlog in Oekraïne, ongekend hoge energieprijzen, de toenemende inflatie die zich overal in de samenleving laat voelen. Allemaal uitdagingen die maken dat de marktdynamiek van de financiële vastgoedwereld enorme wijzigingen moest doorstaan. Er ontstond een klimaat waarin Nextensa zich wist te onderscheiden: door proactief in te spelen op de steeds veranderende omstandigheden.*

*In 2022 hielden we onze investeringsportefeuille tegen het licht wat resulteerde in mooie meerwaarden van 28,3 miljoen € met de verkoop van een aantal gebouwen zoals Titanium en Monnet in Luxemburg. Hierdoor werd onze schuldgraad verlaagd van 48,6% naar 42,6% en zullen we op dit elan verder gaan. Dit stelt ons in staat om in nieuwe opportuniteiten te investeren in de toekomst en onze balans te versterken.*

*We zien dat door actief asset management de waarde van het vastgoed sterk overeind blijft er er bijna geen waardedalingen in onze portefeuille moesten genomen worden. De meerwaarden die we naar boven brengen bij desinvesteringen illustreren de robuustheid van ons Netto Actieve Waarde.*

*Tour & Taxis in Brussel blijft een voorbeeld als gemengd binnenstedelijk project met Europese allures en bewijst door de vlotte verkoop van meer dan 120 appartementen in de opgestarte fase Park Lane II dat alle parameters juist zitten. De mixiteit en het exploitatiegebonden karakter van deze site toont Nextensa's unieke know-how om dergelijke sites te beheren.*

*Luxemburg is reeds sinds 16 jaar een bepalende markt voor Nextensa en de succesvolle kantoorverhuringen op Cloche d'Or alsook het project op Moonar bevestigen ons vertrouwen in deze markt.*

*Ook in deze uitdagende tijden kijkt Nextensa optimistisch vooruit. We houden de koers aan als duurzame ontwikkelaar/ investeerder van projecten met een maatschappelijke meerwaarde. We zetten daarbij in op de (her)ontwikkeling van sites met onontgonnen potentieel binnen onze portefeuille. Die willen we ten volle benutten zodat we de latente meerwaarde van deze sites verder kunnen uitkristalliseren. Daarnaast zetten we ook onze schuldafbouw voort. Zo willen we een blijvende versterking van de balans garanderen om te kunnen inspelen op interessante ontwikkelingsactiviteiten die zich aandienen, zowel in 2023 als daarna.*

*In Luxemburg zetten we in Cloche d'Or in op de heropleving van de kantorenmarkt. Begin 2023 werd er nog een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een totale oppervlakte van 8.300 m<sup>2</sup> voor de gebouwen White House en Emerald, die eind 2023 zullen worden opgeleverd. Daarnaast starten we er met de bouw van een hotelgebouw, gehuurd door B&B HOTELS, waarvan de oplevering is voorzien in 2025.*

*In België bouwen we verder aan Park Lane Fase II in Tour & Taxis. Daar begint ook project Lake Side - de laatste fase van het Brusselse stadsvernieuwingsproject - vorm te krijgen. Lake Side heeft een potentieel van ongeveer 136.000 m<sup>2</sup> aan appartementen, coliving, kantoren, publieke faciliteiten en retail, verspreid over 17 gebouwen. De vergunningsaanvraag zal in het voorjaar van 2023 worden ingediend. Verder wordt ook Hôtel des Douanes gerenoveerd en klaargemaakt voor verhuur. De structuur van het gebouw blijft behouden maar wordt verrijkt met duurzame ingrepen en een heldere visie rond circulariteit. Een aanpak die u gerust het handelsmerk van Nextensa mag noemen.*

*Het is slechts een greep uit de acties en projecten waarmee Nextensa places your prefer creëert. Plekken die het leven in de stad naar een hoger niveau tillen. Levendige en leefbare sites die we op harmonieuze wijze integreren in het stedelijke weefsel.*

Opgemaakt te Brussel op 31/03/2023

### MICHEL VAN GEYTE

Gedelegeerd bestuurder



### PIET DEJONGHE

Voorzitter van de Raad van Bestuur



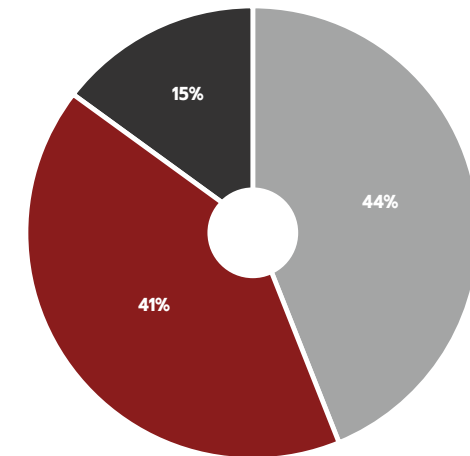


# 3.

# KERNCIJFERS

# KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2022

De geconsolideerde directe vastgoedportefeuille van Nextensa NV eind 2022 omvat 34 gebouwen (inclusief de herontwikkelingen van vastgoedbeleggingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 475.136 m<sup>2</sup>. De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over het Groothertogdom Luxemburg (41%), België (44%) en Oostenrijk (15%).



● België  
● Luxemburg  
● Oostenrijk

| KERNCIJFERS VASTGOEDPORTEFEUILLE <sup>(1)</sup>   | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------------|------------|
| Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) <sup>(2)</sup>                                      | 1.278.716  | 1.407.919  |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) <sup>(2)</sup> | 1.362.499  | 1.504.404  |
| Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) <sup>(3)</sup>                                 | 1.294.968  | 1.439.107  |
| Huurrendement obv reële waarde <sup>(4) (5)</sup>   | 5,30%      | 5,20%      |
| Huurrendement obv investeringswaarde waarde <sup>(4) (5)</sup>                                  | 5,24%      | 5,08%      |

<sup>1</sup> De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de herontwikkelingen van vastgoedbeleggingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen onder financiële leasing onder IFRS.

<sup>2</sup> Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoedgeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS. De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers op 31/12/2022.

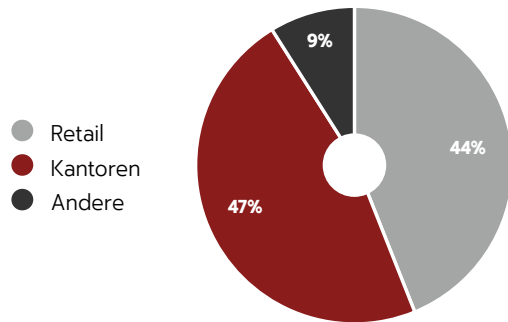
<sup>3</sup> De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoedgeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

<sup>4</sup> Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield (BeLux) en Oerag (Oostenrijk).

<sup>5</sup> Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de herontwikkelingen van vastgoedbeleggingen de activa bestemd voor verkoop.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,28 miljard eind 2022 t.o.v. € 1,41 miljard eind 2021. Deze daling is te verklaren door de verkoop van enkele gebouwen gedurende 2022.

Daardoor heeft de vennootschap eind 2022 47% kantoren in portefeuille, 44% retail en 9% andere (tegenover 51% kantoren, 39% retail en 10% andere eind 2021).



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

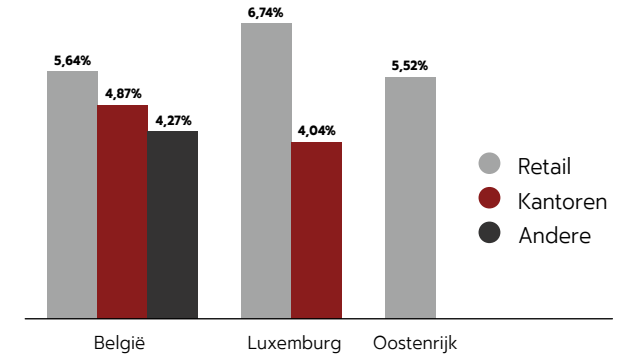
#### PROJECTONTWIKKELING

|              | IN CONSTRUCTIE       |                      | VERKREGEN VERGUNNING |                      | IN STUDIE            |                      |
|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|              | België               | Luxemburg            | België               | Luxemburg            | België               | Luxemburg            |
| 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                  | 14.000m <sup>2</sup> | N/A                  | 4.479m <sup>2</sup>  | 37.500m <sup>2</sup> | 79.566m <sup>2</sup> |

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

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bereikt per einde 2022 een reële waarde van € 1,36 miljard.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 5,30% (tegenover 5,20% eind 2021), en o.b.v. de investeringswaarde 5,24% (tegenover 5,08% eind vorig jaar).



#### KERNCIJFERS BALANS

|  | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|
| Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000)                                      | 1.278.716  | 1.407.919  |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) | 1.362.499  | 1.504.404  |
| Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000)                                 | 1.294.968  | 1.439.107  |
| Netto actief aandeel groep (€ 1.000)   | 838.798    | 779.970    |
| Netto actief aandeel groep per aandeel   | 83,86      | 78,00      |
| Slotkoers op balansdatum   | 51,90      | 77,80      |
| Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)                        | 42,56%     | 48,56%     |
| Netto financiële schuld  | 721.493    | 853.333    |
| Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investment portfolio                  | 2,85       | 2,98       |
| Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)   | 3,52       | 3,98       |
| Hedge ratio (investeringsportefeuille)   | 74%        | 67%        |

#### KERNCIJFERS RESULTATENREKENING

|   | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------------|------------|
| Huurinkomsten (€ 1.000)   | 67.400     | 65.174     |
| Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)                              | 22.243     | 15.373     |
| Gemiddelde financieringskost investeringsportefeuille                       | 2,18%      | 2,07%      |
| Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)                                     | 71.310     | 53.244     |
| Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum) | 7,13       | 5,32       |

4.

# JAARVERSLAG



Monteco - België



# ACTIVITEITENVERSLAG

## Tijdens het boekjaar 2022

### HIGHLIGHTS 2022

- **Resultaat:** Netto-resultaat van €71,3 miljoen of €7,18 per dividendgerechtigd aandeel.
- **Actief financieel beheer:** Daling van de financiële schuldgraad van 48,6% eind 2021 naar 42,6% eind 2022. Dankzij de succesvolle indekkingspolitiek stijgt de gemiddelde financieringskost in de huidige renteomgeving slechts licht van 2,07% naar 2,18%.
- **Solide investeringsportefeuille:** De huuropbrengsten zijn gestegen met €2,2 miljoen in vergelijking met vorig jaar en bedragen eind 2022 €67,4 miljoen. Slechts lichte afwaardering van de vastgoedbeleggingen met 0,90% van de reële waarde. Een aantal belangrijke nieuwe huurovereenkomsten en huurhernieuwingen werden afgesloten.
- **Succesvolle rotatie met mooie meerwaarden:** De desinvesteringen van de gebouwen Titanium (LUX), Monnet (LUX) en The Crescent (BE) genereren een meerwaarde van € 28,3 miljoen.
- **Innovatieve ontwikkelingen:** Park Lane fase II op Tour & Taxis blijft scoren. Sinds de commercialisering van dit residentieel project wordt elke 2,3 dagen een appartement gereserveerd, wat resulteert in reeds meer dan 120 reserveringen of verkopen in 2022. Sterke bijdrage van de kantoorontwikkelingen op Cloche d'Or: verkoop van de gebouwen Kockelscheuer en Darwin I "Bronze Gate" en verhuur van Darwin II, B&B HOTELS, Emerald en White House.
- **Focus op duurzaamheid:** Onze ambitieuze en toegewijde visie om bij te dragen aan de net zero carbon bleek het afgelopen jaar uit de renovatie- en ontwikkelingsprojecten van Park Lane, Moonar, Monteco en Hôtel des Douanes.



## 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 zich in 2022 kunnen positioneren als een van de belangrijkste **eventlocaties** in Brussel. De site heeft het afgelopen jaar een groot aantal bezoekers mogen verwelkomen op tijdelijke events zoals de vastgoedbeurs Realty en de World Padel Tour, op langlopende exposities in de Sheds of op conferenties in Maison de la Poste.

De bezettingsgraad van de **kantoren** op de Tour & Taxis-site (Gare Maritime en Koninklijk Pakhuis) bedraagt ondertussen 90%. In 2022 vestigden Unicef (900 m<sup>2</sup>) en Polestar (610 m<sup>2</sup>) hun kantoren in de Gare Maritime en ondertekende CD&V een huurovereenkomst voor zo'n 1 500 m<sup>2</sup>. Het Koninklijk

Pakhuis is volledig verhuurd, dankzij een aantal belangrijke huurhernieuwingen die afgelopen jaar konden afgesloten worden.

De bezettingsgraad van de **retail** op de Tour & Taxis-site (Gare Maritime en Koninklijk Pakhuis) bedraagt ondertussen 56%. Eind 2022 ondertekende Lab9 (579 m<sup>2</sup>) en Wever & Ducre (165 m<sup>2</sup>) een huurovereenkomst. Zij zullen in 2023 een winkel openen in de Gare Maritime.

Daarnaast wordt op de site het **Hôtel des Douanes** klaargemaakt voor verhuur. Dit multi- of single-tenant gebouw biedt straks plaats aan 6.500 m<sup>2</sup> kantoren en vergaderzalen en zal opnieuw een toonbeeld van duurzaamheid worden. De eigenheid van het historische gebouw zal ten volle worden behouden en zal worden gecombineerd met de meest duurzame technieken, een aanpak die het handelsmerk van Nextensa is geworden.

Daarnaast wordt er volop verder gewerkt aan de **nieuwe woonwijk 'Park Lane'**.

- Alle 319 appartementen in de 4 gebouwen van Park Lane fase I werden in 2022 opgeleverd en het Anima-woonzorgcentrum aan het begin van de Parkdreef opende zijn deuren. Van deze fase zijn nog 5 appartementen en 4 gelijkvloerse retailruimtes beschikbaar.

- In juni werd er gestart met de bouw van het Park Lane fase II-project, bestaande uit 11 compacte gebouwen en 346 appartementen. Er zijn reeds meer dan 120 appartementen van dit project gereserveerd of verkocht, hetgeen betekent dat er elke 2,3 dagen sinds commercialisering een appartement van dit project verkocht wordt.

Daarnaast begint ook het **Lake Side-project** steeds meer vorm te krijgen. Lake Side vormt de laatste fase van de grootschalige stadsontwikkeling op Tour & Taxis. Het project omvat ongeveer 136.000 m<sup>2</sup> aan appartementen, coliving, kantoren, publieke faciliteiten en retail verspreid over 17 gebouwen. De vergunning voor dit project zal in het voorjaar van 2023 worden ingediend.

Ook de **bereikbaarheid** van de site is sterk verbeterd. Eind september opende de Suzan Danielbrug die de site voor bussen, trams, wandelaars en fietsers verbindt met de Noordwijk. De werken voor de nieuwe tramlijn die in de toekomst over de brug zal rijden zullen normaal gezien eind 2023 van start gaan. Deze tram zal de Tour & Taxis-site verbinden met het Noordstation en het Centraal Station.

## Cloche d'Or: de ontwikkeling van een nieuwe stadswijk in Luxemburg-stad in joint venture met de Luxemburgse ontwikkelaar Promobe.

In 2022 hebben opnieuw een heel aantal bedrijven beslist zich te vestigen op Cloche d'Or, in **kantoorgebouwen** ontwikkeld door Nextensa en Promobe.

- In de loop van januari 2022 werd het kantoorgebouw Kockelscheuer, met een oppervlakte van ca. 4.200 m<sup>2</sup>, opgeleverd en verkocht voor een bedrag van 48 miljoen euro. Het gebouw was volledig voorverhuurd aan Regus.
- Eind maart 2022 werd vervolgens het kantoorgebouw Darwin II (ca. 4.700 m<sup>2</sup>) opgeleverd. De huurder is de Luxemburgse staat, die eveneens een aankoopoptie van 3 jaar heeft vanaf 1 april 2022. Het gebouw werd in gebruik genomen in de loop van Q2 2022.
- Eind september 2022 werd het kantoorgebouw Darwin I – "Bronze Gate" – voorlopig opgeleverd. Begin oktober 2022 werd dit Bronze Gate gebouw verkocht voor een bedrag van 65 miljoen euro aan de Luxemburgse vastgoedinvesteerder REInvest Asset Management S.A. Dit gebouw van ca. 5.040 m<sup>2</sup> is volledig verhuurd aan atHome Group, gespecialiseerd in online platformen voor de verkoop van vastgoed en voertuigen, en het internationale advocatenkantoor CMS DeBacker Luxembourg.

- Momenteel zijn er nog twee kantoorgebouwen in aanbouw. Een eerste, Emerald, heeft een oppervlakte van 6.800 m<sup>2</sup> is reeds voor 43% voorverhuurd aan een advocatenkantoor. Er werd daarnaast begin 2023 een huurovereenkomst getekend waardoor de bezettingsgraad stijgt naar 70%. De bouwwerkzaamheden gaan volgens plan en de oplevering wordt verwacht aan het einde van de zomer van 2023.
- Net naast het Emerald-gebouw zijn eveneens de werkzaamheden opgestart voor een ander kantoorgebouw van 6.500 m<sup>2</sup>, White House. Dit gebouw werd begin 2023 verhuurd aan hetzelfde internationale bedrijf als het Emerald-gebouw. De oplevering wordt begin 2024 verwacht.

Maar ook op het vlak van **residentiële ontwikkelingen** heeft de Cloche d'Or-site in 2022 een heel aantal nieuwe bewoners mogen verwelkomen.

- De residentiële ontwikkelingen bestaan uit verschillende deelprojecten.
- In de loop van 2022 werden alle appartementen van het deelproject Îlot D-Sud (155 appartementen) opgeleverd. Dit deelproject is volledig verkocht, met uitzondering van 11 retailunits op het gelijkvloers.
- Het deelproject Îlot D-Nord zit op schema om in de loop van 2023 gradueel opgeleverd te worden. Inmiddels worden de laatste 12 appartementen op een totaal van 194 gecommercialiseerd.

- De verkoop van het deelproject D5-D10 (185 appartementen en 18 gelijkvloerse retailunits) liep door de economische toestand een vertraging op. In de tweede helft van het jaar werd desondanks beslist om de bouwwerkzaamheden op te starten. Hierdoor konden eind 2022 nog een aantal reservaties worden gevaloriseerd en werden de eerste 26 notariële aktes verleden. Momenteel zijn 46 appartementen van de 185 gereserveerd of reeds verkocht. De oplevering wordt verwacht in de loop van 2024.

Midden september werd daarnaast ook een huurovereenkomst voor een vaste termijn van 20 jaar gesloten met **B&B HOTELS** voor de ontwikkeling van een hotel met 150 kamers. Momenteel wordt het vergunningstraject doorlopen en worden de werken verwacht op te starten in de eerste jaarthelft van 2023 met een vermoedelijke oplevering begin 2025. De komst van een hotel op de site van Cloche d'Or zal bijdragen tot een verdere diversificatie van de functies, naast de reeds aanwezige kantoor-, retail-, en residentiële gebouwen.

## Unlocking the hidden values and strengthening the balance sheet

### De focus binnen Nextensa in 2022 was gericht op het kristalliseren van een deel van de latente meerwaardes binnen haar portefeuille en het verstevigen van haar balans.

De **desinvesteringen** van de gebouwen Titanium (LUX), Monnet (LUX) en The Crescent (BE) hebben een meerwaarde van € 28,3 miljoen gegenereerd.

- Reeds in november 2021 ondertekenden Nextensa en Codic een verkoopovereenkomst onder opschortende voorwaarden voor 100% van de aandelen in de Luxemburgse vennootschap GK5 Sàrl, eigenaar van de Titanium-site in de Cloche d'Or-wijk. Eind december 2022 vond de eigenlijke overdracht van de aandelen plaats. De totale verkoopprijs bedroeg 110 miljoen euro. De huurinkomsten van het Titanium-gebouw droegen in 2022 nog volledig bij aan het nettoresultaat van 2022.

- Het Monnet-gebouw, dat reeds sinds 2006 in portefeuille zat, is begin 2022 verkocht aan Edmond de Rothschild. Het Monnet-gebouw ligt in het hart van het financiële district van Kirchberg aan de Rue Jean Monnet 4, bestrijkt zo'n 4.000 m<sup>2</sup> en is volledig verhuurd aan diverse solide huurders.
- Begin 2022 werden de erfpachtrechten van het gebouw The Crescent verkocht aan de private beleggers DES / De Weer. The Crescent is een kantoorgebouw van 15.000 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Erasmus Campus in Anderlecht en bevond zich reeds sinds 2002 in de portefeuille. Het gebouw, dat aanvankelijk voor L'Oréal werd gebouwd, is in 2011 verregaand omgebouwd tot een "serviced office building".
- Door deze verkopen zakt de schuldgraad van 48,6% naar 42,6%.

De Moonar-site (LUX) is eveneens een voorbeeld van een manier waarop Nextensa de meerwaardes binnen haar portefeuille wil kristalliseren. Deze site, die zich reeds sinds vele jaren in de portefeuille bevindt, wordt momenteel grondig **herontwikkeld** teneinde hogere huurwaardes op deze gebouwen te kunnen creëren.

- Moonar is een campus vlakbij de luchthaven met een volledig aanbod van diensten voor de huurders en

aandacht voor groenaanleg die het mogelijk maakt buitenmeetings te houden. Het kantorenpark bestaat uit 5 gebouwen, waarvan het eerste gebouw – "gebouw D" - in februari 2023 volledig gerenoveerd zal zijn (ramen en beglazing, valse plafonds, HVAC, sanitair, enz.). De gebouwen A en B zullen midden 2023 worden opgeleverd en de renovatie van het overige gedeelte van de site zal eind 2023 afgerond zijn.

- Verschillende gesprekken zijn lopende met potentiële nieuwe huurders en met verschillende bestaande huurders, die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een terugkeer naar hun gerenoveerde kantoren aan een hogere huur.

## Luxembourg is key

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

Op het vlak van verhuringen springen de **Knauf shoppingcentra in Pommerloch en Schmiede** in het oog.

In de zomer van 2022 werd de uitbreiding van het shoppingcenter in Schmiede (ca. 8.500 m<sup>2</sup>) opgeleverd. 8 nieuwe winkels zijn in september officieel geopend voor het publiek. Momenteel wordt er nog verder gewerkt aan het nieuwe horecaconcept, bestaande uit een Grand Café en een Food Village, dat in de loop van 2023 zal openen. De uitbreiding van de New Yorker-winkel zal openen in het najaar van 2023.

Het shoppingcentrum Knauf Pommerloch heeft het afgelopen jaar een aantal nieuwe retailers mogen verwelkomen, zoals Esprit, Arkades, Rituals en Tao Kids.

Qua retail werd ook het huurcontract met **Hornbach** voor de retail-site gelegen te Bertrange verlengd met 15 jaar.

In oktober werd een Colruyt van 1.200 m<sup>2</sup> geopend in het **Boomerang Strassen shopping-centrum**.



## Towards a more sustainable future

**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 2022 werd er onder andere via volgende initiatieven ingezet op de verwezenlijking van deze missie:

**EU-Taxonomy:** In 2022 is Nextensa gestart met een eerste 'alignment assessment' van zes pilootprojecten. Deze pilootprojecten (2 per activiteit, namelijk investeringen, ontwikkelingen van nieuwbouw en renovaties van bestaande gebouwen) tonen aan dat Nextensa de juiste prioriteiten legt want ze zorgen er voor dat in 2022 25% als 'groen' bestempeld kan worden, vooral dankzij de huurinkomsten van Gare Maritime en de verkoop van Park Lane. Ook Monteco is aligned, de invloed hiervan zal in de resultaten van volgend jaar zichtbaar zijn. Nextensa zal in

2023 de alignment assessments nog verder uitbreiden naar de ganze portfolio.

**Laadinfrastructuur** voor elektrische voertuigen: via een partnership met Tesla werden er 16 Superchargers geplaatst op de retailsite Brixton Retail Park in Zaventem. 9 bijkomende Superchargers werden geïnstalleerd bij het De Mot-gebouw in Mechelen, wat het totaal daar op 17 brengt.

**Zonnepanelen:** De PV installaties op Tour & Taxis werden uitgebreid met 271 kWp. In Oostenrijk werd een PV-installatie geïnstalleerd op de Hornbach Baumarkt in Wenen. In Luxemburg werd de subsidieaanvraag goedgekeurd die Nextensa toelaat in 2023 PV-installaties te plaatsen op de gebouwen van het shoppingcentrum Knauf Pommerloch (333kWp) en Knauf Schmiede (854kWp).

**Renovaties:** In het kader van renovaties zet Nextensa in op het minimaliseren van energiegebruik, het aanwenden van uitsluitend hernieuwbare en groene energie en op het stopzetten van het gebruik van fossiele brandstoffen. Zo wordt er bij de renovatie van het Hôtel des Douanes bijzondere aandacht geschonken aan het gebruik van waardevolle materialen en zal er een geothermische installatie worden geïnstalleerd. Bij de renovatie van Hangar 26/27 in Antwerpen kreeg de vroegere houten gevelbekleding een nieuw leven als gevelbekleding voor een naburig kantoorgebouw.

Verder werd het nieuwe kantoorgebouw Monteco begin november 2022 opgeleverd, waarna Bank Nagelmackers hier haar hoofdkantoor heeft gevestigd. Monteco is het eerste houten "fossil-fuel free" kantoorgebouw in de Europese wijk.

**Energy Community:** Op Tour & Taxis werd een pilootproject "Energy Community" opgestart. Via deze community kunnen overschotten van opgewekte elektrische energie door de fotovoltaïsche panelen op Gare Maritime ten goede komen van andere gebruikers (onder andere de appartementen verkocht aan gezinnen met een bescheiden inkomen).

**Groenaanleg:** Op Tour & Taxis werden vijvers (3.300 m<sup>2</sup>) aangelegd die het middelpunt van de groene as door de site vormen. Deze vijvers werden afgelopen zomer gevuld met 5.875 m<sup>3</sup> opgepompt grondwater uit de bouwput van het Park Lane fase II- project. Daarnaast is de grond afkomstig uit dit project, zo'n 12.800 ton, volledig over het water afgevoerd. Dit is een equivalent van +/- 550 vrachtwagenladingen die zijn vervangen door scheepvaart.

Op deze duurzaamheidsinitiatieven wordt verder ingegaan in hoofdstuk 5.

## *Let us not forget about our presence in Austria*

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

In de loop van 2022 vond een belangrijke renovatie plaats van Vösendorf Nordring 16-18 plaats, waarbij de verhuurde ruimte aan Pittarello gehalveerd werd. De hierbij vrijgekomen ruimte zal ingenomen worden door Half Price in de loop van 2023.

In Vösendorf Nordring 2-10 zal een huurder in de loop van 2023 haar ruimte teruggeven. Verregaande gesprekken zijn lopende om deze ruimte na dit vertrek aan dezelfde voorwaarden verder te verhuren.

Nordring 16 - Oostenrijk



## GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2022

Nextensa en Promobe hebben in maart 2023 een 9-jarige huurovereenkomst kunnen afsluiten met een triple AAA huurder voor het White House-gebouw gelegen in de nieuwe wijk Cloche d'Or. De toekomstige huurder zal het hele White House-gebouw en de begane grond en eerste verdieping van het gebouw ernaast, Emerald, in gebruik nemen, voor een totale oppervlakte van 8.300 m<sup>2</sup>. Beide gebouwen worden in het laatste kwartaal van 2023 opgeleverd, waarna ze in het eerste kwartaal van 2024 in gebruik zullen worden genomen.





# TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING EN BALANS

## Kerncijfers

De diverse verkopen van zowel vastgoedbeleggingen als ontwikkelingsprojecten leidde ertoe dat de schulden aanzienlijk afgebouwd konden worden. De netto-financiële schuld (financiële schulden incl. IFRS 16 minus cash) daalde van 874 MEUR eind 2021 naar 722 MEUR eind 2022. De financiële schuldgraad daalde hierdoor van 48,6% naar 42,6%. De relatief korte resterende looptijd van de schulden moet ook gezien worden in het licht van deze schuldenafbouw: heel wat kredietlijnen zijn niet langer nodig en worden derhalve niet verlengd.

De gemiddelde financieringskost steeg licht van 2,07% eind 2021 naar 2,18% per eind 2022. Hoewel de rente in de loop van 2022 aanzienlijk gestegen is, zorgt de indekking met derivaten ervoor dat deze stijging slechts een minimale impact heeft op de gemiddelde financieringskost. De hedge ratio bedraagt 74% op 31 december 2022 en de gemiddelde resterende looptijd is 3,5 jaar.

Het eigen vermogen (deel van de groep) stijgt van 780 MEUR naar 839 MEUR, of in termen per aandeel, van 78,0 EUR naar 83,9 EUR/aandeel. De slotkoers van 51,90 EUR op 30 december 2022, impliceert aldus een korting van 38%.

De waarde van de vastgoedbeleggingen daalde ten opzichte van vorig jaar omwille van de verkoop van de gebouwen Titanium (LUX), Monnet (LUX) en The Crescent (BE) in de loop van 2022. Deze verkopen genereerden een meerwaarde van € 28,3 miljoen. Anderzijds was er een lichte afwaardering van de vastgoedbeleggingen ten belope van €11,6 miljoen, wat overeenkomt met slechts 0,90% van de totale reële waarde. Het gemiddelde rendement op de vastgoedbeleggingen is gestegen van 5,20% eind 2021 naar 5,30% op jaareinde 2022.

De voornaamste ontwikkelingsactiviteiten in Luxemburg die in 2022 bijdroegen aan het resultaat waren de verkoop van het kantoorgebouw Kockelscheuer (ca. 4.200 m<sup>2</sup> - EUR 48 miljoen), het kantoorgebouw Bronze Gate (ca. 5.040 m<sup>2</sup> - EUR 65 miljoen), de verhuur van het kantoorgebouw Darwin II (ca. 4.700 m<sup>2</sup>) en de residentiële verkopen (îlot D-Sud, îlot D-Nord en D5-D10).

De bijdragen aan het resultaat komende van de Belgische ontwikkelingsprojecten bestond voornamelijk uit fase I van het Park Lane-project op Tour & Taxis. In 2022 werden alle 319 appartementen van de residentiële ontwikkeling Park Lane fase I opgeleverd en werd er gestart met de bouw en commercialisatie van de tweede fase van dit project (36.520 m<sup>2</sup>). Van de 346 appartementen van deze fase II zijn er reeds meer dan 120 gereserveerd of verkocht. Fase II zal in 2025 opgeleverd worden.

## Geconsolideerde financiële overzichten

Het operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen steeg van €44,6 miljoen over 2021 naar €71,6 miljoen in 2022. Tegenover een hogere huromzet (+€ 2,2 miljoen) stonden lagere vastgoedkosten (-€ 2,2 miljoen). Door de uitbreiding van de vastgoedbeleggingen met de vroegere Extensa-gebouwen, steeg de huromzet met € 4,6 miljoen. Anderzijds leidden de verkopen van vastgoedbeleggingen tot een huurverlies van € 4,4 miljoen. Like-for-like steeg de huur met 2%. Tegenover het huurverlies van € 4,4 miljoen ten gevolge van de verkopen, staat een gerealiseerde meerwaarde op verkopen van vastgoedbeleggingen van €28,3 miljoen. De bestaande portefeuille kende een beperkte negatieve herwaardering van € 11,6 miljoen (0,90%) in 2022. De overige resultaten op vastgoedbeleggingen omvatten vooral de inkomsten uit zonnepanelen.

Het operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten steeg van €15,4 miljoen in 2021 naar € 22,2 miljoen over 2022. De som van de lijnen "Omzet ontwikkelingsprojecten" en "Kosten ontwikkelingsprojecten" geven de contributie (€ 2,4 miljoen) weer van de Belgische ontwikkelingsprojecten, die in 2022 vooral bestond uit fase I van het project Park Lane op Tour & Taxis. Daarnaast werden ook nog twee retailunits verkocht uit het project "Riva" aan de Willebroekkaai te Brussel (Noordwijk). Hoewel de werkzaamheden aan het project Park Lane fase II inmiddels volop aan de gang zijn, werd hierop nog geen marge erkend in 2022. De lijnen "Winst/Verlies uit beleggingen geconsolideerd via vermogensmutatie" (€ 16,4 miljoen) en "Andere

resultaten ontwikkelingsprojecten" (€ 3,4 miljoen) omvatten hoofdzakelijk de bijdrage van het ontwikkelingsproject "Cloche d'Or" te Luxemburg.

De algemene kosten bedroegen € 13,7 miljoen in 2022, wat aanzienlijk hoger ligt dan in 2021. Dit is grotendeels te wijten aan het feit dat de overheadkosten van Extensa Group in 2021 slechts voor 6 maanden mee geconsolideerd werden versus een volledig jaar in 2022.

De financiële opbrengsten en kosten, exclusief herwaarderingen, stegen ten opzichte van vorig jaar. Aan de inkomstenkant komt de voornaamste contributie uit het dividend ontvangen van de GVV Retail Estates, waarin Nextensa een participatie van net geen 10% aanhoudt. De financieringskosten liggen hoger, vooral omwille van de hogere gemiddelde schuldopname in 2022 (12 maanden Extensa Group vs 6 maanden in 2021). Gegeven de hedging-politiek, steeg de gemiddelde financieringskost slechts licht ten opzichte van vorig jaar (van 2,07% naar 2,18%).

De variaties in reële waarde van financiële activa en passiva zijn positief ten belope van €15,6 miljoen. Enerzijds is er door de rentestijging een positief herwaarderingseffect op de niet-effectieve derivaten van €28 miljoen, dat weliswaar deels gecompenseerd wordt door een negatief herwaarderingseffect op de participatie in Retail Estates ten belope van € 12 miljoen. Deze participatie dient immers elke balansdatum gewaardeerd te worden aan de beurskoers van Retail Estates op die datum.

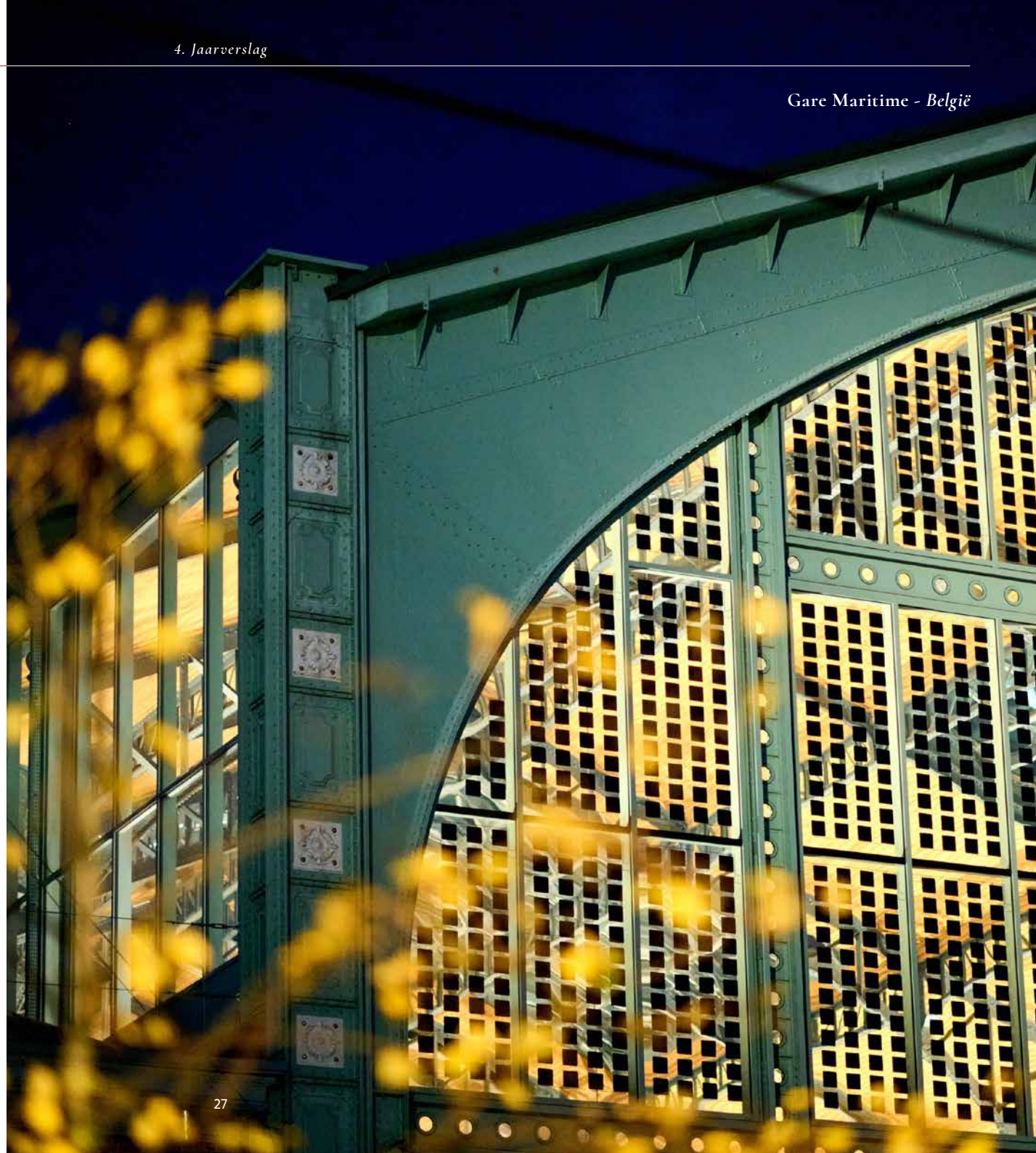
Het resultaat voor belastingen bedraagt zodoende €86,8 miljoen. Na aftrek van belastingen van € 15,6 miljoen resulteert dit in een netto resultaat van € 71,2 miljoen, of € 71,3 miljoen netto resultaat deel van de groep. In termen

van resultaat per aandeel komt dit overeen met € 7,13 op het totaal aantal aandelen en met € 7,18 per dividendgerechtigd aandeel rekening houdend met de 65.000 eigen aandelen die aangehouden worden door Nextensa.

## 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 € 2,60 en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 1,82 per aandeel.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering op 15 mei 2023 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 28 vanaf 22 mei 2023. De ex-date is 18 mei 2023 en de record date is 19 mei 2023.



## VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2023

In 2022 kon de nieuwe 'Nextensa'-visie verder worden uitgerold en kon gebruikt worden gemaakt van de flexibiliteit die het 'gewone genoteerde vennootschapstatuut' met zich meebrengt.

De huidige investingsportefeuille werd tegen het licht gehouden en bepaalde gebouwen werden verkocht met een belangrijke meerwaarde. Voor het jaar 2023 voorziet Nextensa een voortzetting van dit beleid, waardoor de schuldafbouw verdergezet kan worden en latente meerwaardes in de portefeuille uitgekristalliseerd kunnen worden. Met deze versterkte balans kan Nextensa de komende ja(a)r(en) inspelen op interessante ontwikkelingsopportuniteiten.

In 2023 zal er daarnaast worden ingezet op de (her)ontwikkeling van een aantal geïdentificeerde sites die Nextensa reeds in portefeuille heeft, waardoor het potentieel van deze sites ten volle kan ontsloten worden.

Op het vlak van vastgoedontwikkeling in België zal er in de loop van 2023 een deel van de marge op het Park Lane fase II-project erkend kunnen worden.

Op Cloche d'Or in Luxemburg zien we een heropleving op de kantorenmarkt, waarbij de huurovereenkomst van het hele White House-gebouw en een bijkomend deel van het Emerald gebouw zal leiden tot positieve ontwikkelingsresultaten. Daarenboven zullen ook de bouwwerkzaamheden van het hotel (gehuurd door B&B Hotels) in de loop van 2023 van start gaan om tot oplevering te komen in 2025.

De financieringskosten blijven onder controle dankzij het hedge-beleid en doordat de schuldgraad verder gereduceerd zal worden. De lagere schuldgraad zal ook toelaten om in te spelen op mogelijke nieuwe investerings- of ontwikkelingsopportuniteiten als deze zich aandienen.

# CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## Principes

Nextensa past de Belgische Corporate Governance Code 2020 (de "Code 2020") toe als referentiecode. Deze Code is beschikbaar op de website [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

De Code 2020 gaat uit van het principe *comply or explain* (pas toe of leg uit): Belgische genoteerde vennootschappen kunnen van de bepalingen die aanbevelingen vormen afwijken op voorwaarde dat zij hiertoe een afdoende reden opgeven.

De vennootschap heeft tijdens het afgelopen boekjaar de bepalingen van de Code 2020 nageleefd, met uitzondering van de hierna volgende bepaling:

Bepaling 7.6 van de Code 2020 stelt dat de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun vergoeding in de vorm van aandelen van de vennootschap dienen te ontvangen.

In de huidige versie van het remuneratiebeleid, zoals goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van de vennootschap van 16 mei 2022, dat van toepassing is vanaf 1 januari 2022 wordt hieromtrent het volgende voorzien: "Bestuurders worden uitgenodigd, maar zijn niet verplicht om aandelen in de Vennootschap aan te houden. Deze afwijking van principe 7.6 van de CGC 2020 wordt gerechtvaardigd door het feit dat het beleid van de Vennootschap op toereikende wijze een perspectief op lange termijn bevordert."

Daarnaast worden verscheidene bestuurders in het kader van de functies die zij in Ackermans & van Haaren uitoefenen reeds blootgesteld aan de evolutie van de waarde van de vennootschap, gelet op de aandelen(opties) in Ackermans & van Haaren die zij aanhouden en waarvan de waarde gedeeltelijk afhangt van die van de vennootschap.

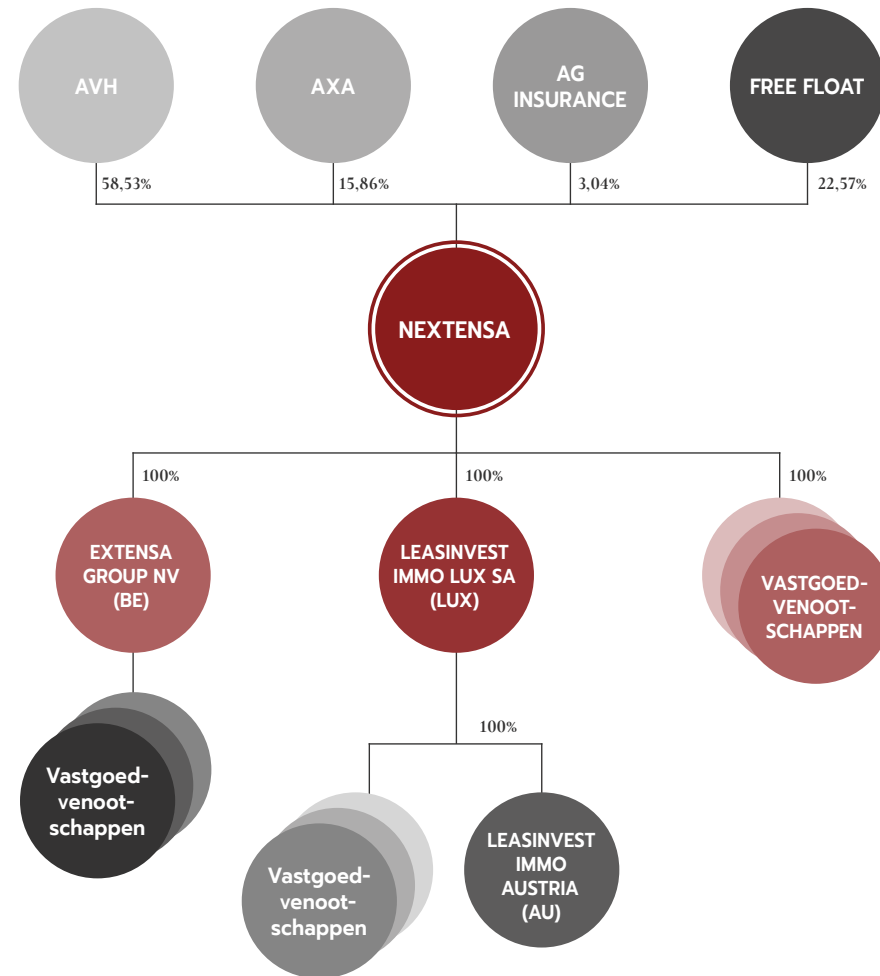
Het Corporate Governance Charter, zoals laatst gewijzigd op 29 november 2021, strekt ertoe de voornaamste aspecten van het governance beleid van de vennootschap toe te lichten, zoals haar governance structuur en het intern reglement van de raad, zijn comités en het executief comité.<sup>1</sup> Daarnaast geeft het een beschrijving van de verschillende preventieve beleidslijnen die de vennootschap toepast inzake marktmisbruik, belangenconflicten en goed gedrag. Dit Charter is gebaseerd op de statuten van de vennootschap, op de Code 2020 en op de vennootschap toepasselijke reglementering, waaronder het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "WVV"). Het Corporate Governance Charter is beschikbaar op [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu).

## Groepsstructuur en aandeelhouders

### GROEPSSTRUCTUUR

De controle over de vennootschap wordt uitgeoefend door Ackermans & van Haaren NV, met zetel te Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen (meer informatie: [www.avh.be](http://www.avh.be)). Ackermans & van Haaren NV heeft bij toepassing van artikel 74 §7 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen meegedeeld meer dan 30% van de effecten met stemrecht aan te houden van de vennootschap.

### De groepsstructuur op einde 2022:



Een gedeelte van de aandelen in Nextensa zijn in handen van free float.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 2-10 Nomination and selection of the highest governance body

<sup>2</sup> 2-1-b Nature of ownership

## AANDEELHOUDERS

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Nextensa aan die meer dan 3% van de totaal aantal bestaande stemrechten bezitten. De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website.

| DATUM VAN KENNISGEVING | NAAM VAN DE AANDEELHOUDER | % STEMRECHTEN |
|------------------------|---------------------------|---------------|
| 15 maart 2022          | Ackermans & Van Haaren    | 65,01%        |
| 26 juli 2021           | AG Insurance              | 2,58%         |
| 27 juli 2021           | AXA                       | 13,44%        |

Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu) – investor relations – aandeelhouders & transparantie.

Aangezien de volgestorte aandelen die ten minste twee jaar ononderbroken op naam van dezelfde aandeelhouder in het register van de aandelen op naam zijn ingeschreven een dubbel stemrecht verlenen, is het bovenstaande percentage van het stemrecht van bepaalde aandeelhouders hoger dan het percentage van aandelen in Nextensa dat zij bezitten.



## Governance structuur en beslissingsorganen

### RAAD VAN BESTUUR

De vennootschap is sinds 19 juli 2021 een naamloze vennootschap met (collegiale) raad van bestuur onder het WVV<sup>3</sup>.

#### Duur mandaat

De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders voor een termijn van maximum vier jaar en zijn herbenoembaar. Ze kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen.<sup>4</sup>

#### Bevoegdheden

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor krachtens de wet of de statuten alleen de algemene vergadering van aandeelhouders bevoegd is.<sup>5</sup>

De CEO, Michel Van Geyte (via Midhan BV), is belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap, onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van de raad van bestuur.

### Samenstelling

De samenstelling van de raad van bestuur van Nextensa NV waarborgt dat er in het belang van de vennootschap bestuurd wordt.

De raad van bestuur van Nextensa is momenteel als volgt samengesteld<sup>6,7,8</sup>:

|   | DATUM EINDE MANDAAT |
|---|---------------------|
| <b>Piet Dejonghe</b><br>Voorzitter, niet-uitvoerend bestuurder<br>Vertegenwoordiger van Ackermans & van Haaren                | 18/05/2026          |
| <b>Midhan BV, vast vertegenwoordigd door Michel Van Geyte</b><br>Gedelegeerd bestuurder<br>CEO Nextensa                       | 18/05/2026          |
| <b>Dirk Adriaenssen</b><br>Niet-uitvoerend bestuurder<br>Onafhankelijk bestuurder   | 18/05/2026          |
| <b>Brain@Trust BV, vast vertegenwoordigd door Marcia De Wachter</b><br>Niet-uitvoerend bestuurder<br>Onafhankelijk bestuurder | 15/05/2023          |
| <b>Colette Dierick</b><br>Niet-uitvoerend bestuurder<br>Onafhankelijk bestuurder  | 15/05/2023          |
| <b>SoHo BV, vast vertegenwoordigd door Sigrid Hermans</b><br>Niet-uitvoerend bestuurder<br>Onafhankelijk bestuurder           | 15/05/2023          |
| <b>An Herremans</b><br>Niet-uitvoerend bestuurder<br>Vertegenwoordiger van Ackermans & van Haaren                             | 18/05/2026          |
| <b>Hilde Delabie</b><br>Niet-uitvoerend bestuurder<br>Vertegenwoordiger van Ackermans & van Haaren                            | 18/05/2026          |

<sup>3</sup> 2-1-b Legal form

<sup>4</sup> 2-9-c-iii Tenure of the members of the governance body

<sup>5</sup> 2-9-b The committees of the highest governance body that are responsible for decision making on and overseeing the management of the organisation's impacts on the economy, environment and people.

<sup>6</sup> 2-9-c-i Executive and non-executive members

<sup>7</sup> 2-9-c-ii Independence

<sup>8</sup> 2-9-c-viii Stakeholder representation



De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders, die voldoen aan de criteria zoals voorzien in artikel 7:87 van het WVV en in bepaling 3.5 van de Code 2020.

Overeenkomstig bepaling 5.5 van de Code 2020 bekleden de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan 5 bestuurdersmandaten in beursgenoteerde vennootschappen.

De raad van bestuur benoemt in zijn midden een voorzitter erkend omwille van zijn of haar professionalisme, onafhankelijkheid van geest, coachende capaciteiten, het vermogen om consensus te bouwen en communicatieve en vergadervaardigheden.

De voorzitter is verantwoordelijk voor de leiding van de vergaderingen van de raad van bestuur en voor de doeltreffendheid van de raad van bestuur in al zijn aspecten. In het bijzonder neemt hij de nodige maatregelen met het oog op de totstandkoming van een klimaat van vertrouwen binnen de raad van bestuur, waarin ruimte is voor open discussies en opbouwende kritiek.

De rol van de Voorzitter is nader omschreven in het Corporate Governance Charter (artikel 2.6).

#### Huidige samenstelling raad van bestuur:\*



**PIET DEJONGHE**

(° 1966)

**Niet-uitvoerende bestuurder**  
**Voorzitter van de raad van bestuur**  
**Voorzitter van het benoemings- & remuneratiecomité**

#### Huidige functie:<sup>9</sup>

Co-voorzitter van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV, Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen.

De heer Dejonghe is master in de rechten (KUL), beschikt over een postgraduaat in de bedrijfskunde (KUL) en behaalde tevens een master of business administration aan INSEAD. Sinds 1995 is hij actief bij Ackermans & van Haaren NV, waar hij momenteel de functie van co-CEO en co-voorzitter van het executief comité uitoefent. Voorheen was hij achtereenvolgens advocaat bij Loeff Claeys Verbeke (Allen & Overy) en consultant bij Boston Consulting Group.

#### Mandaten in vennootschappen buiten de Nextensa group op 31 december 2022 en tijdens de voorbije 5 boekjaren:

**Aannemingsmaatschappij CFE NV, Ackermans & van Haaren NV, Anfima NV, AvH Growth Capital NV, Baloise Belgium NV, Bank J.Van Breda & C° NV, Bâtiments et Ponts Construction SA, Bio Cap Invest SA, BPC Group SA, BPI Real Estate Belgium NV, BPI Real Estate Luxembourg S.A., Brinvest NV, CFE Contracting NV, CFE Infra NV, CLE S.A., Delen Private Bank NV, Delen Private Bank Luxembourg S.A., Dredging, Environmental & Marine Engineering NV, **DEME GROUP NV**, Distriplus NV, FinAx NV, Finaxis NV, GB-INNO-BM NV, GIB Corporate Services NV, Green Offshore NV, HDP Charleroi SA, MBG NV, Mobix Engema NV, Mobix Stevens NV, Profimolux S.A., , Rent A Port NV, Van Laere NV, Voltis NV<sup>10</sup>**

#### Charity mandaten:

SOS Kinderdorpen België VZW.

Begin mandaat LREM: 18 augustus 2016

Begin mandaat Nextensa: 19 juli 2021

Einde mandaat Nextensa: 18 mei 2026

Aantal aandelen Nextensa in bezit: 0

\* Bij het overzicht van de mandaten in andere vennootschappen zijn de beëindigde mandaten aangeduid met een °; genoteerde vennootschappen zijn in vet gedrukt

<sup>9</sup> 2-11 Chair of the highest governance body is not a senior executive at Nextensa

<sup>10</sup> 2-9-c-iv Number of other significant positions held by each member, and the nature of the commitments



## MICHEL VAN GEYTE

(° 1966)

**Gedelegeerd bestuurder**

Michel Van Geyte is master in de toegepaste economische wetenschappen en postgraduaat in de vastgoedkunde aan de Katholieke Universiteit van Leuven en master in corporate finance aan de Vlerick Business School. Michel Van Geyte werkt sinds augustus 2004 voor de groep. Eerst als commercial manager (COO) en sinds 2018 als CEO, na het pensioen van de voormalige CEO. Hij heeft meer dan 20 jaar ervaring in vastgoed. Sinds 2009 doceert M. Van Geyte ook verschillende cursussen gerelateerd aan vastgoed, aan de Katholieke Universiteit van Leuven.

### Mandaten in vennootschappen buiten de Nextensa group op 31 december 2022 en tijdens de voorbije 5 boekjaren:

**Retail Estates NV, Care Property Invest NV**, alumnibestuur postgraduaat in de vastgoedkunde, Belgian Luxembourg Council of Shopping Centers vzw (BLSC), Midhan BV, ULI Belgium.<sup>11</sup>

Begin mandaat LREM: 19 maart 2013  
 Begin mandaat Nextensa: 19 juli 2021  
 Einde mandaat Nextensa: 18 mei 2026  
 Aantal aandelen Nextensa in bezit: 685

<sup>11</sup> 2-9-c-iv Number of other significant positions held by each member, and the nature of the commitments



## DIRK ADRIAENSSEN

(° 1970)

**Onafhankelijk bestuurder – niet-uitvoerend bestuurder**

**Lid van het benoemings- en vergoedingscomité**

### Huidige functie:

Bestuurder van vennootschappen.

De heer Adriaenssen is master in de rechten aan de Vrije Universiteit van Brussel en behaalde een postgraduaat in vastgoedkunde aan de Katholieke Universiteit van Leuven, waarna hij een Leadership Programme volgde te Zwitserland aan de IMD te Lausanne en deelnam aan het Real Estate Programme te Oxford. Hij heeft meer dan 25 jaar ervaring in winkel- en kantorenvastgoed in België, Luxemburg, Zwitserland, Oostenrijk en centraal Europa (Redevco, Retail Estates, Mitiska en ProWinko).

### Mandaten in vennootschappen buiten de Nextensa group op 31 december 2022 en tijdens de voorbije 5 boekjaren:

Redevco CH & CE, Redevco Liegenschaftsverwaltungs GmbH, Immoca Wirtschafts- gütervermietungsgesellschaft m.b.H., MITI Wirtschaftsgüter Vermietungsgesellschaft m.b.H., Arioso MH77 Liegenschaftsverwaltungs GmbH, Arioso GmbH, Redevco (Suisse) SA, Redevco Switzerland Asset Management Services AG, V Prime Properties Korlátolt Felelősségű Társaság, Redevco, Seratos Expert SRL, Redevco, Jotta Wirtschaftsgütervermietungsgesellschaft mbH, Redevco RWP SA, Redevco RWP Villeneuve SA.<sup>12</sup>

Begin mandaat LREM: 22 mei 2018  
 Begin mandaat Nextensa: 19 juli 2021  
 Einde mandaat Nextensa: 18 mei 2026  
 Aantal aandelen Nextensa in bezit: 0

<sup>12</sup> 2-9-c-iv Number of other significant positions held by each member, and the nature of the commitments



### MARCIA DE WACHTER

(° 1953)

**Onafhankelijk bestuurder – niet-uitvoerend bestuurder via Brain@Trust BV  
Lid van het auditcomité**

#### **Huidige functie:**

Bestuurder bij Brain@Trust BV, Varenslaan 41, 3090 Overijse.

Mevrouw De Wachter is master en doctor in de toegepaste economische wetenschappen aan de Universiteit van Antwerpen en behaalde tevens een Master of Arts in Economics degree aan de universiteit van Chicago. Ze is Executive Master in Consulting for Change aan de INSEAD, Fontainebleau. Ze behaalde diverse certificaten o.m. van het International Directors Programme (INSEAD) en van het IPSIS instituut te Zurich. Van 1988 tot 2018 maakte zij deel uit van de Nationale Bank van België waar zij sinds 1999 lid van het directiecomité was.

#### **Mandaten in vennootschappen buiten de Nextensa group op 31 december 2022 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Nationale Bank van België, MeDirect Group, MeDirect Belgium.<sup>13</sup>**

Begin mandaat LREM: 20 mei 2019  
Begin mandaat Nextensa: 19 juli 2021  
Einde mandaat Nextensa: 15 mei 2023  
Aantal aandelen Nextensa in bezit: 0

<sup>13</sup> 2-9-c-iv Number of other significant positions held by each member, and the nature of the commitments



### COLETTE DIERICK

(° 1960)

**Onafhankelijk bestuurder – niet-uitvoerend bestuurder**

#### **Huidige functie:**

Bestuurder van vennootschappen.

Mevrouw Dierick is burgerlijk ingenieur van opleiding (specialisatie bouw) aan de Rijksuniversiteit te Gent. Zij was sinds meer dan 30 jaar actief in de banksector, voornamelijk bij ING, eerst in België en van 2016 tot 2022 te Luxemburg, als CEO van ING Luxembourg SA.

#### **Mandaten in vennootschappen buiten de Nextensa group op 31 december 2022 en tijdens de voorbije 5 boekjaren:**

ING Luxembourg SA\*, Pensioenfonds ING Luxembourg ASBL, ING Lease Luxembourg SA\*, Bourse de Luxembourg SA\*, ABBL, Erastys BV, Patronale Groep NV, Patronale Life NV en **Xior Student Housing NV**.<sup>14</sup>

Begin mandaat LREM: 20 mei 2019  
Begin mandaat Nextensa: 19 juli 2021  
Einde mandaat Nextensa: 15 mei 2023  
Aantal aandelen Nextensa in bezit: 0

<sup>14</sup> 2-9-c-iv Number of other significant positions held by each member, and the nature of the commitments



## SIGRID HERMANS

(° 1970)

**Onafhankelijk bestuurder – niet-uitvoerend bestuurder via SOHO BV**  
**Voorzitter van het auditcomité en lid van het benoemings- en vergoedingscomité**

### Huidige functie:

CFO L.I.F.E. NV, Mechelsesteenweg 271/ bus 2.1, 2018 Antwerpen.

Mevrouw Hermans is licentiate in de toegepaste economische wetenschappen aan de Universiteit van Antwerpen en erkend bedrijfsrevisor, ook volgde zij een opleiding in Fiscale Wetenschappen aan de Fiscale Hogeschool (KUL/Odisee). Na haar audit-ervaring bij PWC, verhoogde zij in 1998 Mitiska waar zij als CFO werkzaam was, alvorens zij als CFO in 2018 de L.I.F.E. group (vastgoedvennootschap gespecialiseerd in residentiële projecten, studentenhuising en co-working) heeft verhoogd.

### Mandaten in vennootschappen buiten de Nextensa group op 31 december 2022 en tijdens de voorbije 5 boekjaren:

SOHO BV, NOLITA BV\*, Life NV, Life.be NV, Lamm NV\*, Montevideo Assets NV, Himmos Living NV, HS Immo, Land for Life NV, Sunshine Invest NV, Fosbury and Sons BXL Forêt de Soignes NV, Fosbury and Sons Clarisse NV, Fosbury and Sons Montevideo NV, Fosbury and Sons NV, Life Stay Iberia SL, Real NV\*, Third Place NV, Palais 48 NV, FIVE POINTS BV\*, MITISKA NV\*, MITISKA REIM NV\*, FBBDT Helixir sas, Intercora Property SRL, Peppercorn 7 doo, Peppercorn 8 doo, OIY Czech sro, OCHM Invest sro, UZM Czech sro, Golden Smile System SL\*, Peppercorn 5 Sp zoo, Peppercorn 6 Sp zoo en Rent Polska Sp zoo.<sup>15</sup>

Begin mandaat LREM: 20 mei 2019

Begin mandaat Nextensa: 19 juli 2021

Einde mandaat Nextensa: 15 mei 2023

Aantal aandelen Nextensa in bezit: 0

<sup>15</sup> 2-9-c-iv Number of other significant positions held by each member, and the nature of the commitments



## AN HERREMANS

(° 1982)

**Niet-uitvoerend bestuurder**  
**Lid van het auditcomité**

### Huidige functie:

Lid van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV, Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen.

Mevrouw Herremans volgde een opleiding als handelsingenieur (Katholieke Universiteit Leuven) en behaalde een master in financial management aan Vlerick Management School. Zij startte haar carrière als consultant bij Roland Berger (2006 - 2011), en werkte vervolgens als Corporate Business Development manager en Strategy Office manager bij Barco (2011 - 2014). Zij werkt sinds 2014 bij Ackermans & van Haaren en verhoogde het executief comité vanaf 1 september 2021.

### Mandaten in vennootschappen buiten de Nextensa group op 31 december 2022 en tijdens de voorbije 5 boekjaren:

**Aannemingsmaatschappij CFE NV, Ackermans & van Haaren NV, Agidens International NV, Anima NV, AvH Growth Capital NV, Baarbeek Immo NV, Agidens Infra Automation NV, Bio Cap Invest NV, BPI Real Estate NV, HPA NV, Indigo Diabetes NV, OncoDNA NV, Sofinim Lux S.A., Turbo's Hoet Group NV, Turbo's Hoet Group Finance NV, VMA NV.<sup>16</sup>**

Begin mandaat Nextensa: 16 mei 2022

Einde mandaat Nextensa: 18 mei 2026

Aantal aandelen Nextensa in bezit: 0

<sup>16</sup> 2-9-c-iv Number of other significant positions held by each member, and the nature of the commitments



## HILDE DELABIE

(° 1968)

**Niet-uitvoerend bestuurder**  
**Lid van het auditcomité**

### **Huidige functie:**

Senior business controller Ackermans & van Haaren NV, Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen.

Mevrouw Delabie is master in de economische wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven en beschikt over een postgraduaat in business economy aan de Universite Catholique van Louvain-La-Neuve. Zij startte haar carrière bij Deloitte als auditor en werkt sinds 1998 bij Ackermans & van Haaren als group controller.

### **Mandaten in vennootschappen buiten de Nextensa group op 31 december 2022 en tijdens de voorbije 5 boekjaren:**

/

Begin mandaat Nextensa: 16 mei 2022

Einde mandaat Nextensa: 18 mei 2026

Aantal aandelen Nextensa in bezit: 0



### Aanpassing bestuurdersmandaten gedurende het boekjaar 2022

Per 1 januari 2022 legde de bestuurder die Axa vertegenwoordigde, Wim Aourousseau, zijn mandaat van bestuurder neer.

Op de gewone algemene vergadering van de vennootschap van 16 mei 2022 liep het bestuursmandaat af van Jan Suykens, Starboard BV (vast vertegenwoordigd door Eric Van Dyck) en Granvelle Consultants & C° BV (vast vertegenwoordigd door Jean-Louis Appelmans). Tijdens deze vergadering werd daarnaast beslist volgende bestuurders te (her)benoemen tot de gewone algemene vergadering van 2026: An Herremans, Hilde Delabie, Dirk Adriaenssen, Piet Dejonghe en Midhan BV, vast vertegenwoordigd door Michel Van Geyte.

Op heden wordt de vennootschap daarom bestuurd door een raad van bestuur bestaande uit de 8 voornoemde bestuurders.

### Activiteitenverslag van de raad van bestuur

De raad van bestuur streeft naar duurzame waardecreatie door de vennootschap, via de bepaling van de strategie van de vennootschap, het tot stand brengen van doeltreffend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap en het houden van toezicht op de prestaties van de vennootschap. Om deze duurzame waardecreatie doeltreffend na te streven, ontwikkelt de raad van bestuur een inclusieve benadering die een evenwicht tot stand brengt tussen de legitieme belangen en verwachtingen van aandeelhouders en andere stakeholders.<sup>17</sup>

Naast de uitoefening van de hierboven vermelde algemene activiteiten vonden 7 vergaderingen van de raad van bestuur van de vennootschap plaats tijdens het boekjaar 2022 om in essentie onderstaande punten te bespreken:

- de verdere uitwerking van de strategie van de vennootschap en diens verdere geografische uitbreiding in België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk met de daaraan gekoppelde (des)investeringen en belangrijke renovaties en (her)ontwikkelingen;
- de integratie van de voormalige Extensa-activiteiten binnen de groep;
- de monitoring van de schuldgraad en de indekkingsgraad;
- de optimalisatie van de corporate structuur in België en Luxemburg;
- de bespreking en analyse van de budgetten en vooruitzichten;
- de hernieuwing en heronderhandeling van lopende bankkredieten en kredietlijnen in het kader van de financiële strategie en de controle op de daaraan gelinkte derivaten;
- het toezicht op het beleid en de werking van de effectieve leiding, naast het toezicht op de werking van de interne controlesystemen;
- de operationele en financiële rapportering, waaronder de opmaak van het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag naast de opmaak van persberichten;

- het uitwerken van het ESG-beleid;<sup>18</sup>
- operationele punten, geïdentificeerd door het executief comité, die de aandacht van de raad van bestuur verdienen.<sup>19</sup>

De notulen van de vergaderingen geven een overzicht van de beraadslagingen, specificeren de besluiten en maken desgevallend melding van het eventuele voorbehoud van bepaalde bestuurders. De notulen worden bijgehouden op de zetel van de vennootschap.

### Meerderheden

De besluiten van de raad van bestuur worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurder. De besluiten van de raad van bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk besluit van de bestuurders.

### Evaluatie

Eenmaal om de 5 jaar evalueert de raad van bestuur of de gekozen governance structuur nog steeds geschikt is.

De evaluatie van de samenstelling en de werking van de raad van bestuur en zijn adviserende comités gebeurt om de drie jaar. Desgevallend kan hiervoor het advies van externe deskundigen worden ingewonnen<sup>20</sup>. Een dergelijke evaluatie houdt ook rekening met de omvang van de raad van bestuur, de samenstelling en de werking ervan en van de adviserende comités, en de interactie met de CEO en, in voorkomend geval, het executief comité, ten einde na te

<sup>17</sup> 2-12-a Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts

<sup>18</sup> 2-12-a Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts

<sup>19</sup> 2-16-a Communication of critical concerns

<sup>20</sup> 2-18-b Independence and frequency of evaluations

gaan of alle belangrijke onderwerpen voldoende worden voorbereid en besproken. De laatste evaluatie van de samenstelling en werking van de raad van bestuur vond plaats begin 2023.

Eénmaal per jaar evalueren de niet-uitvoerende bestuurders, tevens de relatie tussen de raad van bestuur enerzijds en de CEO en, in voorkomend geval, het executief comité anderzijds.

Aan het eind van het mandaat van iedere bestuurder, vindt ook een evaluatie plaats van de betrokken bestuurder waarbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid in de vergaderingen en zijn of haar engagement en constructieve betrokkenheid in besprekingen en besluitvorming.

Deze evaluatieprocedure kan desgevallend leiden tot de aanpassing van de samenstelling van de raad van bestuur, voorstellen tot voordracht van nieuwe bestuurders of de niet-herbenoeming van zetelende bestuurders.<sup>21</sup>

### Secretaris

De raad van bestuur en haar comités wordt bijgestaan door de secretaris van de vennootschap. Deze functie wordt momenteel uitgeoefend door Anouk Kerkhofs, Corporate Legal Counsel.

## ADVISERENDE COMITÉS

De raad van bestuur heeft conform de artikelen 7:98, 7:99 en 7:100 van het WVV 2 adviserende comités die de raad van bestuur bijstaan in de uitvoering van zijn verantwoordelijkheden conform principe van de Code 2020 en zoals verder toegelicht in het Corporate Governance Charter.<sup>22</sup>

De adviserende comités hebben een louter adviserende functie. Zij zijn belast met het onderzoek van specifieke kwesties en het formuleren van adviezen aan de raad van bestuur.

Mits kennisgeving aan de voorzitter kan elk adviserend comité, voor zover het dit nuttig acht, op kosten van de vennootschap, één of meer externe adviseurs of deskundigen aanstellen ter ondersteuning van de uitoefening van zijn opdracht.

Een vergadering van een adviserend comité kan slechts rechtsgeldig worden gehouden indien de meerderheid van de leden aanwezig is. Een lid van een adviserend comité dat verhinderd is een vergadering bij te wonen, kan een bijzondere volmacht verlenen aan een ander lid van dit comité. Een lid van een adviserend comité mag slechts één ander lid van het comité vertegenwoordigen.

De comités streven er steeds naar beslissingen te nemen met eenparigheid van stemmen. Indien er voor een bepaalde beslissing geen consensus mogelijk is, wordt de beslissing genomen bij gewone meerderheid.

### Auditcomité

Het auditcomité verleent de raad van bestuur ondersteuning bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op controle in de ruimste zin, inclusief de risico's.

Het auditcomité ziet erop toe dat de financiële verslaggeving van de vennootschap een waarheidsgetrouw, oprecht en duidelijk beeld geeft van de situatie en de vooruitzichten van de vennootschap en controleert in het bijzonder de jaarlijkse en periodieke financiële informatie voordat deze openbaar wordt gemaakt. Het comité gaat eveneens de correcte en consequente toepassing van de boekhoudnormen en waarderingsregels van de vennootschap na.

Het auditcomité evalueert minstens éénmaal per jaar de interne controle- en risicobeheersystemen om zich ervan te vergewissen dat de voornaamste risico's behoorlijk werden geïdentificeerd, beheerd en gepubliceerd.<sup>23</sup>

Het auditcomité evalueert en monitort ook de onafhankelijkheid van de commissaris en geeft aanbevelingen inzake de interne en externe audit. Het auditcomité houdt tevens toezicht op de aard en omvang van niet- controlediensten van de commissaris.

De taken van het auditcomité worden uitgeoefend in overeenstemming met artikel 7:99 §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De controleopdracht van het auditcomité en de daarmee verbonden rapporteringsplicht heeft betrekking op de vennootschap en haar dochterondernemingen.

<sup>21</sup> 2-18-c Actions taken in response to the evaluations, including changes to the composition of the highest governance body and organizational practices

<sup>22</sup> 2-9-a governance structure, including committees of the highest governance body; 2-9-c Composition of the highest governance body

<sup>23</sup> 2-16 Communication of critical concerns

**Het auditcomité was tijdens het voorbije boekjaar tot 16 mei 2022 samengesteld als volgt:**

1. SoHo BV, met als vaste vertegenwoordiger Sigrid Hermans, voorzitter,
2. Piet Dejonghe, niet-uitvoerend bestuurder,
3. Brain@Trust BV, met als vaste vertegenwoordiger Marcia De Wachter, onafhankelijk bestuurder.

**Het auditcomité is vanaf 16 mei 2022 samengesteld als volgt:**

1. SoHo BV, met als vaste vertegenwoordiger Sigrid Hermans, voorzitter,
2. Hilde Delabie, niet-uitvoerend bestuurder,
3. An Herremans, niet-uitvoerend bestuurder,
4. Brain@Trust BV, met als vaste vertegenwoordiger Marcia De Wachter, onafhankelijk bestuurder.

Alle leden van het auditcomité beschikken over de collectieve deskundigheid inzake de activiteiten van de vennootschap en over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit, zowel door hun opleidingsniveau als door hun ervaring in die materie.

Er vonden 4 vergaderingen van het auditcomité plaats tijdens het boekjaar 2022 waarop onder meer de volgende agendapunten werden behandeld:

- de financiële rapporteringen per kwartaal;
- risicomanagement, interne controle en regelgeving;
- opvolging schuld- en indekkingsgraad van de vennootschap.

Behalve wanneer het auditcomité anders bepaalt, hebben de CEO en de CFO het recht om de vergaderingen van het auditcomité bij te wonen, wat gedurende het afgelopen boekjaar ook het geval was.

**Benoemings- en remuneratiecomité**

Het benoemings- en remuneratiecomité ziet toe op een objectief en professioneel verloop van het benoemingsproces en staat de raad bij inzake de vergoeding van de leden van de raad van bestuur en van het executief comité en formuleert terzake aanbevelingen voor het remuneratiebeleid, evalueert jaarlijks de prestaties van het executief comité en de verwezenlijking van de ondernemingsstrategie. De overige taken van dit comité zijn terug te vinden in het Corporate Charter (art. 3.3.2) en in artikel 7:100 §5 WVV.

Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uitsluitend uit niet-uitvoerende bestuurders en de meerderheid van de leden zijn onafhankelijke bestuurders, conform artikel 7:100 van het WVV en bepaling 4.19 van de Code 2020. De bestuurders in dit comité beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid.

**Het benoemings- en remuneratiecomité was tijdens het voorbije boekjaar tot 16 mei 2022 samengesteld als volgt:**

1. Jan Suykens, voorzitter,
2. Starboard BV, met als vaste vertegenwoordiger Eric Van Dyck, onafhankelijk bestuurder,
3. SoHo BV, met als vaste vertegenwoordiger Sigrid Hermans, onafhankelijk bestuurder.

**Het benoemings- en remuneratiecomité is vanaf 16 mei 2022 samengesteld als volgt:**

1. Piet Dejonghe, voorzitter,
2. SoHo BV, met als vaste vertegenwoordiger Sigrid Hermans, onafhankelijk bestuurder,
3. Dirk Adriaenssen, onafhankelijk bestuurder.

Behoudens indien het benoemings- en remuneratiecomité het anders bepaalt, heeft de CEO het recht om de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité bij te wonen, wat gedurende het afgelopen boekjaar ook gebeurde.

Er vonden 2 vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité plaats tijdens het boekjaar 2022 waarop onder meer de volgende agendapunten werden behandeld:

- het remuneratiebeleid;
- de evaluatie van de prestaties van het uitvoerend management en van de CEO in het bijzonder op basis van overeengekomen prestatie maatstaven – en doelstellingen;
- de samenstelling van de raad van bestuur en het executief comité.

**Comité van onafhankelijke bestuurders**

Het comité van onafhankelijke bestuurders bestaat uit alle onafhankelijke bestuurders van de raad van bestuur.

Het comité wordt voorgezeten door één van haar leden, in principe het lid met de meeste anciënniteit in zijn functie, en komt tussen in de gevallen vermeld in artikel 7:97 Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Er vonden geen vergaderingen van het comité van onafhankelijke bestuurders plaats tijdens het boekjaar 2022.



## DAGELIJKS BESTUUR - EXECUTIEF COMITE

### Dagelijks bestuur

Vanaf 19 juli 2021 is het dagelijks bestuur van Nextensa NV exclusief toevertrouwd aan Michel Van Geyte als gedelegeerd bestuurder van Nextensa NV.

Sinds 16 mei 2022 oefent Michel Van Geyte deze functie uit via zijn managementvennootschap, Midhan BV.

### Executief comité

Op 22 oktober 2021, in navolging van de afstand van het GVV-statuut en de omvorming van de vennootschap van een commanditaire vennootschap op aandelen met een statutaire zaakvoerder naar een naamloze vennootschap met een collegiale raad van bestuur, heeft de raad van bestuur van de vennootschap beslist een comité op te richten, executief comité genoemd, dat in essentie belast is met de bespreking van de algemene leiding van de vennootschap onder leiding van de CEO. Het executief comité bestaat uit volgende personen:

**Michel Van Geyte (Chief Executive Officer), via Midhan BV CV**, zie hierboven.

- Aantal aandelen Nextensa in bezit: 685

**Tim Rens (Chief Financial Officer), via Montevini BV**

Tim Rens (°1981) is sinds 1 mei 2017 werkzaam als CFO bij de vennootschap. Hij is bedrijfsrevisor en deed meer dan 12 jaar ervaring op in audit bij Deloitte, waarvan 4 jaar als Senior Audit Manager voor o.a. GVV's. Hij treedt op als bestuurder van diverse dochtervennootschappen van Nextensa NV.

- Aantal aandelen Nextensa in bezit: 750

**Olivier Vuylsteke (Chief Investment Officer), via Wimas BV**

Olivier Vuylsteke (°1981) is sinds 12 juni 2017 actief bij Nextensa, initieel als Asset & Investment manager voor de Belgische portefeuille, en ondertussen als CIO. Hij is architect van opleiding en startte in 2007 in het capital markets team van JLL (het toenmalige King Sturge) en heeft sinds zijn overstap in 2010 naar CBRE Global Investors meer dan 12 jaar ervaring in asset & investment management. Hij treedt op als bestuurder van diverse dochtervennootschappen van Nextensa NV.

- Aantal aandelen Nextensa in bezit: 0

**Peter De Durpel (Chief Operations Officer), via Durabel Consulting BV**

Na zijn studies burgerlijk bouwkundig ingenieur aan de Koninklijke Militaire School, is Peter De Durpel (°1968) zijn professionele loopbaan gestart bij de dienst Infrastructuur van Defensie. Vervolgens heeft hij gedurende 15 jaar diverse leidinggevende functies bekleed bij vastgoedconsultant Bopro. Sinds 2015 is hij als COO actief bij Extensa en thans bekleedt hij dezelfde functie bij Nextensa. Hij treedt op als bestuurder van diverse dochtervennootschappen van Nextensa NV.

- Aantal aandelen Nextensa in bezit: 200

De overeenkomsten tussen de vennootschap en de leden van het executief comité zijn van onbepaalde duur en bevatten de gebruikelijke bepalingen inzake niet-concurrentie en confidentialiteit.

De CEO en de overige leden van het executief comité kunnen hun respectievelijke overeenkomst eenzijdig beëindigen mits betekening van een opzegtermijn van 6 maanden. De vennootschap kan eenzijdig deze overeenkomst beëindigen mits betekening van een opzegtermijn van 12 maanden.<sup>24</sup>

### Externe vertegenwoordiging

De raad van bestuur vertegenwoordigt de vennootschap jegens derden en in rechte als eiser of als verweerder.

Nextensa zelf is lid van het Urban Land Institute (ULI), de Beroepsvereniging van de Belgische Vastgoedsector (BVS), de Belgisch Luxemburgse Raad voor Retail en Winkelcentra (BLSC) en de European Public Real Estate Association (EPRA).<sup>25</sup>

<sup>24</sup> 2-19-a-iii Termination payments

<sup>25</sup> 2-28 Membership associations

## Diversiteitsbeleid

De principes van gelijke kansen, diversiteit en inclusie zijn van wezenlijk belang voor Nextensa en zijn verankerd in de bedrijfsnormen en -waarden van de organisatie, ondermeer via haar Integriteitscode en Corporate Governance Charter.

Wat diversiteit betreft, past de vennootschap de bepalingen toe van artikel 7:86 WvV inzake de vertegenwoordiging van beide geslachten in de raad van bestuur en schikt zij zich voorts naar de aanbevelingen van de Code 2020 bij het streven naar verscheidenheid en complementariteit van de profielen in haar advies- en beslissingsorganen.

Nextensa is ervan overtuigd dat het respect voor diversiteit binnen haar organen meerdere facetten behelst, hetgeen ertoe leidt dat er niet zozeer wordt gefocust op één aspect ervan, maar dat er steeds veel aandacht wordt besteed aan de nodige complementariteit inzake competenties, ervaring, persoonlijkheden en profielen in de samenstelling van die organen, naast de vereiste professionele deskundigheid en eerbaarheid voor de uitoefening van die functies. Die doelstelling wordt door de raad van bestuur en het benoemings- en remuneratiecomité in praktijk gebracht door een evaluatie van de bestaande en ontbrekende competenties, kennis en ervaring, voorafgaand aan de zoektocht naar geschikte profielen voor elke benoeming.

In dit verband ziet de raad van bestuur er op toe dat alle bestuurs- en adviesorganen zo optimaal mogelijk worden samengesteld uit leden van verschillende leeftijdscategorieën, beroepservaringen en competenties.<sup>26</sup>

Nextensa is ervan overtuigd dat voormelde diversiteitsprincipes zich niet uitsluitend beperken tot haar bestuursorganen, maar doorheen de gehele organisatie moeten worden toegepast. Zo wordt er naast de vereiste professionele competenties en de door de wet vereiste diversiteitscriteria, steeds veel belang gehecht aan verscheidenheid in al haar vormen bij de keuze van haar medewerkers, zodat er een complementair team ontstaat met een goede variatie inzake gender, leeftijd, opleiding, culturele achtergrond, enz. Om diversiteit en inclusie op de werkvloer nog meer te bevorderen, werden meetbare doelstellingen ontwikkeld om de genderkloof in de verhouding tussen mannelijke en vrouwelijke leidinggevende functies te dichten. In 2022 bedroeg de verhouding tussen het aantal mannelijke en vrouwelijke medewerkers in de hele organisatie 45 M / 37 V. Momenteel bestaat de raad van bestuur uit 5 vrouwen en 3 mannen.<sup>27</sup>

## Compliance

### INTEGRITEITSCODE<sup>28</sup>

De integriteitscode van de vennootschap vormt een belangrijk onderdeel van haar deugdelijk bestuur en is opgesteld teneinde het belang van ethisch en verantwoord ondernemen te benadrukken.

Deze code creëert een algemeen (gedrags)kader met een aantal algemene principes en ethische richtlijnen, van toepassing op elke lid van de vennootschapsorganen en elke medewerker van de Nextensa Groep. Van aannemers en partners van de Groep wordt daarnaast eveneens verwacht dat zij de beginselen van deze integriteitscode naleven en respecteren, en dat zij zich ertoe verbinden deze wettelijke en ethische normen uit te breiden tot hun eigen toeleveringsketen.

Dit beleid omvat verschillende aspecten, waaronder de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving wat betreft marktmisbruik, niet-corruptie, beroepsgeheim, mensenrechten, de naleving van de principes rond diversiteit en inclusie en de uitoefening van de activiteiten op een maatschappelijk verantwoorde manier. De compliance officer ziet toe op de naleving van het integriteitscode en beantwoordt de vragen over de toepassing ervan.<sup>29</sup>

<sup>26</sup> 2-9-c governance structure

<sup>27</sup> 2-9-c-v Description of the composition of the highest governance body and its committees by: gender

<sup>28</sup> 2-23 Policy commitments

<sup>29</sup> 2-26 Mechanisms for seeking advice and raising concerns

Anouk Kerkhofs, Corporate Legal Counsel, oefent de functie van compliance officer bij Nextensa uit.

De integriteitscode wordt vastgelegd door de raad van bestuur en alle medewerkers ontvangen en ondertekenen een kopie wanneer ze worden aangeworven. Alle bestaande en nieuwe werknemers krijgen daarnaast op regelmatige basis informatiesessies over de Codes en Charters die op hen van toepassing zijn.<sup>30</sup>

De integriteitscode werd voor het laatst geactualiseerd op 10 november 2022.

## GEDRAGSREGELS INZAKE FINANCIËLE TRANSACTIES<sup>31</sup>

De raad van bestuur heeft haar gedragsregels inzake financiële transacties bekendgemaakt in haar Dealing Code. In deze Dealing Code wordt het interne beleid van Nextensa inzake de voorkoming van misbruik van voorwetenschap en andere vormen van marktmisbruik vastgelegd.

De raad van bestuur heeft deze regels opgesteld, om te vermijden dat voorwetenschap door de medewerkers op onwettelijke wijze zou worden aangewend, of dat zelfs maar een dergelijke indruk zou kunnen worden gewekt.

De Code voorziet een procedure betreffende de door de bestuurders, leden van het executief comité of door de medewerkers te verrichten transacties in financiële instrumenten van Nextensa.

De compliance officer ziet toe op de naleving van het integriteitscode en beantwoordt de vragen over de toepassing ervan.<sup>32</sup>

De Dealing Code wordt vastgelegd door de raad van bestuur en alle medewerkers ontvangen en ondertekenen een kopie wanneer ze worden aangeworven. bestaande en nieuwe werknemers krijgen daarnaast op regelmatige basis informatiesessies over de Codes en Charters die op hen van toepassing zijn.<sup>33</sup>

De Dealing Code werd voor het laatst geactualiseerd op 19 juli 2021.

## INNOVATIEBELEID

Het innovatiebeleid van de vennootschap is erop gericht een kader te creëren waarin de strategie en het proces rond innovatie binnen Nextensa wordt vastgelegd. De bedoeling van dit beleid is om innovatie en nieuwe technologieën formeel te integreren binnen Nextensa's structuur en hiermee haar processen, projectontwikkeling, asset management en klanttevredenheid te optimaliseren. Nextensa gelooft immers dat innovatie en technologie nieuwe mogelijkheden aan het licht brengt en dat deze kunnen leiden tot duurzame groei voor alle stakeholders.

Het innovatiebeleid werd in 2022 formeel opgesteld en goedgekeurd door de raad van bestuur, nadat reeds gedurende vele jaren innoverende initiatieven en technologieën werden geïmplementeerd binnen de groep.

De raad van bestuur zal, overeenkomstig dit beleid, jaarlijks worden geïnformeerd over de lopende initiatieven op het vlak van innovatie. Deze initiatieven zullen worden geselecteerd en opgevolgd door een intern opgericht innovatiecomité.

## DUURZAAM AANKOOPBELEID

In 2023 wordt het duurzaam aankoopbeleid voor leveranciers en dienstverleners van Nextensa, alsook het due diligence-proces verder geformaliseerd en geïmplementeerd. Het duurzaam aankoopbeleid bevat de belangrijkste beginselen van Nextensa's integriteitscode en is opgesteld overeenkomstig de vereisten van de Building Research Establishment Assessment Method (BREEAM) inzake verantwoord materiaalgebruik en de beginselen opgenomen in EU-taxonomy.

De BREEAM-normen ('s werelds toonaangevende methode voor de duurzaamheidsbeoordeling van masterplanningsprojecten, infrastructuur en gebouwen) weerspiegelen de ecologische, sociale en economische prestaties van activa gedurende de hele levenscyclus van de gebouwde omgeving, van nieuwbouw tot ingebruikname en renovatie. Bij de beoordeling van de leveranciers en dienstverleners waarmee zal worden samengewerkt en die zullen worden geselecteerd, zal Nextensa dan ook sociale en ecologische due diligence-processen uitvoeren en de leveranciers een score geven, zoals vereist volgens de BREEAM-methodologie.

Het doel van de EU-taxonomie is om economische activiteiten te helpen identificeren die substantieel bijdragen aan een van de zes EU-milieu doelstellingen, zonder de andere vijf te schaden. Voor alle genoteerde en grote ondernemingen die binnen het toepassingsgebied vallen, is informatieverzorging over de mate waarin hun activiteiten bijdragen aan de zes milieudoelstellingen

<sup>30</sup> 2-24 Embedding policy commitments

<sup>31</sup> 2-23 Policy commitments

<sup>32</sup> 2-26 Mechanisms for seeking advice and raising concerns

<sup>33</sup> 2-24 Embedding policy commitments

verplicht. EU-Taxonomy bevat technische screeningscriteria om bij te dragen en geen schade te berokkenen aan milieudoelstellingen.

## BESCHERMING VAN PERSOONSGEGEVENS

De algemene verordening gegevensbescherming is in 2018 in voege getreden en is bedoeld om het fundamenteel recht van personen op bescherming van hun persoonsgegevens te beschermen.

In dit kader heeft Nextensa een privacybeleid ingevoerd dat betrekking heeft op al haar activiteiten. Er zijn specifieke gegevensbeschermingsovereenkomsten gesloten met leveranciers, onderaannemers, tegenpartijen, enz. Dit privacybeleid wordt geregeld geëvalueerd met inachtneming van eventuele relevante ontwikkelingen in de activiteiten of de regelgeving.

## CYBERVEILIGHEID

Binnen Nextensa worden op regelmatige basis interne en externe audits uitgevoerd betreffende het geheel van de IT-beveiligingsrisico's. De bevindingen, aanbevelingen en het actieplan ter beperking van de risico's in dit verband worden binnen het executief comité besproken.

## Interne controle en risicobeheer

De vennootschap heeft onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur een systeem van interne controle opgezet, hiertoe bijgestaan door de commissaris en het auditcomité.<sup>34</sup>

De organisatie van het interne controlesysteem binnen de Vennootschap vindt haar oorsprong in het COSO 2013-model.

De interne controle omvat een geheel van middelen, handelingen, procedures en acties die aangepast zijn aan de specifieke kenmerken van de vennootschap die bijdragen tot het beheersen van haar activiteiten, de doeltreffendheid van haar verrichtingen en het efficiënte gebruik van haar middelen, haar in staat stellen op gepaste wijze rekening te houden met de belangrijke risico's, of die nu operationeel of financieel van aard zijn of verband houden met compliance.

De interne controle beoogt meer bepaald:

- de betrouwbaarheid en integriteit van de financiële rapportering;
- een goed geregeld en voorzichtig beheer, met welomlijnde doelstellingen;
- het economisch verantwoord en efficiënt gebruik van de ingezette middelen;
- de opstelling van interne algemene beleidslijnen, plannen en procedures;
- de naleving van de wetten en reglementen.

De Chief Financial Officer (risicocontrole) en de Corporate Legal Counsel (compliance) spelen een sleutelrol in deze interne controle en zorgen ervoor dat de risicocontrole en de compliance opgevolgd worden.

Aangezien er in 2022 voornamelijk is gefocust op de implementatie van de bestaande interne procedures binnen de voormalige Extensa-activiteiten is ervoor gekozen om in 2022 geen onafhankelijke interne auditfunctie in te schakelen.

## Andere betrokken personen

### COMMISSARIS

De commissaris, benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, controleert de jaarrekening en de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen.

Voor de laatste 3 boekjaren en op heden is dit Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2 (ondernemingsnummer - RPR Brussel 0446.334.711), ingeschreven bij het Instituut van de Bedrijfsrevisoren onder nummer B00160, waarbij de commissaris vertegenwoordigd wordt door de heer Joeri Klaykens.

Het mandaat van Ernst & Young bedrijfsrevisoren loopt ten einde na de gewone algemene vergadering te houden in 2024.

<sup>34</sup> 2-16 Communication of critical concerns

De jaarlijkse vergoeding van de commissaris voor de controle van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap met betrekking tot het boekjaar 2022 bedraagt EUR 70.824 (exclusief BTW en out-of-pocket kosten).

De vergoeding van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van de Belgische dochtervennootschappen van de vennootschap bedraagt in totaal EUR 274.074

Daarnaast werden aan de commissaris een totaal van EUR 22.308 (exclusief BTW) aan vergoedingen betaald voor bijzondere opdrachten voor Nextensa (m.n. wettelijke verslagen in het kader van o.m. EMIR en inbreng in natura in Extensa Invest I welke vergoedingen werden goedgekeurd door het auditcomité overeenkomstig de procedure bedoeld in artikel 3:64 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).

De vergoeding van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van de buitenlandse dochtervennootschappen van de vennootschap bedraagt in totaal EUR 151.260 voor de auditmandaat en EUR 31.419 voor wettelijke opdrachten aangaande liquidaties.

Afspraken omtrent de (forfaitaire) vergoedingen voor de commissaris van de vennootschap worden contractueel vastgelegd met de commissaris en worden, wat de vergoeding voor de auditopdracht betreft, goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

## VASTGOEDEXPERTS

Voor het boekjaar 2022 heeft Nextensa beroep gedaan op twee vastgoedexperts: Gregory Lamarche (Cushman & Wakefield Belgium NV), voor de waardering van de vastgoedbeleggingen in België en Luxemburg, en Örag voor de waardering van de vastgoedbeleggingen in Oostenrijk.

## FINANCIËLE DIENSTVERLENING

De financiële dienstverlening werd tijdens het voorbije boekjaar toevertrouwd aan Delen Private Bank als hoofdbetaalagent (main paying agent) in het kader van ESES (Euroclear Settlement for Euronext-zone Securities), Hiervoor werd een vergoeding voorzien van EUR 25.028 (exclusief BTW).

Knauf Schmiede - Luxemburg



## Remuneratieverslag

### INLEIDING

Het remuneratieverslag is opgesteld overeenkomstig artikel 3:6, §3 WVV en de Code 2020.

In dit verslag worden de belangrijkste uitgangspunten van het remuneratiebeleid van de vennootschap uiteengezet evenals de wijze waarop dit beleid in de loop van het jaar is toegepast. Het huidige remuneratiebeleid kan worden geraadpleegd op [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu).<sup>35</sup>

Het huidige remuneratiebeleid van de vennootschap werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 16 mei 2022 en is van toepassing vanaf 1 januari 2022.<sup>36</sup> Tijdens deze vergadering werd beslist tot afschaffing van de vaste vergoeding van EUR 4.000 per jaar voor de leden van het auditcomité en van het benoemings- en remuneratiecomité. Het vorige remuneratiebeleid van de vennootschap werd voor het overige behouden.

Dit remuneratieverslag bevat informatie over de bezoldiging van de raad van bestuur en de leden van het executief comité van de vennootschap.

Het boekjaar 2022 is het eerste volledige jaar waarin Nextensa haar strategie als gemengde vastgoedinvesteerder en -ontwikkelaar in de praktijk heeft kunnen omzetten. Het boekjaar 2021 was het jaar van de grote verandering voor Leasinvest en Extensa waarbij beide bedrijven

samengegaan zijn in Nextensa. De eerste jaarhelft van 2021 spraken we nog over Leasinvest Real Estate, een GVV. Op 19 juli werd het GVV statuut verlaten en ontstond Nextensa uit de business combination met Extensa Group. Dit zorgt ervoor dat het moeilijk is de prestaties van het boekjaar 2022 te vergelijken met deze van voorgaande boekjaren. Dit boekjaar is immers slechts het eerste jaar waarin de resultaten van Extensa volledig bijdragen aan de resultaten van de Nextensa groep.

Het boekjaar 2021 was eveneens een uitzonderlijk jaar wat betreft de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders van Nextensa. Gezien de business combination was er een verhoogd aantal vergaderingen van de raad van bestuur en haar comités. Dit aantal is in 2022 verminderd, hetgeen resulteert in een lagere totale vergoeding van de bestuurders.

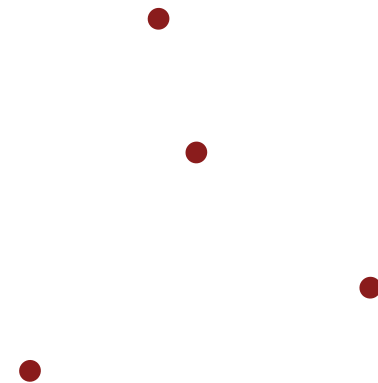
### VERGOEDING VAN DE BESTUURDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

De niet-uitvoerende bestuurders worden als volgt vergoed voor hun mandaat:

- Basisvergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurders: € 22.000/jaar
- Bijkomende vergoeding voor de voorzitter van de raad van bestuur: € 23.000/jaar
- Bijkomende vergoeding voor de voorzitter van het auditcomité: € 4.000/ jaar
- Zitpenning per deelname aan een vergadering van de raad van bestuur, het auditcomité of het benoemings- en remuneratiecomité: € 2.500

Alle leden van de raad van bestuur zijn gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders ("D&O Insurance") waarvan de premie wordt betaald door de Vennootschap. De niet-uitvoerende bestuurders genieten geen andere voordelen. Zij ontvangen geen prestatiegebonden vergoedingen, zoals bonussen en aandelenopties, en ontvangen geen voordelen in natura noch voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen. Wel worden de bestuurders vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht.

De uitvoerende bestuurder ontvangt geen vergoeding voor de uitoefening van het bestuursmandaat binnen Nextensa.



<sup>35</sup> 2-19-a Remuneration policies

<sup>36</sup> 2-20 Process to determine remuneration

## OVERZICHT VAN DE VERGOEDING VAN DE BESTUURDERS VAN DE VENNOOTSCHAP IN 2022

|  | VASTE VERGOEDING |        |         | AANWEZIGHEID     |     |     | ZITPENNINGEN     |         | TOTALE VERGOEDING<br>(EXCL. BTW) |
|--|------------------|--------|---------|------------------|-----|-----|------------------|---------|----------------------------------|
|  | Raad van bestuur | Lid AC | Lid BRC | Raad van bestuur | AC  | BRC | Raad van bestuur | Comités |                                  |
| Piet Dejonghe  | 33.500           | -      | -       | 7/7              | 2/2 | 1/1 | 17.500           | 7.500   | 58.500                           |
| Dirk Adriaensen  | 22.000           | -      | -       | 7/7              | -   | -   | 17.500           | 2.500   | 42.000                           |
| Marcia De Wachter (via Brain@Trust BV)   | 22.000           | -      | -       | 6/7              | 4/4 | -   | 15.000           | 10.000  | 47.000                           |
| Colette Dierick  | 22.000           | -      | -       | 6/7              | -   | -   | 15.000           | -       | 37.000                           |
| Sigrid Hermans (via SoHo BV)   | 22.000           | 4.000  | -       | 7/7              | 4/4 | 2/2 | 17.500           | 15.000  | 58.500                           |
| Hilde Delabie - bestuurder vanaf 16/05/2022)   | 11.000           | -      | -       | 3/3              | 2/2 | -   | 7.500            | 5.000   | 23.500                           |
| An Herremans - bestuurder vanaf 16/05/2022)  | 11.000           | -      | -       | 3/3              | 2/2 | -   | 7.500            | 5.000   | 23.500                           |
| Michel Van Geyte (via Midhan BV)   | -                | -      | -       | 7/7              | -   | -   | -                | -       | -                                |
| Jan Suykens - bestuurder tot 16/05/2022  | 22.500           | -      | -       | 4/4              | -   | 1/1 | 10.000           | 2.500   | 35.000                           |
| Eric Van Dyck (via Starboard BV) – bestuurder tot 16/05/2022                         | 11.000           | -      | -       | 3/4              | -   | 1/1 | 7.500            | 2.500   | 21.000                           |
| Jean-Louis Appelmans (via Granvelle Consultants & C° BV) - bestuurder tot 16/05/2022 | 11.000           | -      | -       | 3/4              | -   | -   | 7.500            | -       | 18.500                           |
| <b>TOTAAL</b>  |                  |        |         |                  |     |     |                  |         | <b>364.500</b>                   |

Deze tabel geeft per bestuurder de vergoeding weer waarop zij recht hebben voor de vervulling van hun mandaat over boekjaar 2022. Deze vergoeding zal worden betaald, na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering, gepland op 15 mei 2023.

De vergoeding van Piet Dejonghe, An Herremans, Hilde Delabie en Jan Suykens zal worden betaald aan Ackermans & van Haaren krachtens een overeenkomst tussen hen.

## VERGOEDING VAN DE CEO EN DE OVERIGE LEDEN VAN HET EXECUTIEF COMITÉ<sup>38</sup>

De vergoeding van de CEO en de overige leden van het huidige executief comité van de vennootschap bestaat uit vier componenten: (i) een vaste vergoeding in speciën, (ii) een variabele vergoeding in speciën (STI of short term incentive), (iii) aandelenopties (LTI of long term incentive) en (iv) verzekering en overige voordelen.

De raad van bestuur bepaalt de vergoeding van de leden van het executief comité, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité.<sup>39</sup> Deze vergoeding wordt bepaald met het oog op het aantrekken, motiveren en behouden van de leden van het executief comité, waarbij rekening wordt gehouden met de omvang van de vennootschap en de individuele verantwoordelijkheden die van elk lid van het executief comité worden verwacht, de vereiste relevante ervaring en vaardigheden naast diens anciënniteit. De analyse van de vergoeding van de leden van het executief comité door het benoemings- en remuneratiecomité gaat gepaard met een benchmarking van andere (niet-) genoteerde vastgoedvennootschappen en van andere niet-vastgoedvennootschappen van gelijke omvang en gelijk belang.

Deze componenten worden jaarlijks geëvalueerd door het benoemings- en remuneratiecomité en getoetst op hun marktconformiteit. De vennootschap streeft naar een motiverende mix tussen een marktconforme vaste vergoeding enerzijds en een combinatie van korte- en langetermijnincentives op het niveau van de variabele vergoeding anderzijds.

Rekening houdend met de aanzienlijke wijzigingen die de vennootschap zowel qua omvang als qua activiteiten heeft ondergaan in 2021 en rekening houdend met de uitbreiding van het executief comité, heeft eind 2021 een analyse plaatsgevonden van de vergoeding van de leden van het executief comité. Op basis van deze analyse werd door de raad van bestuur, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité, beslist om de vaste vergoeding van de leden van het executief comité met ingang vanaf 2022 te verhogen.

### Vaste vergoeding in speciën

De vaste vergoeding, die jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

### Variabele vergoeding in speciën

Deze variabele vergoeding wordt toegekend aan de leden van het executief comité en wordt discretionair bepaald door de raad van bestuur.

Het bedrag van de variabele vergoeding wordt gerelateerd aan jaardoelstellingen en is bepaald in functie van de effectieve realisatie van:

- kwantificeerbare criteria (die voor 80% doorwegen in het bepalen van deze vergoeding, zoals o.a. het behalen van financiële kerncijfers, het realiseren van op voorhand afgesproken projecten (bv. het behalen van een stedenbouwkundige vergunning, het tot een goed eind brengen van een (her)ontwikkelingsproject, het realiseren van (des)investeringsdossiers, EPS, bezettingsgraad)); en

- kwalitatieve criteria (die voor 20% doorwegen in het bepalen van deze vergoeding, o.a. de ESG doelstellingen, de interactie met de raad van bestuur en het personeel en de medewerkers van de Vennootschap, de evaluatie van en door het personeel waarvoor de leidinggevende verantwoordelijk is, het respecteren van governance en overeengekomen processen en procedures, de verbetering van interne processen, enz.).<sup>40</sup>

De jaarobjectieven zijn gealigneerd met de strategie van de vennootschap. De raad van bestuur vermijdt de bepaling van criteria die de CEO en de overige leden van het executief comité kunnen aanzetten om voorrang te geven aan doelstellingen op korte termijn die hun variabele vergoeding kunnen beïnvloeden, maar die een negatieve invloed kunnen hebben op de vennootschap op middellange en lange termijn.

Het percentage van de variabele vergoeding kan variëren van jaar tot jaar en is geplafonneerd voor de CEO op een maximum van 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding en voor de overige leden van het executief comité bedraagt dit plafond maximum 40% van de jaarlijkse vaste vergoeding.

De voornaamste objectieven die doorwogen bij de toekenning van de variabele vergoeding met betrekking tot 2022 aan de leden van het executief comité waren (i) het integreren van Extensa binnen Leasinvest, zowel naar personeelscultuur als naar systemen en procedures toe, (ii) de succesvolle opstart van het desinvesteringsprogramma, wat tot een versterking van de balans, significante meerwaarden en een verdere daling van de schuldgraad heeft geleid,

<sup>38</sup> 2-19-a-i fixed pay and variable pay

<sup>39</sup> 2-20-a-i Whether independent highest governance body members or an independent remuneration committee oversees the process for determining remuneration

<sup>40</sup> 2-18-a The process for evaluating the performance of the highest governance body



(iii) de opvolging van de ontwikkelingsprogramma's in Luxemburg (eigen portefeuille en Cloche d'Or), (iv) de voorbereiding van de vergunningsaanvraag voor Lake Side, de laatste fase van de ontwikkeling op Tour & Taxis, (v) de residentiële verkopen en (vi) de uitrol van de ESG-strategie en de verdere stimulatie van nieuwe innovatieve technieken, voor een verdere verduurzaming van de portefeuille.<sup>41</sup>

### Aandelenopties

Het remuneratiebeleid van de vennootschap voorziet dat als long term incentive een aandelenoptieplan kan toegekend worden aan de CEO en de overige leden van het executief comité. Het aandelenoptieplan heeft als doel de begunstigden ervan te vergoeden voor hun bijdrage aan de waardecreatie op lange termijn. De toekenning van aandelenopties is niet gebonden aan vooraf vastgelegde en objectief meetbare prestatiecriteria. De raad van bestuur beslist over de toekenning van aandelenopties aan de leden van het executief comité, op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité. De toekenning geschiedt in het kader van een aandelenoptieplan dat in oktober 2021 werd goedgekeurd door de raad van bestuur.

De belangrijkste kenmerken van dit aandelenoptieplan zijn: (i) de aandelenopties worden gratis aan de begunstigden aangeboden; (ii) elke aanvaarde optie zal aan de begunstigde het recht geven om in te tekenen op één aandeel van de vennootschap met dezelfde rechten als de andere bestaande aandelen van de vennootschap; (iii) de uitoefenprijs wordt bepaald op het moment van het aanbod en zal gelijk zijn aan het laagste van de gemiddelde slotkoers van de aandelen van de vennootschap tijdens de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod of de laatste slotkoers die voorafgaat aan de datum van het aanbod; (iv) de aandelenopties kunnen

niet uitgeoefend worden gedurende een periode van drie kalenderjaren na het jaar waarin het aanbod heeft plaatsgevonden (behoudens in geval van overlijden en het bereiken van de wettelijke pensioenleeftijd), noch na een periode van acht jaar na de datum van het aanbod; en (v) de aandelenopties kunnen, behoudens in geval van overlijden, niet overgedragen worden. Het optieplan is in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 26 maart 1999.

De raad van bestuur heeft op grond van dit aandelenoptieplan 65.000 aandelenopties aangeboden aan de leden van het executief comité van de vennootschap, met volgende kenmerken:

|                          | Aantal aangeboden en aanvaarde opties | Datum aanbod | Uitoefenprijs | Uitoefenperiode         |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------|-------------------------|
| <b>Michel Van Geyte</b>  | 30.000                                | 29/11/2021   | 71,50 euro    | 01/01/2025 - 29/11/2027 |
| <b>Tim Rens</b>          | 10.000                                | 29/11/2021   | 71,50 euro    | 01/01/2025 - 29/11/2027 |
| <b>Olivier Vuylsteke</b> | 10.000                                | 29/11/2021   | 71,50 euro    | 01/01/2025 - 29/11/2027 |
| <b>Peter De Durpel</b>   | 15.000                                | 11/08/2022   | 62,00 euro    | 01/01/2026 - 10/08/2028 |

### Verzekeringen en andere voordelen

De CEO geniet van een groepsverzekering van het type "vaste bijdrage" (aanvullend pensioen). De overige leden van het executief comité genieten niet van dit voordeel.<sup>42</sup>

De leden van het executief comité genieten niet van enige ander voordeel.

<sup>41</sup> 2-19-b Objectives and performance in relation to the management of the organization's impacts on the economy, environment, and people.

<sup>42</sup> 2-19-a-v Retirement benefits

### Terugvorderingen ("Claw-back"-bepalingen)<sup>43</sup>

De overeenkomsten met de leden van het executief comité voorzien in een terugvorderingsrecht ten gunste van de vennootschap van de variabele vergoeding die werd toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.

Tijdens het afgelopen boekjaar diende geen toepassing te worden gemaakt van terugvorderingsrechten.

Voor het boekjaar 2022 werden volgende vergoedingen voorzien op individuele basis aan de CEO en de overige leden van het uitvoerend management:

| in €   | Basis-vergoeding | Andere voordelen <sup>44</sup> | Variabele vergoeding | Groeps-verzekering | Totale vergoeding | Verhouding vaste vs variabele vergoeding |
|--|------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|--|
| <b>CEO</b>   |                  |                                |                      |                    |                   |  |
| boekjaar 2022                                      | 425.000          | NVT                            | 170.000              | 5.571,08           | 620.571,08        | 68,5% vs 27,4%                           |
| boekjaar 2021                                      | 343.000          | NVT                            | 100.000              | 25.883,95          | 468.883,95        | 77,5% vs 22,5%                           |
| <b>Overige leden van het uitvoerend management</b> |                  |                                |                      |                    |                   |  |
| boekjaar 2022 <sup>45</sup>                        | 700.000          | NVT                            | 165.000              | NVT                | 865.000           | 80,9% vs 19,1%                           |
| boekjaar 2021 <sup>46</sup>                        | 526.853,52       | 32.316,27                      | 140.000              | 20.186,88          | 719.356,67        | 79% vs 21%                               |

### VERGOEDING VAN DE MEDEWERKERS

Het benoemings- en remuneratiecomité neemt kennis van de jaarlijkse voorstellen aangaande het globaal verhogingsbudget (buiten index) van de vaste vergoedingen van de personeelsleden van de Nextensa groep (dus buiten de leden van het executief comité), evenals aangaande het globaal budget van de variabele vergoedingen die aan het personeel en de medewerkers worden toegekend. Het comité interageert dienaangaande met de CEO en houdt tegelijk de raad van bestuur op de hoogte van de belangrijkste voornoemde voorstellen, op een globale en niet individuele basis.<sup>47</sup>

De verhouding tussen de vaste vergoeding van de CEO en het laagste bediendeloon, uitgedrukt als voltijds equivalent, bedraagt 1 op 8,5.<sup>48</sup>

<sup>43</sup> 2-19-a-iv Clawbacks

<sup>44</sup> Andere voordelen omvatten de traditionele voordelen alle aard - waaronder een bedrijfswagen, smartphone, tablet computer - en de hospitalisatieverzekering

<sup>45</sup> Vergoeding van Tim Rens (Montevini BV), Olivier Vuylsteke (Wimas BV) en Peter De Durpel (Durabel Consulting BV)

<sup>46</sup> Vergoeding van Tim Rens, Olivier Vuylsteke en Peter De Durpel (Durabel Consulting BV), waarbij rekening is gehouden met de vergoeding over het volledige boekjaar 2021 hoewel het executief comité pas werd opgericht in de tweede helft van 2021

<sup>47</sup> 2-20-a-i Process for determining remuneration

<sup>48</sup> 2-21 Annual total compensation ratio

## JAARLIJKSE EVOLUTIE VAN DE GLOBALE VERGOEDING (IN %)

|   | 2018 vs 2017      | 2019 vs 2017 <sup>8</sup> | 2020 vs 2019      | 2021 vs 2020             | 2022 vs 2021 <sup>49</sup> |
|---|-------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders</b>   |                   |                           |                   |                          |                            |
| Piet Dejonghe (bezoldigd sinds juli 2021)   | NVT               | NVT                       | NVT               | +100%                    | +77%                       |
| Dirk Adriaenssen (benoemd op 22/05/2018)  | NVT               | +44%                      | -18%              | +39%                     | -31%                       |
| Marcia De Wachter / Brain@Trust BV (benoemd op 20/05/2019)  | NVT               | NVT                       | +48%              | +29%                     | -32%                       |
| Colette Dierick (benoemd op 20/05/2019)   | NVT               | NVT                       | +53%              | +39%                     | -33%                       |
| Sigrid Hermans / SoHo BV (benoemd op 20/05/2019)  | NVT               | NVT                       | +42%              | +33%                     | -27%                       |
| Hilde Delabie (benoemd op 16/05/2022)   | NVT               | NVT                       | NVT               | NVT                      | NVT                        |
| An Herremans (benoemd op 16/05/2022)  | NVT               | NVT                       | NVT               | NVT                      | NVT                        |
| <b>Totale vergoeding van de CEO<sup>50</sup><br/>(sinds 15/05/2017 CO-CEO en sinds 22/05/2018 CEO)</b>    | <b>+10%</b>       | <b>+2%</b>                | <b>-4%</b>        | <b>-7%</b>               | <b>+32%</b>                |
| <b>Gemiddelde totale vergoeding van de overige leden van het uitvoerend management<sup>51</sup></b>       | <b>NVT</b>        | <b>NVT</b>                | <b>+5%</b>        | <b>+292%</b>             | <b>+20%</b>                |
| <b>Gemiddelde totale vergoeding van de werknemers op basis van voltijdse equivalenten<sup>52,53</sup></b> | <b>+12%</b>       | <b>-18%</b>               | <b>+2%</b>        | <b>+15%<sup>54</sup></b> | <b>+3%</b>                 |
| <b>Prestatie van de vennootschap</b>  |                   |                           |                   |                          |                            |
|   | <b>31/12/2018</b> | <b>31/12/2019</b>         | <b>31/12/2020</b> | <b>31/12/2021</b>        | <b>31/12/2022</b>          |
| Bezettingsgraad investeringsportefeuille  | 94,26%            | 90,46%                    | 91,62%            | 89,09%                   | 88,84%                     |
| Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)   | 38.194            | 49.900                    | 7.683             | 53.244                   | 71.310                     |
| Financiële schuldgraad  | 53,53%            | 54,78%                    | 54,01%            | 48,56%                   | 42,56%                     |

<sup>49</sup> De verschillen tussen de vergoeding in 2021 en 2022 zijn voornamelijk te wijten aan het verhoogde aantal vergaderingen van de raad van bestuur in de loop van 2021

<sup>50</sup> Michel Van Geyte & Midhan BV

<sup>51</sup> Slechts overige leden van het uitvoerend management binnen de vennootschap sinds boekjaar 2019. Sinds boekjaar 2021: executief comité bestaande uit 3 leden (naast de CEO)

<sup>52</sup> Dit is de gemiddelde loonkost voor Nextensa. Deze kost omvat het bruto-loon (incl. dubbel vakantiegeld en 13e maand), groeps- en hospitalisatieverzekering, laptop, GSM, bedrijfswagen, tankkaart, bonus, maaltijdcheques, forfaitaire kosten. Voor deze berekening werd de loonkost van alle werknemers van de 100% dochterondernemingen van Nextensa in aanmerking genomen

<sup>53</sup> 2-21 Annual total compensation ratio

<sup>54</sup> Voor het bepalen van de totale vergoeding van de werknemers in 2021 werd rekening gehouden met de totale vergoeding van de werknemers van de Extensa groep voor het volledige boekjaar 2021

## Transacties met verbonden partijen - belangenconflicten<sup>55</sup>

### ARTIKEL 7:96 WVV

Overeenkomstig artikel 7:96 van het WVV, moet een bestuurder, wanneer zij/ hij een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft, dat strijdig is met het belang van de vennootschap naar aanleiding van een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dit mededelen aan de andere bestuurders vóór de raad van bestuur een besluit neemt. Zijn verklaring en toelichting over de aard van dit strijdig belang worden opgenomen in de notulen van de vergadering van de raad van bestuur die de beslissing moet nemen. De raad van bestuur mag deze beslissing niet delegeren. De raad van bestuur omschrijft in de notulen de aard van de beslissing of verrichting en de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de vennootschap en verantwoordt het genomen besluit. Dit deel van de notulen wordt in zijn geheel opgenomen in het jaarverslag.

De commissaris van de vennootschap dient op de hoogte te worden gesteld. De bestuurder met een belangenconflict mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over deze verrichtingen of beslissingen, noch aan de stemming in dat verband.

De raad van bestuur verklaart, voor zover haar bekend, dat er zich in het voorbije boekjaar enkel een belangenconflict conform artikel 7:96 WVV heeft voorgedaan op de vergadering van de raad van bestuur van de vennootschap van 25 maart 2022:

*Michel Van Geyte verklaart, overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV), een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat potentieel strijdig is met het belang van de Vennootschap in het kader van de voorgestelde goedkeuring van de voorwaarden van zijn dienstverleningsovereenkomsten (agendapunt 5.5).*

*Agendapunt 5.5: overeenkomsten (en vergoeding) leden executief comité*

*Naar aanleiding van zijn voormelde verklaring overeenkomstig artikel 7:96 WVV verlaat Michel Van Geyte (en met hem de overige leden van het executief comité) de vergadering bij aanvang van de beraadslaging over dit agendapunt.*

*De voorzitter verwijst naar de bespreking van de contractuele voorwaarden en de vergoeding van de leden van het executief comité tijdens de raad van bestuur van 22 oktober 2022 en naar de ontwerpen van de managementovereenkomsten en de bestuurdersovereenkomsten die hen voorgaand aan deze vergadering werden bezorgd.*

*De voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité geeft toelichting bij de door het comité geformuleerde voorstellen van aanpassing van de managementovereenkomsten van de leden van het executief comité.*

*De leden zijn van oordeel dat deze overeenkomsten en de erin opgenomen vergoedingen marktconform zijn en besluiten, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité, de vergoeding van de leden van het executief comité en de hen voorgelegde contractuele voorwaarden goed te keuren.*

### ARTIKEL 7:97 WVV

Wanneer een genoteerde vennootschap een verrichting beoogt met een verbonden onderneming (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen), legt artikel 7:97 WVV de oprichting van een ad-hoc-comité op van 3 onafhankelijke bestuurders, dat zich als het nodig acht laat bijstaan door één of meerdere onafhankelijke experts; dit comité dient een gemotiveerde advies van de voorgestelde verrichting aan de raad van bestuur mee te delen, die zijn beslissing pas kan nemen na kennisname van dit advies. De commissaris maakt een verslag op over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de raad van bestuur. De raad van bestuur vermeldt in zijn notulen of de hiervoor omschreven procedure werd nageleefd en, in voorkomende geval, op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. Het besluit van het comité, een uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur en het oordeel van de commissaris worden opgenomen in een persbericht dat wordt gepubliceerd op het moment dat de beslissing wordt genomen of de verrichting wordt aangegaan.

De belangenconflictenprocedure van artikel 7:97 WVV werd niet toegepast tijdens het afgelopen boekjaar.

<sup>55</sup> 2-15-a The processes to ensure conflicts of interest are prevented and mitigated

## BELANGENCONFLICTPROCEDURE IN CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

In haar Corporate Governance Charter heeft de vennootschap tevens een beleid voorzien m.b.t. verrichtingen met een bestuurder die niet onder artikel 7:96 WVV vallen.

Er is sprake van dergelijk belangenconflict anders dan een belangenconflict in de zin van artikel 7:96 WVV ingeval (1) een met de bestuurder nauw verbonden persoon een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap of (2) een niet tot de groep behorende vennootschap waar de bestuurder of een nauw met hem/ haar verbonden persoon een bestuurs- of managementfunctie vervult, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de Vennootschap, behalve indien deze verrichting of beslissing (i) aanleiding geeft tot een belangenconflict in de zin van artikel 7:96 WVV of artikel 7:97 WVV of (ii) betrekking heeft op een gebruikelijke verrichting onder marktconforme voorwaarden.

Wanneer in hoofde van een bestuurder een belangenconflict anders dan een belangenconflict in de zin van artikel 7:96 WVV, bestaat met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur en waarover hij een beslissing dient te nemen, zal de betrokken bestuurder de overige leden van de raad van bestuur hiervan voorafgaandelijk op de hoogte brengen. Deze beslissen vervolgens of de betrokken bestuurder zich al dan niet moet onthouden van de stemming over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft. De betrokken bestuurder kan in dergelijk geval wel deelnemen aan de beraadslaging.

In het Corporate Governance Charter wordt elke bestuurder in het bijzonder attent gemaakt op belangenconflicten die zich kunnen voordoen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar belangrijke of controlerende aandeelhouder(s) en andere aandeelhouders.

De bestuurders die worden voorgedragen door (een) belangrijke of controlerende aandeelhouder(s) moeten zich ervan verzekeren dat de belangen en de intenties van deze aandeelhouder(s) voldoende duidelijk zijn en tijdig aan de raad van bestuur bekend worden gemaakt.

De raad van bestuur handelt zodanig dat een belangenconflict of de perceptie van een dergelijk conflict wordt vermeden. Wanneer er sprake is van een substantieel belangenconflict overweegt de raad van bestuur zorgvuldig om zo snel mogelijk te communiceren over de gevolgde procedure, de belangrijkste afwegingen en de conclusies.<sup>56</sup>

Voor zover relevant, zijn deze bepalingen voorzien in het Corporate Governance Charter ook van toepassing op de leden van het executief comité.

In het voorbije boekjaar diende dit beleid voorzien in het Corporate Governance Charter niet toegepast te worden.

## REGELS OP HET GEBIED VAN GEHEIMHOUDING

Het Corporate Governance Charter gaat verder in op de vertrouwelijkheid die van de bestuurders wordt verwacht t.a.v. de informatie verworven binnen het kader van de uitoefening van hun mandaat. De dealing code gaat in op de geheimhouding die is vereist in geval van voorwetenschap.

De integriteitscode van de vennootschap behandelt daarnaast de vertrouwelijkheid waartoe zowel de leden van de vennootschapsorganen als de personeelsleden gehouden zijn binnen het kader van hun beroepsactiviteiten.

## Inkoop van eigen aandelen

Nextensa kondigde in december 2021 aan te starten met een terugkoopprogramma van eigen aandelen voor een totaal bedrag van maximaal 4.800.000 euro ter verwerving van maximaal 65.000 aandelen binnen de grenzen van de (hernieuwde) machtiging tot inkoop van eigen aandelen, zoals verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders op 19 juli 2021. Op 25 mei 2022 waren deze 65.000 eigen aandelen aangekocht en werd het terugkoopprogramma beëindigd.

Het terugkoopprogramma heeft als doel Nextensa in staat te stellen haar verplichtingen na te komen die voortkomen uit aandelenoptieplannen ten voordele van het executief comité van Nextensa.

Het terugkoopprogramma is uitgevoerd door een onafhankelijke broker, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving met betrekking tot inkoop van eigen aandelen.

### Per 31 december 2022 is de situatie als volgt:

- Aantal ingekochte eigen aandelen: 65.000 (0,65%)
- Fractiewaarde per aandeel (afgerond): 11,00 euro
- Gemiddelde prijs per aandeel (afgerond): 70,63 euro
- Totale investeringswaarde: 4.590.842,00 euro

<sup>56</sup> 2-15-b Disclosure of conflicts of interest

## Onderzoek en ontwikkeling

Gedurende het voorbije boekjaar zijn er geen bijzondere werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling, noch door de vennootschap, noch door de vennootschappen die tot haar consolidatiekring behoren.

## Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding

Artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (hierna het "KB"), verplicht hen in een beheersverslag tot een opsomming van en desgevallend een toelichting bij de volgende elementen, voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

### KAPITAALSTRUCTUUR (artikel 34,1° KB)

De vennootschap is een naamloze vennootschap. Haar kapitaal is verdeeld in 10.002.102 stemrechtverlenende

volgestorte aandelen, zonder nominale waarde, die ieder een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Er is slechts één soort aandelen.

### WETTELIJKE OF STATUTAIRE BEPERKINGEN OP DE OVERDRACHT VAN EFFECTEN (artikel 34, 2° KB)

Er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen op de overdracht van effecten.

### AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR (artikel 34, 3° KB)

Voor de transparantiekennisgevingen verwijzen wij naar de aandeelhouders zoals opgenomen in de Corporate Governance Verklaring. Nextensa heeft geen aandeelhouders die bijzondere zeggenschapsrechten genieten.

### AANDELENOPTIEPLAN VOOR WERKNEMERS (artikel 34, 4° KB)

De raad van bestuur van de vennootschap heeft in oktober 2021 een aandelenoptieplan voor de leden van het executief comité goedgekeurd. Dit aandelenoptieplan voorziet in de mogelijkheid voor de raad van bestuur om tevens aandelenopties toe te kennen aan geselecteerde medewerkers. Er werd nog geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Elke aanvaarde optie in het kader van dit aandelenoptieplan zal aan de begunstigde het recht geven om in te tekenen op één aandeel van de vennootschap met dezelfde rechten als de bestaande aandelen van Nextensa.

### WETTELIJKE OF STATUTAIRE BEPERKINGEN VAN DE UITOEFENING VAN HET STEMRECHT (artikel 34, 5° KB)

Ieder aandeel met stemrecht geeft recht op één stem op de algemene vergadering. De volgestorte aandelen die ten minste twee jaar ononderbroken op naam van dezelfde aandeelhouder in het register van de aandelen op naam zijn ingeschreven, verlenen overeenkomstig artikel 7:53 van het WVV evenwel een dubbel stemrecht. De termijn van twee jaar begint te lopen vanaf de datum van inschrijving van de aandelen in het register van de aandelen op naam.

Nextensa NV gebruikt de LIFO-methode ("last in, first out") om de periode van twee opeenvolgende jaren te berekenen. Voor dezelfde aandeelhouder op naam zijn de aandelen die deze het laatst heeft verworven de eerste aandelen die bij latere overdracht of dematerialisatie in mindering zullen worden gebracht van diens globaal bezit van nominatieve aandelen van de vennootschap, tenzij het verzoek tot dematerialisatie of de overdrachtsdocumentatie uitdrukkelijk anders bepaalt.

Er zijn geen andere stemrechtverlenende effecten uitgegeven. Er bestaan geen andere wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht.

## **AANDEELHOUDERSOVEREENKOMSTEN (artikel 34, 6° KB)**

Voor zover Nextensa kennis heeft, zijn er geen aandeelhoudersovereenkomsten afgesloten.

## **DE REGELS VOOR DE BENOEMING EN VERVANGING VAN DE LEDEN VAN HET BESTUURSORGaan EN VOOR DE WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN DE EMITTENT (artikel 34, 7° KB)**

De procedure die wordt toegepast bij de (her)benoeming van een bestuurder, is nader omschreven in het Corporate Governance Charter (art. 2.1.4).

Voor wat betreft de bestaande afspraken inzake de samenstelling van de raad van bestuur en de geldende meerderheden binnen de raad van bestuur wordt verwezen naar de Corporate Governance Verklaring.

De algemene vergadering van de vennootschap kan over een statutenwijziging alleen dan op geldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders ten minste de helft van het kapitaal vertegenwoordigen, onverminderd strengere wettelijke bepalingen.

Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen wanneer zij drie vierden van de uitgebrachte stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen onverminderd strengere wettelijke bepalingen.

## **DE BEVOEGDHEDEN VAN HET BESTUURSORGaan, MET NAME WAT DE MOGELIJKHEID TOT UITGIFTE OF INKOOP VAN AANDELEN BETREFT (artikel 34, 8° KB)**

De raad van bestuur van Nextensa beschikt over bepaalde bevoegdheden inzake het recht om aandelen uit te geven of in te kopen (zie artikel van de statuten).

Voor wat betreft de machtiging verleend aan de raad van bestuur om over te gaan tot uitgifte van aandelen wordt verwezen naar artikel 6 van de statuten van de vennootschap.

Voor wat betreft de machtiging verleend aan de raad van bestuur om over te gaan tot verkrijging (en vervreemding) van eigen effecten wordt verwezen naar artikel 11 van de statuten van de vennootschap.

## **BELANGRIJKE OVEREENKOMSTEN WAARBIJ DE EMITTENT PARTIJ IS EN DIE IN WERKING TREDEN, WIJZIGINGEN ONDERGAAN OF AFLOPEN IN GEVAL VAN EEN WIJZIGING VAN CONTROLE OVER DE EMITTENT NA EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD (artikel 34, 9° KB)**

Het is gebruikelijk om in financieringsovereenkomsten te voorzien in een "Change of control"-clausule die de bank de gelegenheid biedt om de terugbetaling van het krediet te vragen indien de wijziging van de controle over de vennootschap een significant ongunstig effect zou

hebben ("Material Adverse Effect") op de vennootschap. Volgende banken hebben een dergelijke clausule voor controlewijziging opgenomen: ING Belgium NV, ING Luxembourg SA, KBC Bank, BNP Paribas Fortis, Belfius Bank en Argenta Spaarbank. Deze clausule komt ook voor in de commercial paper (ook wel genoemd "short and medium treasury notes programme") die door de vennootschap werd aangegaan op 22 september 2021 voor € 250.000.000.

Daarnaast bevat de overeenkomst inzake de private plaatsing van obligaties die op 20 november 2019 werden uitgegeven een gelijkaardige clausule die de betrokken beleggers, onder bepaalde omstandigheden, het recht geeft om de vroegtijdige terugbetaling te vragen bij een wijziging van de controle.

## **OVEREENKOMSTEN TUSSEN DE VENNOOTSCHAP EN HAAR BESTUURDERS OF WERKNEMERS DIE IN VERTREKVERGOEDINGEN VOORZIEN IN GEVAL VAN EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD (artikel 34, 10° KB)**

Er bestaan verder geen overeenkomsten tussen de vennootschap, haar bestuurders of werknemers die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt.

# RISICOFACTOREN

Dit hoofdstuk bevat de geïdentificeerde risico's die een negatief effect kunnen hebben op Nextensa en ook een beschrijving van de maatregelen die Nextensa heeft genomen om erop te anticiperen, hun potentiële impact te beperken en ze om te buigen tot kansen. Ondernemen gaat gepaard met risico's nemen: het is niet mogelijk om de potentiële impact van alle geïdentificeerde risico's te elimineren noch van enig ander overblijvend risico dat door Nextensa en, onrechtstreeks, door haar aandeelhouders zou kunnen worden gedragen. Het globale economische en financiële klimaat en de huidige geopolitieke context kunnen bepaalde risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Nextensa versterken. Dit overzicht van risico's is gebaseerd op de informatie die gekend was op het ogenblik van de opmaak van dit jaarverslag en is slechts een weergave van de specifieke en belangrijkste risicofactoren waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd.

Dit hoofdstuk behandelt (i) risico's in verband met de marktomstandigheden en externe economische factoren, (ii) risico's in verband met de participatie van 9,59%

van de vennootschap in de GVV Retail Estates, (iii) vastgoedgerelateerde risico's, (iv) operationele risico's en (v) financiële risico's.

Elk van de onderstaande risico's kan, individueel of in combinatie, een ongunstige invloed hebben op de vennootschap en de activiteiten, financiële toestand en bedrijfsresultaten van de vennootschap, en dus ook op de waarde van de aandelen.

In dit hoofdstuk worden enkel de specifieke en belangrijkste risicofactoren voor de vennootschap opgesomd, naargelang de waarschijnlijkheid dat zij werkelijkheid worden en de geraamde mate van hun negatieve impact op de vennootschap. Binnen iedere categorie worden de risicofactoren die als meest wezenlijk worden beschouwd op basis van een algemene evaluatie van de criteria in het jaarverslag en overeenkomstig de beoordeling van de vennootschap inzake de relevantie van het risico het eerst gepresenteerd. De volgorde van de categorieën weerspiegelt echter geen evaluatie van de relevantie van

de categorieën zelf of van de relatieve relevantie van de risicofactoren binnen een bepaalde categorie ten opzichte van de risicofactoren in een andere categorie. De volgorde van de binnen iedere categorie opgesomde risicofactoren na de eerste gepresenteerde risicofactor weerspiegelt geen evaluatie van de relatieve relevantie van deze andere risicofactoren binnen de betrokken categorie.



## A. Risico's in verband met de marktomstandigheden en externe economische factoren

De inkomsten van de vennootschap hangen in grote mate af van de huurinkomsten afkomstig uit haar investeringsportefeuille en van het volume en de uitstapwaarde van haar ontwikkelingen. In dat kader is de vennootschap, en de vastgoedsector in het algemeen, blootgesteld aan de economische omstandigheden en andere gebeurtenissen die een invloed hebben op (het type van) de markten van de investeringen en de ontwikkelingen.

Een algemene vertraging op de markten van de vennootschap op of globale schaal, veranderingen in de belangrijkste macro-economische indicatoren, de geopolitieke omgeving of de economische cyclus en economische omstandigheden in het algemeen, of een structurele wijziging in het gedragspatroon van klanten of de maatschappij, kunnen leiden tot een lagere vraag naar vastgoed, zowel op de investeringsvastgoedmarkt en op de ontwikkelingsmarkt als in bepaalde of meerdere vastgoedsegmenten of locaties binnen die markten, wat kan leiden tot een mogelijke afname van inkomsten voor de vennootschap en van de algemene waarde van de eigendommen in de portefeuille van de vennootschap. Deze factoren brengen ook een hoger wanbetalingsrisico bij huurders, dienstverleners, bouwaannemers en andere tegenpartijen met zich mee (zie ook risicofactor D.2. Risico's in verband met de verzwakte financiële situatie van de huurders).

### A.1.

#### Risico's in verband met een lagere vraag naar retail- en kantoorvastgoed – impact op de huurinkomsten van de investeringsportefeuille

##### Risicobeschrijving

De inkomsten van de vennootschap en de waarde van haar investeringsportefeuille hangen sterk af van het type vastgoed waar haar portefeuille uit bestaat (kantoren, retail en overige (logistiek, evenementen, parkings) en de ligging ervan (Luxemburg, België en Oostenrijk).

Per 31 december 2022 vertegenwoordigde de investeringsportefeuille circa 72% van het balanstotaal van de vennootschap (reële waarde circa EUR 1,3 miljard). De reële waarde van de investeringsportefeuille volgens het type vastgoed vertegenwoordigt: kantoren (47%), retail (44%), overige (9%, evenementen, parkings, logistiek) in Luxemburg (41%), België (44%) en de retailmarkt in Oostenrijk (15%).

U vindt een overzicht van de recente ontwikkelingen op de markten waarin de vennootschap actief is in 7 “Vastgoedverslag” als ook een meer gedetailleerd overzicht van de samenstelling en ligging van de portefeuille.

### Potentiële impact

In de context van een lagere vraag kunnen de huurinkomsten en cashflow van de investeringsportefeuille getroffen worden door een toenemende leegstand, lagere huurgelden en hogere investeringsuitgaven of andere commerciële toezeggingen, zoals huurvrije periodes om nieuwe huurders aan te trekken of bestaande huurdersrelaties in stand te houden. Dat heeft een direct negatief effect op de inkomsten van de vennootschap en indirect op de waarde van de investeringsportefeuille van de vennootschap.

Het effect op de huurinkomsten van de investeringsportefeuille van de vennootschap kan als volgt worden geïllustreerd: per 31 december 2022 zou een daling van 1% in de huurinkomsten leiden tot een daling van 0,9% in het netto- resultaat van de vennootschap, terwijl een toename van de huurleegstand van 1% een daling van circa 1% in het netto-resultaat zou inhouden.

Het feit dat de retail-investeringsportefeuille per 31 december 2022 een gemiddelde bezettingsgraad heeft van 95,73% in België, Luxemburg en Oostenrijk samengenomen en voor 35% is samengesteld uit huurders van essentiële winkels en van hoofdzakelijk grote merkketens die o.a. e-commerce in hun businessmodel integreren, maakt deze retailportefeuille beter bestand tegen de lagere vraag naar retailvastgoed, naast de gewogen gemiddelde duur van de huidige handelshuurovereenkomsten van 4,22 jaar.

Doordat de kantoor-investeringsportefeuille ook een gemiddelde bezettingsgraad heeft van 85,64% voor de drie landen en de gewogen gemiddelde duur van de handelshuurovereenkomsten voor kantoorruimte per 31 december 2022 4,22 jaar bedraagt, zal de potentieel lagere vraag naar kantoorvastgoed vooral een impact hebben op de leegstand van kantoorruimten en op de huurovereenkomsten die op korte termijn contractueel ten einde lopen.

### Conclusie

De vennootschap is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico middelmatig is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact middelmatig zou zijn.

## A.2.

### Risico's in verband met een lagere vraag naar woning- en kantoorvastgoed – impact op de waardering van de ontwikkelingen

#### Risicobeschrijving

Per 31 december 2022 vertegenwoordigden de ontwikkelingen circa 14% van het balanstotaal van de vennootschap (boekwaarde van circa EUR 242 miljoen).

De uitsplitsing van de ontwikkelingen volgens land is als volgt: België (64%) en Luxemburg (36%) met focus op woningvastgoed (68%), kantoorgebouwen (29%) en overige (3%; retail).

De woning- en kantoormarkten hangen af van het vertrouwen van enerzijds de beleggers, zijnde de potentiële kopers van de door de vennootschap ontwikkelde eigendommen, en anderzijds de privébedrijven, huishoudens en overheidsinstellingen, zijnde de potentiële huurders van deze eigendommen. De woningmarkt hangt ook af van de financiële middelen (eigen vermogen en krediet) die de huishoudens kunnen besteden aan hun woning (koop of huur).

Een lagere vraag en risicobereidheid bij de beleggers kunnen leiden tot lagere verkoopprijzen en/of meer investeringsuitgaven om projecten aan te passen, wat leidt tot lagere rendementen en marges voor de ontwikkelde projecten.

Merk op dat dit risico niet geldt voor de ontwikkelingen die van tevoren zijn verkocht aan een derde partij, maar dat het wel relevant blijft voor de andere ontwikkelingen en voor eventuele toekomstige ontwikkelingen die de vennootschap kan opzetten.

### Potentiële impact

De kwantificatie van dit risico is mogelijk via de omschrijving van de verschillende onderdelen in de boekwaarde van circa EUR 242 miljoen.

- Contractgerelateerde activa (boekwaarde EUR 85 miljoen) hebben vooral betrekking op de vrijwel volledig verkochte eerste residentiële fase van Cloche d'Or en het lopende woningproject Park Lane II op Tour & Taxis (Laag risico).
- De ontwikkelingen van Cloche d'Or (boekwaarde EUR 59 miljoen) betreffen de lopende woning- en kantoorontwikkelingsprojecten op de Cloche d'Or-site: woningprojecten ('D Sud' en 'D Nord') en 4 kantoorgebouwen in aanbouw (waarvan er 3 van tevoren zijn verhuurd en verkocht). De boekwaarde omvat ook de boekwaarde van de optierechten op de grond (uitoefeningsprijzen aanzienlijk lager dan de huidige marktprijzen) (Laag risico)
- De ontwikkeling van Cloche d'Or gebeurt in fasen, met een beperkte impact op de financiële nettopositie en het balanstotaal. Grossfeld PAP SA heeft optierechten op de te ontwikkelen grond, waarvan de uitoefeningsprijzen aanzienlijk lager zijn dan de huidige marktprijzen. Deze optierechten zullen enkel uitgeoefend worden nadat de vereiste vergunningen zijn verkregen en de bouw wordt pas gestart na voldoende verkopen op plan (woningen) en verhuurde kantoorgebouwen (Laag risico)

- Voorraden (boekwaarde EUR 98 miljoen) betreft hoofdzakelijk de ontwikkelingen (Park Lane II, Lake side) en de grondbank. Wij verwijzen naar deel C.2. "Ontwikkelingen - uiteenlopende risico's in het kader van de ontwikkelingsstrategie, vergunningen en externe factoren gedurende de bouwfase" (Middelmatig risico)
- Bedrijfscombinatie onder gemeenschappelijke zeggenschap (boekwaardemethode): als gevolg van het gebruik van de boekwaardemethode zijn de boekwaarden van de ontwikkelingen lager dan bepaald door de externe waarderingsexperts. (Laag risico)

Het risico in verband met een lagere vraag naar woning- en kantoorvastgoed is dan ook hoofdzakelijk beperkt tot de activa die deel uitmaken van de Voorraden. Wij verwijzen naar risicofactor C.2. "Ontwikkelingen - uiteenlopende risico's in het kader van de ontwikkelingsstrategie, vergunningen en externe factoren gedurende de bouwfase".

### A.3.

## Risico's in verband met een lagere vraag naar retailvastgoed – 9,59% participatie in de GVV Retail Estates

### Risicobeschrijving

Indirect heeft een lagere retailvraag ook een impact op de participatie van 9,59% van Nextensa in de GVV Retail Estates, aangezien zijn hoofdactiviteit de verhuur van perifeer retailvastgoed betreft. Per 31 december 2022 vertegenwoordigde de participatie in Retail Estates circa 5% van het balanstotaal van Nextensa. Een lagere vraag en andere omstandigheden en gebeurtenissen met een invloed op het vastgoedsegment waarin Retail Estates actief is, op de vastgoedsector in zijn geheel en op de aandelenmarkten in het algemeen kunnen dan ook resulteren in een mogelijke daling van de aandeelkoers van Retail Estates, wat op zijn beurt kan leiden tot een negatieve herwaardering van de deelneming in de resultatenrekening van Nextensa (zie risicofactor B).

### Potentiële impact

Voor de potentiële impact van dit risico wordt verwezen naar risicofactor B.

### Conclusie

De vennootschap is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico middelmatig is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact middelmatig zou zijn.

## B. Risico's in verband met de participatie van 9,59% van de vennootschap in de GVV Retail Estates

### Risicobeschrijving

Per 31 december 2022 bezit Nextensa een belang van 9,59% in Retail Estates NV, een GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) die voornamelijk perifeer vastgoed bezit. Deze participatie wordt beschouwd als een financieel vast actief dat wordt gewaardeerd tegen reële waarde (dus tegen de aandelprijs op de balansdatum) (dus EUR 62,00 per aandeel per 31 december 2022), waarbij de waardeschommelingen worden verwerkt via de resultatenrekening conform IFRS 9.

De aandelenkoers van Retail Estates kan worden beïnvloed door veranderingen, ontwikkelingen of publicaties rond Retail Estates of de nichemarkt waarin het actief is; of meer in het algemeen door bepaalde politieke, economische, monetaire of financiële factoren met een impact op de aandelenmarkten.

### Potentiële impact

Als de aandelenkoers van Retail Estates daalt, leidt deze daling tot een negatieve herwaardering van de deelneming in de resultatenrekening van Nextensa. Per 31 december 2022 bezat Nextensa circa 1,3 miljoen aandelen van Retail Estates, wat inhoudt dat een daling in de aandelenkoers van EUR 10 per aandeel leidt tot een negatieve herwaardering van circa EUR 13 miljoen, wat conform de IFRS volledig in vermindering moet worden gebracht op de resultaten van

Nextensa als een financiële kost (goed voor een bedrag van EUR -12,7 miljoen op 31 december 2022).

Retail Estates is een GVV en is dus onderworpen aan wettelijke minimale uitkeringsverplichtingen die worden opgelegd door de toepasselijke wetgeving. Als Retail Estates zou hebben besloten geen dividend te betalen tijdens boekjaar 2022, zou dit hebben geleid tot een daling van EUR 6,2 miljoen in de financiële inkomsten voor Nextensa voor boekjaar 2022.

### Conclusie

De vennootschap is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico middelmatig is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact middelmatig zou zijn.





## C. Vastgoedgerelateerde risico's

### C.1.

#### **Investeringsportefeuille – risico in verband met externe factoren waar de vennootschap geen controle over heeft**

##### **Risicobeschrijving**

De reële waarde van de investeringsportefeuille is onderhevig aan schommelingen als gevolg van onder andere exogene factoren waar de vennootschap geen controle over heeft, en die een negatieve impact kunnen hebben op het nettoresultaat van de vennootschap.

De reële waarde van de investeringsportefeuille van de vennootschap is onderhevig aan schommelingen en wordt verwerkt overeenkomstig IAS 40. Zie hoofdstuk 7 "vastgoedverslag" van dit jaarverslag voor een overzicht van de investeringsportefeuille van de vennootschap per 31 december 2022 en hoofdstuk 8 "Geconsolideerde financiële staten" met betrekking tot de waardering van de investeringsportefeuille van de vennootschap door de externe vastgoedwaarderingsexpert.

Deze schommelingen zijn het gevolg van diverse factoren. Sommige van deze factoren zijn van exogene aard en de vennootschap heeft daar dan ook geen controle over, zoals:

- afnemende vraag op de submarkten waarin de vennootschap actief is (zie risicofactor A.1.);
- de bezettingsgraad (88,84% per 31 december 2022 tegen 89,09% per 31 december 2021 voor de investeringsportefeuille van de vennootschap);
- wijzigingen in het verwachte beleggingsrendement (yield); en
- wijzigingen in de transactiekosten en/of de toepasselijke belastingstelsels van vastgoedtransacties.

Daarnaast kan de waardering van de investeringsportefeuille ook beïnvloed worden door een aantal kwalitatieve factoren, zoals:

- de gemiddelde ouderdom van een pand (eind december 2022 bestond de investeringsportefeuille voor 43% uit gebouwen die meer dan 15 jaar oud zijn, voor 2% uit gebouwen die tussen 10 en 15 jaar oud zijn, voor 26% uit gebouwen die tussen 5 en 10 jaar oud zijn en voor 28% uit gebouwen die hoogstens 5 jaar oud zijn),
- de commerciële positionering,
- de vereisten inzake investeringsuitgaven, en
- duurzaamheid.

Een daling van 1% in de reële waarde van de investeringsportefeuille van de vennootschap per 31 december 2022 (zoals aangegeven in de pro forma rekeningen) zou een impact hebben van EUR -12,8 miljoen op het nettoresultaat van de vennootschap.

## Conclusie

De vennootschap is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico middelmatig is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact middelmatig zou zijn.

## C.2.

### Ontwikkelingen - uiteenlopende risico's in het kader van de ontwikkelingsstrategie, vergunningen en externe factoren gedurende de bouwfase

#### Risicobeschrijving

Ontwikkelingen zijn doorgaans onderhevig aan diverse risico's, die elk kunnen leiden tot een late oplevering van een project en zo de ontwikkelingsperiode tot de beoogde verkoop of verhuur langer kunnen maken, of tot een budgetoverschrijding, een verlies of een daling van verwachte inkomsten uit een project of zelfs, in sommige gevallen, tot de definitieve beëindiging ervan.

#### Ontwikkelingsstrategie:

Wanneer investeringen voor projectontwikkeling in overweging worden genomen, stelt de vennootschap bepaalde evaluaties en veronderstellingen op, op basis van haalbaarheidsstudies, inzake de toekomstige economische omstandigheden, markttrends en andere voorwaarden, zoals evaluaties en veronderstellingen betreffende het potentiële rendement op de investering bij de voltooiing van een project. Als niet alle factoren in overweging zijn genomen of als de evaluaties en veronderstellingen niet correct blijken, kan dat een impact hebben op de inkomsten van de projecten (via verkoop- of verhuurtransacties) en op

de vraag naar dergelijke projecten in het algemeen (zie risicofactor A.2.).

Onverwachte problemen in verband met externe factoren (zoals nieuwe regels en voorschriften, vooral met betrekking tot grondverontreiniging of energieprestaties en milieubescherming), en onopgemerkte risico's kunnen zich voordoen bij projecten die de vennootschap ontwikkelt, wat kan leiden tot vertragingen, budgetoverschrijdingen of zelfs een aanzienlijke wijziging van het oorspronkelijke project.

#### Vergunningen – stedenbouw:

De activiteiten zouden verder nadelig kunnen worden beïnvloed als de vennootschap er niet in slaagt de nodige vergunningen te verkrijgen, te behouden of te verlengen, of als deze vergunningen bezwarende verplichtingen inhouden. Alle ontwikkelingen hangen af van het verkrijgen van de stedenbouwkundige, bouw- en milieuvergunningen (al dan niet tegen redelijke voorwaarden) en staan dus bloot aan het risico dat de vereiste vergunningen voor de bouw of omschakeling van een pand en de uitoefening van activiteiten niet worden verleend of worden betwist. Het niet of laat verkrijgen van dergelijke vergunningen tegen redelijke voorwaarden kan een nadelige impact hebben op de activiteiten van de vennootschap. Bovendien moet de vennootschap diverse stedenbouwkundige voorschriften naleven die door de bevoegde autoriteiten of administraties kunnen worden gewijzigd.

Daarnaast kan de vennootschap geconfronteerd worden met diverse andere onzekerheden inzake de vergunningen in verband met haar ontwikkelingen, zoals mogelijk verzet van buurtcomités of andere derden tegen bepaalde ontwikkelingen, onduidelijke wetgeving, mogelijk moeizame

samenwerking met (lokale) autoriteiten, de interpretatie van vergunningsvoorwaarden (met inbegrip van de stedenbouwkundige lasten) en in het algemeen de hogere complexiteit van multifunctionele stedelijke ontwikkelingen.

#### **Externe factoren tijdens de bouwfase:**

De bouw en ontwikkeling van de ontwikkelingen kunnen vertraging oplopen of gevaar lopen door uiteenlopende factoren, zoals de weersomstandigheden, ongevallen op de bouwplaats, overmacht of terrorisme, arbeidsgeschillen, tekort aan apparatuur of bouwmaterialen, ongevallen of andere onvoorziene problemen. De vennootschap kan bovendien extra kosten oplopen bij de bouw en ontwikkeling van haar projecten boven de oorspronkelijke ramingen, bijvoorbeeld in geval van hogere materiaal- en loonkosten en andere verwante kosten.

Gelet op de bovenstaande risico's kan er dus onzekerheid heersen over de vraag of een bepaald ontwikkelingsproject kan worden opgeleverd binnen het verwachte tijdsbestek en/of het verwachte budget, of zelfs of het überhaupt kan worden ontwikkeld.

Om deze specifieke risico's het hoofd te kunnen bieden, heeft de vennootschap in de loop van de jaren controlesystemen ingevoerd en verfijnd en beschikt zij over medewerkers met ervaring in kantoor- en woningontwikkelingen. Ondanks deze systemen en het ervaren personeel blijft er een aanzienlijk risico. Als ze bewaard worden, kunnen deze risico's, die een middelmatige waarschijnlijkheid hebben, een impact hebben op de cashflows (in het bijzonder door een verhoging van de kosten van dienstverleners en een verlaging van de verkoopprijs) en uiteindelijk ook op de

verwachte winstgevendheid van de betrokken projecten en dus ook op de verwachte bijdrage van een of meer projecten aan de resultaten van de vennootschap.

Sommige projecten in aanbouw zijn van tevoren verkocht of verhuurd. Als een dergelijk project niet kan worden ontwikkeld binnen de vereiste termijn of tegen de overeengekomen voorwaarden, kan dat leiden tot extra kosten, boetes of zelfs de beëindiging van bepaalde investeringsovereenkomsten, schadevergoedingseisen of de beëindiging van huurovereenkomsten. De vennootschap tracht deze risico's op te vangen en heeft diverse verzekeringspolissen gesloten om dergelijke risico's in bepaalde mate te dekken. Niet alle risico's zijn echter gedekt door een verzekering, verzekeringen kunnen economisch niet haalbaar zijn en sommige risico's kunnen überhaupt niet worden verzekerd. In dergelijke gevallen blijft de vennootschap aansprakelijk voor mogelijke verliezen en verplichtingen.

Deze risico's gelden ook bij de herontwikkelingsprojecten in de investeringsportefeuille en zij kunnen leiden tot lagere huurinkomsten of het uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten. Vaak kan de herontwikkeling van kantoor- en retailpanden pas beginnen na afloop van de huurovereenkomsten met de huurders, en de mogelijkheid bestaat dat, als deze termijn niet beantwoordt aan het vergunningsproces, deze overeenkomsten te vroeg aflopen (met leegstand tot gevolg) of langer duren (zodat het werk niet meteen na het verkrijgen van de vergunning kan worden begonnen).

#### **Potentiële impact**

Voor de potentiële impact van dit risico wordt verwezen naar risicofactor A.2.

#### **Conclusie**

Ontwikkelingen zijn onderhevig aan diverse risico's in het kader van de door de vennootschap gevolgde ontwikkelingsstrategie, de vergunningen en externe factoren tijdens de bouwfase, die kunnen leiden tot onzekerheid over de vraag of een bepaald ontwikkelingsproject kan worden opgeleverd binnen het verwachte tijdsbestek en/of het verwachte budget, of zelfs of het überhaupt kan worden ontwikkeld.

## C.3.

**Risico's in verband met (vastgoed-) transacties****Risicobeschrijving****Verwerving van vastgoed:**

De vennootschap is in het verleden partij geweest bij, en kan ook in de toekomst partij zijn bij, (complexe) fusie-, splitsings- of andere overnametransacties. Een groot aantal eigendommen in de portefeuille van de vennootschap is verworven in het kader van de overname van aandelen in vastgoedbedrijven of via herstructureringstransacties zoals fusies en (gedeeltelijke) splitsingen.

Het risico bestaat dat de selectie van een bepaald investeringsvastgoed of ontwikkelingsproject niet beantwoordt aan de verwachtingen van de vennootschap, ook al maken de potentiële investeringen het voorwerp uit van uitgebreide strategische en marktrisicoanalyses en due diligence. Een verkeerde inschatting van de risico's waarmee een investering gepaard gaat, of van de waarschijnlijkheid dat deze risico's bewaarheid worden, kan resulteren in een ongeschikte keuze van investering of ontwikkeling.

Hoewel de vennootschap de nodige voorzorgsmaatregelen neemt bij dit types transacties, zoals de uitvoering van due diligence en de opname van garantievoorzorgsmaatregelen in de overnameovereenkomsten, kan niet worden uitgesloten dat via deze transacties residuele verplichtingen (met inbegrip van verborgen residuele verplichtingen) worden overgedragen naar de vennootschap. Dat kan het gevolg

zijn van, onder andere, het resultaat van onderhandelingen, de niet-naleving van bepaalde verplichtingen door de overdragers of het feit dat de overdragers niet alle due diligence-documenten kunnen overleggen. Bovendien zijn de vastgelegde garanties doorgaans beperkt in de tijd en nemen de verkopers doorgaans beperkingen op inzake hun maximale aansprakelijkheid in het kader van de garanties. Tenslotte blijft de vennootschap blootgesteld aan het risico van insolventie van haar tegenpartijen.

**Overdracht van vastgoed:**

De vennootschap is ook betrokken bij fusie- en overnametransacties aan verkoopzijde wanneer zij investeringseigendommen of ontwikkelingen van de hand doet. In dergelijk kader is het een marktpraktijk om bepaalde garanties en vrijwaringen te verlenen. Hoewel de vennootschap tracht dergelijke aansprakelijkheid te beperken in de tijd en ook haar maximale aansprakelijkheid te beperken, kan niet worden uitgesloten dat de vennootschap blootgesteld wordt aan verplichtingen tegenover de overnemer.

**Potentiële impact**

Het voorgaande kan leiden tot het niet verwezenlijken van het verwachte rendement of tot de blootstelling aan bepaalde verplichtingen, wat een negatieve impact kan hebben op het winst- en risicoprofiel van de vennootschap.

**Conclusie**

De vennootschap is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico middelmatig is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact middelmatig zou zijn.





## D. Operationele risico's

### D.1.

#### Huurleegstand

##### Risicobeschrijving

De inkomsten van de vennootschap hangen in grote mate af van de (recurrente) huurinkomsten afkomstig uit haar investeringsportefeuille. Als de vennootschap er niet in slaagt bepaalde huurovereenkomsten af te sluiten (of te behouden), vormt dat een belangrijk bedrijfsrisico. De vennootschap is blootgesteld aan het risico van verlies van huurinkomsten in het kader van het vertrek van de huurders vóór of bij het aflopen van lopende contracten, met het extra risico in verband met het sluiten van nieuwe overeenkomsten met nieuwe huurders. Dat resulteert in de volgende risico's:

- het risico van verlies en/of daling van huurinkomsten;
- het risico van druk op de huurgelden en heronderhandeling van huurovereenkomsten;
- het risico van hogere kosten tijdens de leegstandperiode;
- het risico van hogere investeringsuitgaven of andere commerciële toezeggingen om nieuwe huurders aan te trekken;
- het risico van afname van de reële waarde van de gebouwen (zie C.1).

Op 31 december 2022 lag de geconsolideerde bezettingsgraad van de investeringsportefeuille op 88,84%. Geografisch gezien is de leegstand het hoogst in België. Het retailsegment is de activaklasse met de hoogste leegstand.

Huurleegstand kan negatief beïnvloed worden door een lagere vraag naar retail- of kantoorvastgoed (waarbij het aanbod hoger ligt dan de vraag, naast een evolutie in de aard van de vraag, o.a. onder invloed van externe factoren zoals e-commerce, de COVID-19-pandemie, telewerken).

##### Potentiële impact

Per 31 december 2022 zou een wijziging van 1% in de bezettingsgraad in de investeringsportefeuille van de vennootschap een impact hebben van circa EUR 0,7 miljoen op het bedrijfsresultaat van de gebouwen.

De directe kosten in het kader van de huurleegstand (zijnde de kosten en belastingen op leegstaande gebouwen, inclusief o.a. vastgoedbelasting en beheerkosten) worden geraamd op EUR 0,2 miljoen, dit is circa 0,3% van de totale huurinkomsten.

De handhaving van de cashflows hangt voornamelijk af van het verkrijgen van huurinkomsten. In dat verband streeft de vennootschap ernaar huurovereenkomsten op lange termijn af te sluiten en de spreiding van de portefeuille en van de grote huurders en de sectoren waarin zij actief zijn zo ruim mogelijk te houden, met het oog op een maximale

diversificatie van de vastgoedportefeuille, het huurdersrisico en de huurinkomsten. Dat moet de afhankelijkheid van de vennootschap bij het wegvallen van een of meer huurders vanwege o.a. de beëindiging van de huurovereenkomst of faillissement (zie risicofactor D.2) beperken en haar beveiligen tegen een lagere of gewijzigde vraag naar een bepaalde activaklasse.

Op 31 december 2022 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de lopende huurovereenkomsten in de investeringsportefeuille tot de volgende vervaldatum 3,81 jaar, een relatief lange termijn.

##### Conclusie

De vennootschap is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico middelmatig is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact middelmatig zou zijn.

## D.2.

### Risico's in verband met de verzwakte financiële situatie van de huurders

#### Risicobeschrijving

De vennootschap kan niet uitsluiten dat haar huurders vanwege hun financiële situatie in gebreke zullen blijven wat hun financiële verplichtingen tegenover de vennootschap betreft.

Het risico bestaat dat, als de betrokken huurders hun financiële verplichtingen tegenover de vennootschap niet nakomen, de huurwaarborg niet volstaat en dat de vennootschap, ook al kan zij herstel eisen van de huurder, toch het risico loopt niet het volledige verschuldigde bedrag van de huurder te verkrijgen. Daarnaast brengt de opvolging van debiteuren extra interne en externe kosten met zich mee (ingebrekestellingen verzenden, dagvaardingen, gerechtskosten).

#### Potentiële impact

Een verlies van huurinkomsten kan ook een negatieve impact hebben op de waardering van het betrokken pand (zie risicofactor C.1.) en kan toenemen als gevolg van specifieke gebeurtenissen (zoals een pandemie).

Tijdens boekjaar 2022 bedroeg de voorziening voor dubieuze debiteuren in verband met het investeringsvastgoed EUR 0,8 miljoen, of 1,2% van de huurinkomsten.

Toch was op 31 december 2022 96% van de huurinkomsten van de investeringsportefeuille van de vennootschap geïnd dankzij de geregelde follow-up van de uitstaande vorderingen.

Daarbij valt aan te stippen dat er geen specifiek concentratierisico is dankzij de gediversifieerde huurdersbasis. De 10 grootste huurders van Nextensa per 31 december 2022 zijn samen goed voor 17% van de huurinkomsten. Van deze top 10 retailers is 74% retailer van essentiële winkels. De top 10 kantoorhuurders zijn op hun beurt goed voor 16% van de huurinkomsten.

#### Conclusie

De verzwakte financiële situaties van de huurders van de vennootschap kan een toename van de wanbetalingen inzake de financiële verplichtingen jegens de vennootschap met zich meebrengen, wat kan leiden tot een verlies van huurinkomsten en een negatieve impact op de waardering van het betrokken pand. De vennootschap is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico middelmatig is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact middelmatig zou zijn.

## D.3.

### Tegenpartijrisico

#### Risicobeschrijving

In het kader van haar ontwikkelings- of renovatieactiviteiten is de vennootschap onderhevig aan het risico dat een tegenpartij, zoals een aannemer, een architect, een andere dienstverlener of een koper van een vooraf verkocht project, haar contractuele verplichtingen niet of te laat vervult. Hoewel de vennootschap bepaalde kwaliteitsnormen hanteert (onder andere met betrekking tot solvabiliteit en betrouwbaarheid) en streeft naar diversificatie in het kader van het selectieproces van haar tegenpartijen en een monitoring van hun prestaties, kan dergelijk onvermogen van een tegenpartij om haar contractuele verplichtingen na te komen een impact hebben op de planning van de vennootschap, haar vermogen om haar eigen contractuele verplichtingen na te komen, mogelijke procesvoering en uiteindelijk ook op haar resultaten. Hoewel er in het kader van de gewone bedrijfsvoering van de vennootschap van tijd tot tijd discussies kunnen zijn met aannemers, voorzien wij geen grote risico's in verband daarmee.

De waarschijnlijkheid dat dit type risico bewaarheid wordt, wordt als middelmatig beschouwd.

In het kader van haar bedrijfsstrategie streeft de vennootschap actief naar gezamenlijke investeringen in eigendommen en activa met derde partijen, en het is haar bedoeling ook in de toekomst onroerende goederen te blijven kopen en ontwikkelen in joint ventures of partnerships met andere actoren op de vastgoedmarkt. De

gezamenlijke eigendom of ontwikkeling van onroerende goederen kan, in bepaalde omstandigheden, extra risico's met zich meebrengen, zoals (i) de mogelijkheid dat de vennootschap verplichtingen oploopt als gevolg van acties van een dergelijke partner of mede-investeerder of door het onvermogen van dergelijke partner of mede-investeerder om zijn contractuele verplichtingen jegens de vennootschap of derde partijen na te komen en (ii) het feit dat de partners of mede-investeerders in de venture van mening kunnen verschillen over de ontwikkeling of verkoop van eigendommen van de venture, zijn strategie of zijn beheer, of over hun rechten bij de beëindiging of overdracht van de venture. Dit soort omstandigheden kan de activa van de joint venture of het partnership blootstellen aan onverwachte verplichtingen. In het kader van deze regelingen is de vennootschap mogelijk niet in staat om exclusieve zeggenschap over de venture uit te oefenen, en in bepaalde omstandigheden kan een meningsverschil met een partner of mede-investeerder leiden tot een impasse die een nadelige impact kan hebben op de waarde van de betrokken activa, de activiteiten en de winstgevendheid van de joint venture of het partnership en uiteindelijk ook op de financiële positie van de vennootschap.

Het ontwikkelingsproject van Cloche d'Or is ontwikkeld in een partnership (50% Nextensa) dat 27% van het totaal aan ontwikkelingen van de vennootschap vertegenwoordigt (u vindt meer details in Hoofdstuk 7 "Vastgoedverslag" van dit jaarverslag).

Bovendien gaat de vennootschap ervan uit dat de waarschijnlijkheid dat in de toekomst andere geschillen ontstaan met partners of mede-investeerders, met een mogelijk wezenlijke impact op haar resultaten, zeer laag is, en dat als dergelijk risico bewaarheid wordt, de negatieve impact daarvan middelmatig zou zijn.

## Conclusie

De vennootschap is onderhevig aan het risico dat haar tegenpartijen bij ontwikkelingen en in renovaties/ontwikkelingen in de investeringsportefeuille hun contractuele verplichtingen niet of niet tijdig nakomen, wat een negatieve impact kan hebben op de planning van de vennootschap, haar vermogen om haar eigen contractuele verplichtingen na te komen, mogelijke procesvoering en uiteindelijk ook op haar resultaten.

## D.4.

### Risico's in verband met wijzigingen in de regelgeving

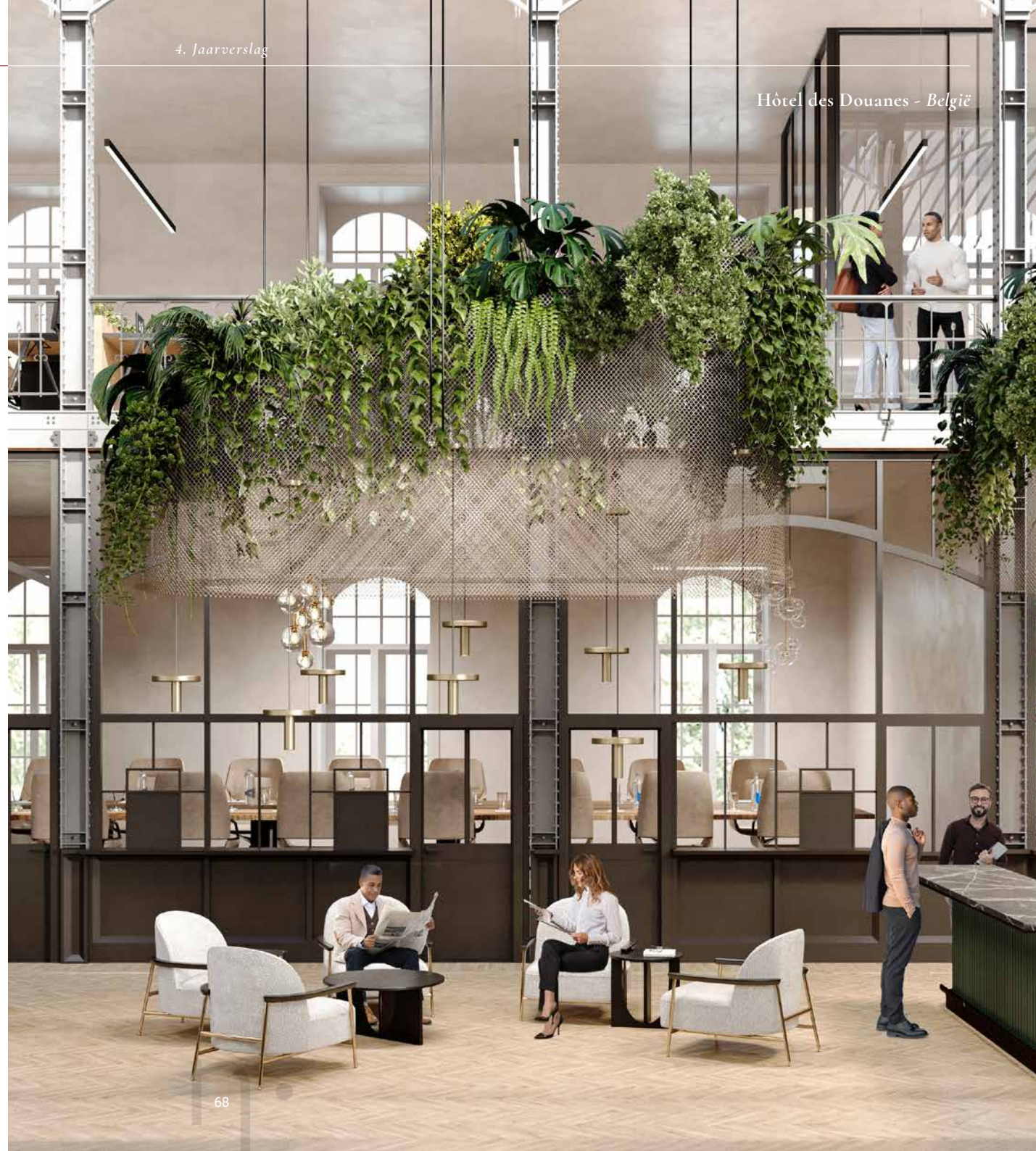
De vennootschap is actief in een zeer complex regelgevingskader, waar het blootstaat aan onzekerheid vanwege de interpretatie van de regelgeving en wijzigingen daarvan, betreffende zowel haar investeringsportefeuille als haar ontwikkelingen. Nieuwe (Europese, nationale, federale, gewestelijke of lokale) regels of wijzigingen in de bestaande regelgeving, bijvoorbeeld op het gebied van belastingen, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid, privacy en duurzame ontwikkeling, en nieuwe voorschriften betreffende de verhuur van eigendommen en de verlenging van vergunningen die de vennootschap of de gebruikers van de eigendommen van de vennootschap moeten naleven, of een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regels door de overheid (met inbegrip van de belastingautoriteiten) of de rechtbanken, kunnen een impact hebben op de activiteiten en financiële resultaten van de vennootschap, en op de reële waarde van haar activa.

De vennootschap loopt het risico dat een of meer van de gebouwen van de groep niet onmiddellijk beantwoorden aan alle nieuwe normen en regelgeving die er op van toepassing zouden zijn. Indien bijkomende investeringen vereist zouden zijn verhoogt dit bovendien de kosten voor de groep.

De vennootschap is actief in België, Luxemburg en Oostenrijk, en is dan ook belastingplichtig in deze drie rechtsgebieden. De belastingdruk op de vennootschap hangt specifiek af van de interpretatie van de lokale belastingregels in elk van deze rechtsgebieden. Wijzigingen in deze belastingstelsels, of in de interpretatie van bestaande regels krachtens deze stelsels, kunnen een impact hebben op de belastingdruk van de vennootschap of kunnen leiden tot vorderingen.

### Conclusie

De vennootschap is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico matig is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact matig zou zijn.



## E. Financiële risico's

### E.1.

### Risico's in verband met financiering en financieringsovereenkomsten – schuldratio en liquiditeitsrisico

#### Risicobeschrijving

De vennootschap financiert haar activiteiten via bankfinanciering en obligatiefinanciering en is blootgesteld aan liquiditeits- en financieringsrisico's.

Voor haar totale vastgoedportefeuille (investering en ontwikkeling) heeft de vennootschap zich verzekerd van bankfinanciering voor de verwervingen en investeringsuitgaven in het kader van deze portefeuille. Per 31 december 2022 beschikt de vennootschap over bevestigde kredietlijnen voor EUR 881 miljoen, waarvan EUR 535 miljoen nog niet is opgenomen. De gemiddelde duur van de kredietlijnen bedroeg 2,85 jaar op 31 december 2022 voor het gedeelte van de investeringsportefeuille en 1,28 jaar voor het gedeelte van de financieringen gerelateerd aan de ontwikkelingsportefeuille.

Een groot deel van de schuld bestaat uit bilaterale financiering met Belgische banken, allemaal van het type "bullet"-lening. Naast deze bilaterale financiering heeft de vennootschap

ook twee obligaties uitgegeven voor een totaal bedrag van (EUR 140 miljoen) en heeft zij commercial paper uitgegeven voor een totaal bedrag van EUR 74 miljoen. Het commercial paper wordt volledig gedekt door ongebruikte bilaterale kredietlijnen, zodat een mogelijke oproeping van deze kortlopende geldmarkt geen liquiditeitsproblemen voor de vennootschap zou moeten creëren.

Per 31 december 2022 bedroeg de financiële schuldgraad van de vennootschap (berekend als volgt: financiële schulden/balanstotaal) 42,56%. Per 31 december 2022 had de vennootschap een geconsolideerde schuldcapaciteit van EUR 206 miljoen (bedrag van bevestigde, nog niet opgenomen kredietlijnen) bij constante activa (dus zonder groei van de vastgoedportefeuille).

Het financiële model van de vennootschap is gebaseerd op een structurele schuldenlast. Per 31 december 2022 bedroegen zij EUR 31,1 miljoen op geconsolideerd basis.

Als de vennootschap de bepalingen (verbintenissen en convenanten) van haar financieringsovereenkomsten schendt, kunnen de kredietlijnen worden geannuleerd of vervroegd worden opgeëist, of kan de vennootschap gedwongen worden ze per direct terug te betalen. De toepasselijke convenanten zijn marktgebaseerd voor kredieten in vergelijkbare omstandigheden en vereisen, onder andere, dat de loan-to-value (lening/ waardratio, "LTV") niet meer bedraagt dan 60% (in een eerste fase), zij het enkel in verband met de Investerings eigendommen die Nextensa reeds in bezit had voor de voltooiing

van de business combination met Extensa. Bovendien bestaat er een risico van vervroegde beëindiging in geval van wijziging van zeggenschap over de vennootschap, in geval van overtreding van het verbod op nieuwe zekerheidsstellingen of andere convenanten en verplichtingen van de vennootschap en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals vastgelegd in elk van de financieringsovereenkomsten. Een wanbetaling (waarbij moet worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van "wanbetaling" of gebeurtenissen van vervroegde terugbetaling, zoals een zeggenschapswijziging, die deel uitmaken van alle financieringsovereenkomsten, buiten de controle van de vennootschap vallen) in het kader van een financieringsovereenkomst kan, krachtens zogeheten "cross acceleration" of "cross default" bepalingen, ook leiden tot wanbetalingsgevallen in het kader van andere financieringsovereenkomsten (ook in geval van afstandsverklaring door andere kredietverstrekkers, bij aanwezigheid van een "cross default" bepaling) en zo resulteren in de verplichte vervroegde terugbetaling door de vennootschap van alle dergelijke kredietlijnen, wat zou kunnen leiden tot een afname van de liquiditeit.

Bovendien verstrekt de vennootschap doorgaans garanties of andere zekerheden met betrekking tot projecten en projectfinancieringen die worden aangegaan op het niveau van haar dochterondernemingen. Dat kunnen cash-deficiency garanties, kostenoverschrijdings- en voltooiingsgaranties en bedrijfsgaranties omvatten. Als een beroep wordt gedaan op een dergelijke garantie, kan de vennootschap verplicht zijn een aanzienlijk bedrag te betalen, wat zou leiden tot een afname van de cashflow van de vennootschap.

De vennootschap is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico ingeval (i) haar financieringsovereenkomsten, inclusief de bestaande kredietlijnen, niet tijdig worden verlengd of worden beëindigd, en/of (ii) zij niet bij machte is nieuwe financiering te vinden of nieuwe financieringen overeen te komen en aan te gaan tegen commercieel interessante voorwaarden. Als de vennootschap niet in staat blijkt financiering te verkrijgen tegen gunstige voorwaarden, kan dat een impact hebben op de cashflow en de resultaten van de vennootschap, waardoor zij bepaalde investeringen of projecten wellicht niet kan uitvoeren of daar aanzienlijke problemen bij ondervindt.

Als de vennootschap wordt blootgesteld aan een liquiditeitsprobleem, zou zij in het slechtste geval gedwongen kunnen worden om haar activa te verkopen. Door de vervroegde opeisbaarheid van de financiering zou het voortbestaan van de vennootschap in haar huidige vorm en met haar huidige vastgoedportefeuille dan ook in het gedrang kunnen komen.

De vennootschap is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico laag is, maar dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact hoog zou zijn.

Hangar 26-27 (Vis van A restaurant) - België

## E.2.

### Risico's in verband met stijgende rentevoeten en schommelingen in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten

#### Risicobeschrijving

Stijgende rentevoeten en schommelingen in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten kunnen een nadelige impact hebben op de resultatenrekening van de vennootschap.

Als gevolg van de (aanzienlijke) financiering met schulden (de financiële schuldgraad bedroeg 42,56% op 31 december 2022) – het nominale bedrag van de uitstaande schuld van de vennootschap per 31 december 2022 was EUR 750 miljoen (exclusief IFRS 16 huurschuld van EUR 2 miljoen) – hangt het rendement van de vennootschap af van de evolutie van de rentevoeten. Een stijging van de rentevoeten zou schuldfinanciering duurder maken voor de vennootschap.

#### Potentiële impact

Een stijging van 100 basispunten van de Euribor-rentevoet heeft een negatieve impact van EUR 1,6 miljoen. Om het risico van een rentestijging af te dekken, financiert de vennootschap een deel van de schuld (23% van de totale schuld per 31 december 2022, of EUR 245 miljoen) via vastrentende financiering en financiert zij de rest van de schuld met variabele rentevoeten. Om het langerentrisico af te dekken, kan de vennootschap gebruikmaken van

“renteswaps” of “CAP’s” voor leningen die zijn aangegaan met een vlottende rente (afdekkingsratio per 31 december 2022 van 74%).

De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten wordt bepaald door de rentevoeten op de financiële markten. De veranderingen in de marktrente liggen mee aan de basis van de verandering in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2022 en 31 december 2022, die leidde tot de opname van opbrengsten voor EUR 27,7 miljoen in de resultatenrekening van de vennootschap.

5.

# DUURZAAMHEIDSVERSLAG 2022



Nextensa kantoren - België



# INHOUD

|   |            |
|---|------------|
| VISIE & MISSIE.....   | 74         |
| <b>1. NEXTENSA'S DUURZAAMHEIDSBELEID .....</b>              | <b>76</b>  |
| 1.1. Structuur voor duurzaamheidsbeleid                     |            |
| 1.2. Focus op de EU-taxonomie                               |            |
| 1.3. Nextensa's stakeholders                                |            |
| 1.4. Nextensa's materialiteitsmatrix: impact op ecosystemen |            |
| 1.5. Over het duurzaamheidsverslag van dit jaar             |            |
| DUURZAAMHEIDSCIJFERS 2022.....                              | 87         |
| <b>2. ONTWIKKELEN VAN KLIMAATADAPTIEVE GEBOUWEN .....</b>   | <b>88</b>  |
| 2.1. CO2-neutraliteit                                       |            |
| 2.2. Circulariteit  |            |
| 2.3. Waterbeheer  |            |
| 2.4. Gezonde gebouwen                                       |            |
| <b>3. DUURZAME SAMENLEVING .....</b>                        | <b>109</b> |
| 3.1. Gemengde wijken en biodiverse omgevingen               |            |
| <b>4. INVESTEREN IN MENSEN .....</b>                        | <b>113</b> |
| 4.1. Nextensa's mensen: ons meest waardevolle kapitaal      |            |
| 4.2. Partnerschappen en co-creatie                          |            |
| <b>5. APPENDICES DUURZAAMHEID.....</b>                      | <b>123</b> |



## VISIE & MISSIE

Met onze visie en missie op het gebied van duurzaamheid willen we een substantiële positieve bijdrage leveren aan de volgende vier duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's), zonder daarbij de andere doelstellingen negatief te beïnvloeden:



Nextensa's visie is perfect verwoord in onderstaande slogan:

*'Places You Prefer:*

*Excelling in sustainable urban real estate investments and developments by creating places our clients prefer to live, work, shop and relax in.'*



*Excelleren in duurzame stedelijke vastgoedinvesteringen en -ontwikkelingen door plaatsen te creëren waar onze klanten het liefst wonen, werken, winkelen en ontspannen.*

In lijn met haar duurzaamheidsmissie wil Nextensa aantrekkelijke locaties creëren door:

- **Het ontwikkelen van klimaatadaptieve gebouwen:**

door het ontwerpen van projecten met behulp van technologische innovatie zodat het meest efficiënte gebruik van hernieuwbare energie en het minimaliseren van de tijdens de volledige levenscyclus benodigde natuurlijke hulpbronnen mogelijk is,

- **Het creëren van duurzame samenlevingen:**

door het creëren van gezonde, inspirerende en creatieve omgevingen en van duurzame wijken voor huidige en toekomstige generaties om in te wonen, te werken en te genieten,

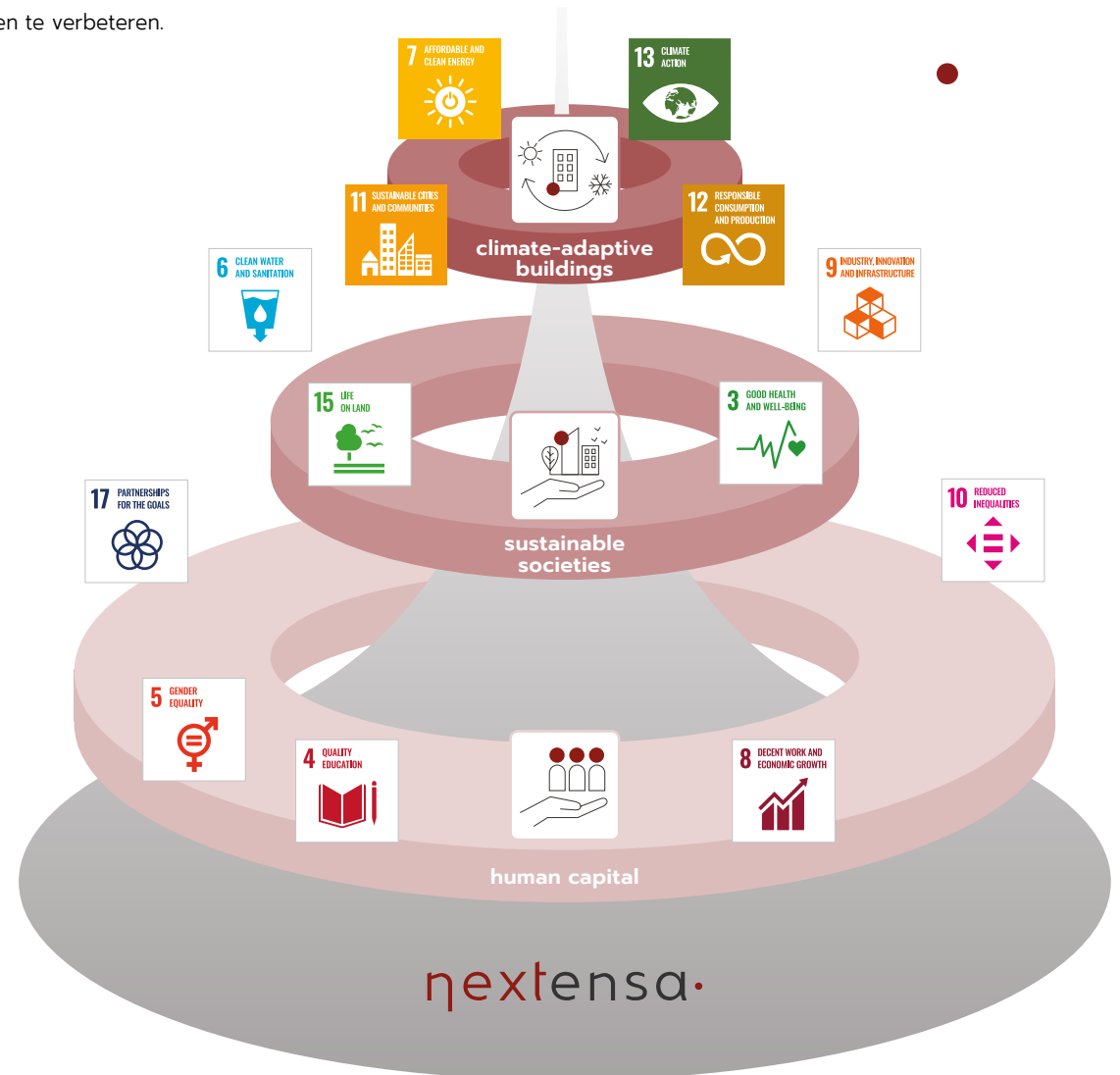
- **Te investeren in menselijk kapitaal:**

door te concentreren op de behoeften van directe en indirecte betrokkenen, als ook op maatschappelijke verantwoordelijkheid en eerlijk zakendoen om op die manier opportuniteiten te genereren, waardevolle partnerschappen te creëren en de waarde voor iedereen te maximaliseren.

De gebouwen, onze core business, vormen het epicentrum van onze duurzaamheidsstrategie. Deze gebouwen vinden hun plek in omgevingen die op hun beurt gemeenschappen en de samenleving beïnvloeden maar ook alle personen die in deze omgevingen actief zijn.

Op basis van deze filosofie formuleert Nextensa acties om de negatieve impact te verminderen, potentiële synergieën en positieve impact te ondersteunen en vastgestelde lacunes op te vullen door nauwe samenwerking met stakeholders. Nextensa focust zich daarbij niet alleen op acties op langere termijn, maar vooral op wat hier en nu kan.

Nextensa hanteert een iteratieve methode zoals we in de afbeelding kunnen zien. Dat betekent dat duurzaamheid voortdurend evolueert op basis van onze kennis die steeds verruimt en verbetert. In het licht van deze nieuwe inzichten kunnen we bepaalde acties opnieuw beoordelen om zo onze resultaten te verbeteren.



# 1. NEXTENSA'S DUURZAAMHEIDSBELEID

## 1.1 *Structuur voor duurzaamheidsbeleid*

Sinds 2021 heeft Nextensa een ESG-comité<sup>1</sup> dat het management adviseert over milieuaangelegenheden, de duurzaamheidsstrategie in acties vertaalt en verslag over de resultaten uitbrengt.

In 2022 bestond Nextensa's ESG-comité uit dezelfde vijf leden als in 2021, representatief voor de organisatie, zowel wat betreft geslacht, leeftijd als hun focus op de verschillende activiteiten binnen Nextensa. Het ESG-comité brengt rechtstreeks verslag uit aan het executief comité en speelt een sleutelrol bij het adviseren van het executief comité en de CEO over strategische beslissingen met betrekking tot de belangrijkste ESG-prioriteiten<sup>2</sup>. Dit team van vijf is ook verantwoordelijk voor het vertalen en verspreiden van de duurzaamheidsprioriteiten in het bedrijf, het verder uitwerken van de strategie, het bepalen

van doelstellingen en KPI's, en het betrekken van alle leden van de organisatie bij deze processen<sup>3</sup>.

Het ESG-comité leidt de werknemers op en stelt hen in staat de samenwerking te bevorderen en de strategie te verbeteren op basis van ervaring op het terrein. Het comité stimuleert dialoog om overeenstemming te bereiken over waar inspanningen moeten worden geleverd en ontwikkelt langetermijnpartnerschappen met alle stakeholders om de positieve impact van de uitgevoerde acties te vergroten.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> 2-9: b) Comités verantwoordelijk voor de besluitvorming over economische, ecologische en sociale aangelegenheden.

<sup>2</sup> 2-9: b) Comités verantwoordelijk voor de besluitvorming over economische, ecologische en sociale aangelegenheden.

<sup>3</sup> 2-12: a) Rol van het hoogste bestuurslichaam en senior managers bij het creëren van strategie, doelstellingen en elementen in verband met duurzame ontwikkeling.

<sup>4</sup> 2-12: b) Of en hoe het hoogste bestuurslichaam samenwerkt met stakeholders om deze processen te ondersteunen.



Het ESG-comité stelt, in samenwerking met het executief comité, alles in het werk om de duurzaamheidsdoelstellingen te halen, maar wil ook het aanpassingsvermogen, de creativiteit en de inclusiviteit van een multidisciplinaire benadering van duurzaamheid bevorderen<sup>5</sup>. Michel Van Geyte draagt, in zijn hoedanigheid van CEO, de eindverantwoordelijkheid voor het implementeren en realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen in de hele organisatie.<sup>6</sup> Sinds januari 2022 brengt het ESG-comité tweejaarlijks verslag uit aan het executief comité en de raad van bestuur, waarbij het feedback geeft over de verwezenlijkingen en uitdagingen om de strategische doelstellingen en implementatieplannen te behalen.<sup>7</sup>

In 2022 organiseerde het ESG-comité voor het executief comité ook verschillende verdiepende informatiesessies over diverse ESG-aspecten om te zorgen voor een bredere kennis op directieniveau over de impact van duurzaamheid.<sup>8</sup>

In 2022 werd binnen Nextensa de nieuwe rol van energiemanager gecreëerd om nog meer te focussen op het verkleinen van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van al de assets<sup>9</sup>. Tim Van Dorpe, lid van het ESG-comité, heeft deze rol op zich genomen en zal zich verder concentreren op het verzamelen van energiegegevens en het implementeren van actieplannen om Nextensa's portefeuille koolstofarm te maken.

Al Nextensa's werknemers zijn en blijven betrokken bij de ontwikkeling en implementatie van dit ambitieuze traject. Het ESG-comité stimuleert initiatieven van collega's om de CO<sub>2</sub>-voetafdruk te verkleinen<sup>10</sup>. Het mag geen abstract concept vol loze woorden blijven, maar deze visie moet volledig verankeren worden in de dagelijkse bedrijfsvoering en besluitvorming en steeds meer de nieuwe identiteit van de organisatie vormen.

<sup>5</sup> 2-12: a) Rol van het hoogste bestuurslichaam en senior managers bij het creëren van strategie, doelstellingen en elementen in verband met duurzame ontwikkeling.

<sup>6</sup> 2-13: a) Of de organisatie een functie op directieniveau of functies met verantwoordelijkheid voor economische, milieugerelateerde en sociale aangelegenheden heeft aangesteld. b) Of functiehouders rechtstreeks verslag uitbrengen aan het hoogste bestuurslichaam.

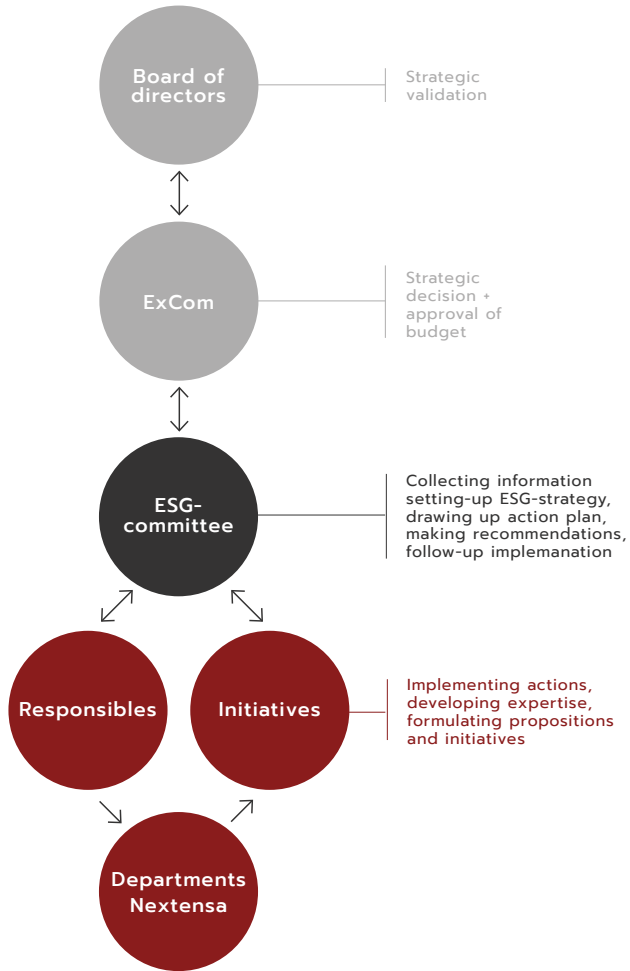
<sup>7</sup> 2-13: b) Beschrijf het proces en de frequentie waarmee senior managers of andere werknemers verslag moeten uitbrengen aan het hoogste bestuursorgaan over het beheer van de impact van de organisatie op de economie, het milieu en de mensen. c) Beschrijf de rol van het hoogste bestuurslichaam bij het beoordelen van de effectiviteit van de processen van de organisatie zoals beschreven in 2-12-b, en breng verslag uit over de frequentie van deze beoordeling.

<sup>8</sup> 2-17 Collectieve kennis van het hoogste bestuurslichaam.

<sup>9</sup> 2-13: a) Of het senior managers heeft aangesteld die verantwoordelijk zijn voor het beheer van de impact.

<sup>10</sup> 2-12: a) Rol van het hoogste bestuurslichaam en senior managers bij het creëren van strategie, doelstellingen en elementen in verband met duurzame ontwikkeling.

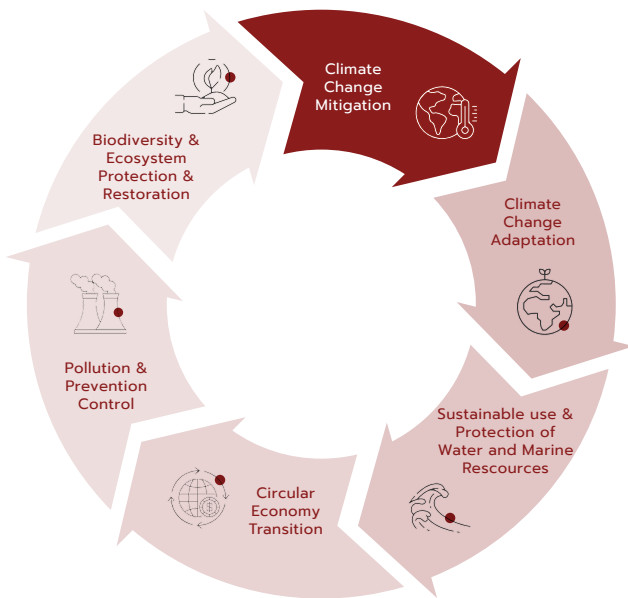
Nextensa's structuur voor duurzaamheidsbeleid ziet er als volgt uit<sup>11</sup>:



<sup>11</sup> -9: a) Beschrijf de governancestructuur, waaronder comités van het hoogste bestuursorgaan.

## 1.2 Focus op de EU-taxonomie

De EU-taxonomie is een classificatiesysteem van de EU om de transformatie naar een ecologisch duurzame en veerkrachtige economie te bevorderen door middel van algemeen aanvaarde definities en rapportagemethoden om 'groene en duurzame' activiteiten te definiëren.

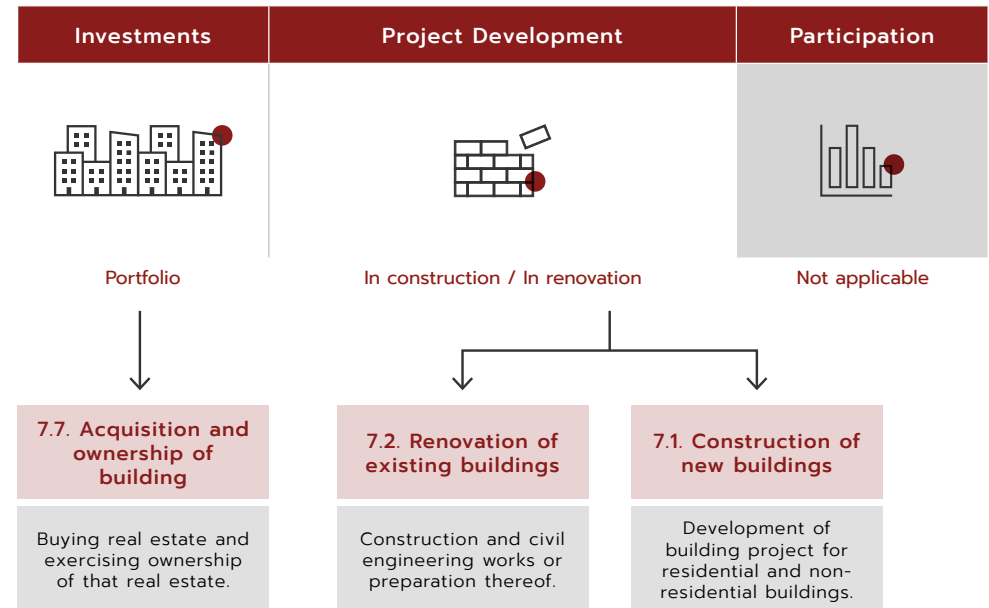


ENVIRONMENTAL OBJECTIVES OF THE EU-TAXONOMY

De EU-taxonomie kadert in de taxonomieverordening 2020/852, welke een economische activiteit als 'ecologisch duurzaam' definieert als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

- substantieel bijdragen aan één of meer klimaatobjectieven;
- geen ernstige afbreuk doen ('do no significant harm' of 'DNSH') aan de andere objectieven;
- het in acht nemen van de minimumgaranties ('Minimum Safeguards').

Onderstaande figuur toont de economische activiteiten binnen de EU-taxonomie waarvoor Nextensa in aanmerking komt in het kader van het objectief 'klimaatmitigatie'.



## De EU-taxonomie is een twee-staps-classificatie:

In de eerste stap moeten we het aandeel van de omzet bepalen dat voortkomt uit taxonomie-activiteiten als ook het aandeel van de kapitaal- en operationele uitgaven voor deze activiteiten om het aandeel **'ELIGIBLE'** of in aanmerking komende activiteiten te bepalen.

Als tweede stap moeten we bepalen welk percentage van dit deel **'ALIGNED'** of afgestemd is en dus in aanmerking komt als 'groen', door op basis van specifieke informatie met betrekking tot de technische screeningcriteria de afstemming tussen de activiteiten en de taxonomie aan te tonen.

Nextensa is wettelijk nog niet verplicht om verslag uit te brengen over de EU-taxonomie, aangezien het bedrijf niet binnen het toepassingsgebied van de richtlijn 'niet-financiële rapportage' (Non-Financial Reporting Directive of NFRD) valt. Toch heeft Nextensa reeds in 2021 een toetsing uitgevoerd om het aandeel van al dan niet voor 'eligible' activiteiten te bepalen.

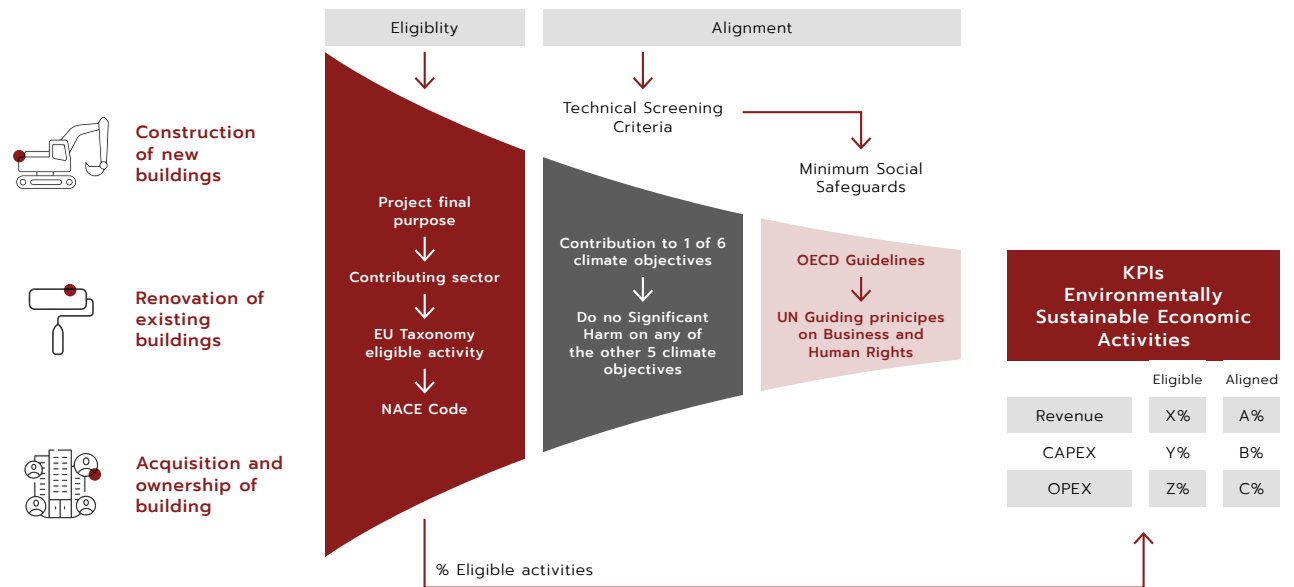
Nextensa wil proactief in haar duurzaamheidstraject investeren en heeft daarom in 2022 ook de eerste stappen gezet voor de tweede stap van de beoordeling. Voor de 'alignment' beoordeling werden per economische activiteit twee pilotprojecten geselecteerd om de eerste trends te ontdekken en hiaten te identificeren die in eerste instantie moeten worden weggewerkt om de duurzaamheidsdoelstellingen voor alle activiteiten verder te verbeteren.

### FASE 1: 'ELIGIBILITY'

Nextensa hanteerde een conservatieve benadering bij deze beoordeling: meer dan 97% van de omzet van Nextensa en 99% van de CapEx zijn 'eligible' voor de EU-taxonomie. Deze cijfers betreffen voornamelijk inkomsten uit vastgoedontwikkelingsactiviteiten en de verhuur van vastgoed in haar portefeuille.

### FASE 2: 'ALIGNEMENT'

De evaluatie werd uitgevoerd op basis van de substantiële bijdrage tot het objectief 'klimaatmitigatie' door de zes pilotprojecten, zijnde twee per activiteit. De gekozen methodologie is gebaseerd op de identificatie van de criteria en hun interpretatie in relatie tot het wettelijke kader dat van toepassing was op het moment van de evaluatie.





De volgende pilootprojecten werden geselecteerd voor de drie activiteiten om de beoordelingscriteria van naderbij te bekijken:

- Activiteit 'Constructie van nieuwe gebouwen' (7.1):  
Pilotprojecten zijn Monteco & Dayton (Park Lane fase 1)
- Activiteit 'Renovatie van bestaande gebouwen' (7.2):  
Pilotprojecten zijn Hotel des Douanes & Moonar
- Activiteit 'Acquisitie en eigendom van gebouwen' (7.7):  
Pilotprojecten zijn Gare Maritime & Depot Royal

De pilootprojecten vertegenwoordigen 25% van Nextensa's omzet in 2022.

Op basis van de eerste resultaten konden we de pilootprojecten indelen volgens het stoplichtprincipe: rood, oranje en groen.

### 7.1. Construction of new buildings



Monteco



Park Lane Dayton

### 7.2. Renovation of existing buildings



Hôtel des Douanes



Moonar

### 7.7. Acquisition and ownership



Gare Maritime



Depot Royal

- pilootprojecten die diepgaande acties vereisen om aan de criteria te kunnen voldoen.
- pilootprojecten die in hoge mate aan de criteria kunnen voldoen.
- pilootprojecten die 'aligned' zijn met de vooropgestelde criteria.

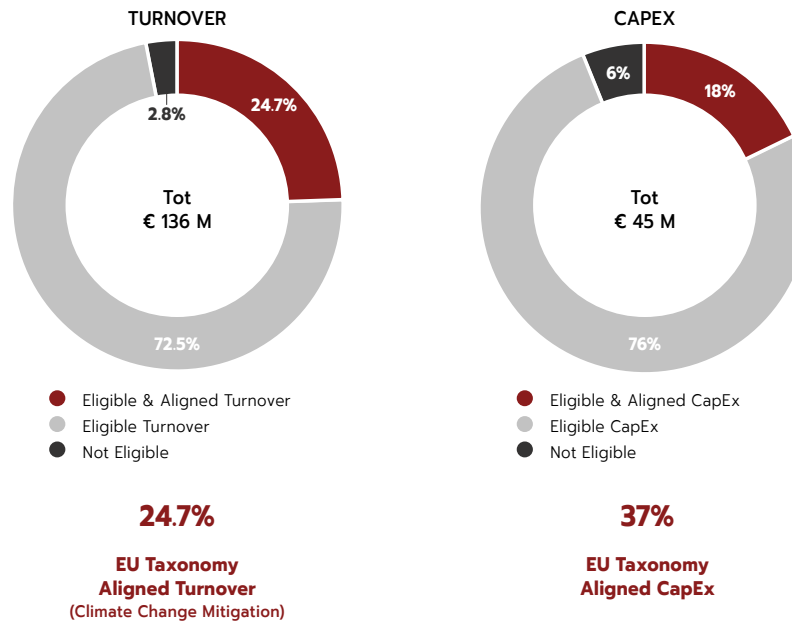
Voor **Park Lane** werd de overeenstemming met de technische screeningcriteria van de activiteit 'Constructie van nieuwe gebouwen' aangetoond door beoordeling van een beperkt aantal appartementen. Deze aanpak bij de beoordeling van energie-efficiëntie is mogelijk aangezien het EPC (energieprestatiecertificaat) volgens de Brusselse regelgeving van toepassing is op elk individueel appartement. De beoordeling van de technische screeningcriteria werd alleen uitgevoerd voor Dayton, één van de zes woongebouwen van fase 1 van het Park Lane-project. Toen de bouwvergunning in 2017 werd afgeleverd, was de BENG-drempel (Bijna Energieneutrale Gebouwen) voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een primaire energievraag (PED) van +/- 45 KWh/m<sup>2</sup>. Alle individuele appartementen in Park Lane fase 1 hebben een PED onder deze drempel, maar niet altijd in overeenstemming met de eis om het '10% beter' te doen. Op het niveau van appartementseenheden voldoet de PED in sommige gevallen echter wel aan de '10% beter' eis ten aanzien van de BENG-grens. Alleen dat deel (43%) van de omzet wordt in aanmerking genomen in de resultaten van de op de taxonomie afgestemde activiteit.

**Moonar** en **Hôtel Des Douanes** zijn nog in aanbouw, wat betekent dat niet alle technische screeningcriteria konden worden gecontroleerd tijdens de beoordeling in 2022. In theorie zouden deze twee gebouwen ook op de criteria moeten zijn afgestemd.

Voor **Depot Royal** worden grote werken overwogen om het gebouw op een hoger duurzaamheidsniveau te brengen, waarbij geen fossiele brandstoffen meer nodig zijn voor verwarming en koeling.

**Monteco** is afgestemd op de criteria, maar droeg voor 2022 niet bij aan de groene activiteiten omdat het pas eind 2022 werd opgeleverd. Deze impact zal zichtbaar zijn in het verslag van 2023.

### Conclusie van de EU-taxonomie-beoordeling van 2022:



Deze wetgeving is nieuw en nog in volle ontwikkeling. Daarom zal deze EU-taxonomie-beoordeling verder worden verfijnd op basis van de verdere toelichtingen van de EU. De grootste uitdaging voor de vastgoedsector, en in het bijzonder voor de activiteit met betrekking tot vastgoedontwikkeling, is het tijdsverloop tussen de planning van het project, het verkrijgen van de vergunning en de uitvoering van de plannen. Deze fasen kunnen meerdere jaren in beslag nemen, waarbij de duurzaamheidscriteria voortdurend evolueren, terwijl het wettelijk kader op het gebied van stedenbouw weinig flexibel is. Als gevolg hiervan kan er een aanzienlijke kloof ontstaan tussen de criteria in de vergunning en de nieuwe criteria die door de EU-taxonomie worden gedefinieerd.

### Toekomstig doel:

De criteria en doelstellingen op het gebied van EU-taxonomie, en een checklist van de te verzamelen bewijsstukken zullen worden geïntegreerd in de duurzaamheidstools die ter beschikking worden gesteld aan de projectmanager en vastgoedbeheerders van Nextensa.

De toetsing aan de EU-taxonomie wordt uitgebreid naar alle projecten en de hele portefeuille. Op basis van de resultaten worden een stappenplan en een actieplan opgesteld om de duurzaamheid van de verschillende activiteiten in de toekomst verder te verbeteren.

## 1.3 Nextensa's stakeholders<sup>12</sup>

Alle stakeholders van Nextensa hebben belangrijke inzichten en meningen.

Nextensa streeft ernaar sterke relaties met haar stakeholders op te bouwen en heeft grote belangstelling voor de behoeften en verwachtingen van investeerders, huurders, bewoners, lokale gemeenschappen en bezoekers. Daarom betreft Nextensa deze groepen actief bij het vormgeven van haar aanpak. Nextensa verbindt zich ertoe regelmatig overleg te voeren met haar stakeholders en hen direct of indirect bij de besluitvormingsprocessen te betrekken. De gebruikte communicatiemiddelen voor de verschillende stakeholders zijn terug te vinden in de bijlage bij dit duurzaamheidsverslag.

Door middel van deze communicatiemethoden en verschillende interacties met haar stakeholders probeert Nextensa om te gaan met grieven en klachten (van buurtbewoners, huurders, partners, enz.).<sup>13</sup> Op dit moment is het beheer van klachten eerder een 'ad hoc'-strategie, maar Nextensa is van plan een proces te creëren om dit op een meer consistente manier aan te pakken en de doeltreffendheid van de oplossingen te monitoren.

Nextensa's proces voor het betrekken van stakeholders zal helpen samenwerkingsmogelijkheden te identificeren en bij het opschalen van duurzaamheidsgerelateerde kwesties. Het ESG-comité zal in 2023 het proces van stakeholderbetrokkenheid leiden, waarbij naar verwachting honderden stakeholders zullen worden betrokken.

<sup>12</sup> 2-29 Benadering van betrokkenheid van stakeholders

<sup>13</sup> 2-25 d Processen om de negatieve impact te verhelpen



## 1.4 Nextensa's materialiteitsmatrix: impact op ecosystemen

Nextensa's materialiteitsmatrix werd in 2021 ontwikkeld na de fusie van de twee bedrijven (Leasinvest Real Estate en Extensa Group). De gehanteerde methodiek is uitgebreid toegelicht in het vorige rapport.<sup>14</sup> In de materialiteitsmatrix zijn 14 materiële thema's<sup>15</sup> georganiseerd binnen drie strategische prioriteiten die gelinkt worden aan de SDG's waaraan ze bijdragen.<sup>16</sup>

In 2021 werden twee hoofdvragen gebruikt om de prioriteit van elk materieel thema te beoordelen en in de materialiteitsmatrix te positioneren<sup>17</sup>:

- Hoe belangrijk is dit thema voor Nextensa's stakeholders?<sup>18</sup>
- Welke impact heeft Nextensa op het thema op het vlak van bijbehorende risico's, opportuniteiten en dus zakelijke impact?

Nextensa heeft de materialiteitsbeoordeling in 2022 opnieuw uitgevoerd vanuit het 'dubbele materialiteit'-perspectief om te zorgen voor afstemming met en ter voorbereiding op de aanstaande Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).



<sup>14</sup> Dit proces wordt in detail beschreven in Nextensa's duurzaamheidsverslag van 2021.

<sup>15</sup> 3-2 Lijst met materiële thema's.

<sup>16</sup> 3-1 a) Proces om materiële thema's te bepalen

<sup>17</sup> 3-1: a.ii) Beschrijving van het gevolgde proces voor het bepalen van materiële thema's, inclusief hoe we hun rapportage-impact op basis van hun significantie hebben geprioriteerd

<sup>18</sup> 3-1: b) Verduidelijk de stakeholders en experts die het proces voor het bepalen van materiële thema's hebben ondersteund.

In navolging van de richtlijnen van het Global Reporting Initiative (GRI) en de European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) heeft Nextensa haar impact voor elk materieel thema op het ecosysteem beoordeeld om de feitelijke en potentiële negatieve en positieve impact van Nextensa's activiteiten op de economie, het milieu en de mensen te identificeren. De analyse werd uitgevoerd per materieel thema op basis van sectorspecifieke duurzaamheidsnormen, zoals SASB, MSCI, Sustainalytics, S&P Global en EPRA door te kijken naar de sectoren vastgoed en vastgoedontwikkeling.<sup>19</sup>

Er werd beoordeeld hoe significant elk materieel thema positief of negatief zou kunnen bijdragen aan Nextensa's duurzaamheidsimpact. Het eindresultaat is een gewogen gemiddelde, waarbij de materiële thema's worden ingedeeld in drie categorieën voor ecologische impact:

- 1) Het thema is gecategoriseerd als niet bijzonder relevant voor ESG-aangelegenheden (Nextensa heeft of kan een kleine impact hebben).
- 2) Het thema is gecategoriseerd als relevant voor ESG-aangelegenheden (Nextensa heeft of zou een matige impact kunnen hebben).
- 3) Het thema is gecategoriseerd als essentieel voor ESG-aangelegenheden (Nextensa heeft of kan een grote impact hebben).

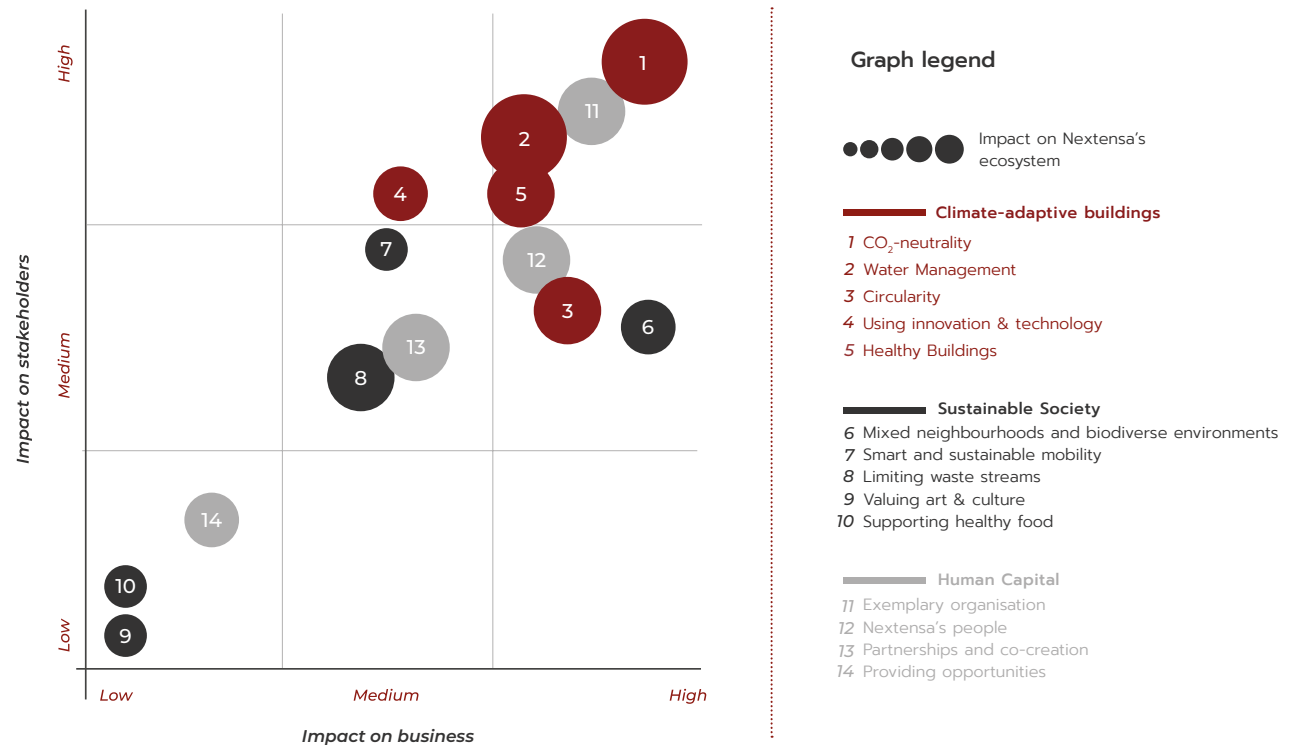
<sup>19</sup> Beschrijving van het gevolgde proces voor het bepalen van materiële thema's, inclusief hoe negatieve en positieve impact werden geïdentificeerd.

<sup>20</sup> 3-1: a.ii) Hoe het bedrijf de rapportage-impact van de thema's heeft geprioriteerd op basis van hun significantie.

<sup>21</sup> 2-14 a) Rapporteur of het hoogste bestuurslichaam verantwoordelijk is voor het beoordelen en goedkeuren van de gerapporteerde informatie, waaronder de materiële thema's van de organisatie, en zo ja, beschrijf het proces voor het beoordelen en goedkeuren van de informatie.

De uitkomst wordt gevisualiseerd als een derde dimensie in de materialiteitsmatrix op basis van de grootte van de cirkel, die de omvang van de impact op het ecosysteem weergeeft. Dit werd gebruikt ter ondersteuning van Nextensa's prioriteiten die het bedrijf zichzelf in 2021 had gesteld.<sup>20</sup>

Deze geactualiseerde materialiteitsmatrix van 2022 werd besproken en goedgekeurd tijdens de vergadering van de raad van bestuur op 10 november 2022 en door de CEO en het executief comité op 8 december 2022<sup>21</sup>.



## 1.5

### Over het duurzaamheidsverslag van dit jaar

Dit is het tweede duurzaamheidsverslag van Nextensa en omvat het kalenderjaar 1 januari-31 december 2022<sup>22</sup>.

Op 31 maart 2022 publiceerde Nextensa haar duurzaamheidsverslag 2021 als pas gefuseerde organisatie van twee belangrijke vastgoedspelers, Leasinvest Real Estate & Extensa Group, elk met hun eigen kernactiviteiten en verschillende materialiteiten.

In 2021 werd een gemeenschappelijk materialiteitsproces met 14 prioritaire ESG-thema's gedefinieerd. Nextensa identificeerde dit jaar de huidige en potentiële impact op haar ecosysteem om het 'dubbele materialiteit'-perspectief te integreren. Nextensa's potentiële negatieve en positieve impact voor de 14 materiële thema's werd beoordeeld op basis van de duurzaamheidsnormen en -kaders, die specifiek een analyse van de vastgoedsector maken.

Voor 2022 werd besloten om voornamelijk verslag uit te brengen over de ESG-thema's<sup>23</sup> die het bedrijf vanwege hun grote impact het dringendst wil aanpakken, namelijk: 'CO2-neutraliteit', 'circulariteit', 'waterbeheer', 'gezonde gebouwen', 'gemengde wijken en biodiverse omgevingen', 'Nextensa's mensen' en 'partnerschappen en co-creatie'.

In dit duurzaamheidsverslag brengen we verslag uit over deze thema's voor alle (her)ontwikkelingen en investeringsactiviteiten van Nextensa (tenzij anders aangegeven). Dit duurzaamheidsverslag beschrijft de

activiteiten van Nextensa NV en haar dochterondernemingen. We brengen geen verslag uit over de activiteiten van geassocieerde deelnemingen of joint ventures waaraan de groep deelneemt. In 2022 werd binnen de nieuwe organisatie een proces ingericht voor het consolideren van informatie en het verzamelen van data voor ESG-monitoring, management- en prestatierapportage voor de komende jaren, in lijn met GRI-normen. Het doel is om de dekkinggraad voor de verschillende KPI's jaarlijks te verhogen.<sup>24</sup>

Nextensa heeft er ook voor gekozen om het duurzaamheidsverslag te integreren in het jaarverslag 2022 dat op 31 maart 2023 zal worden gepubliceerd<sup>25</sup>. Vanaf nu publiceert Nextensa jaarlijks haar duurzaamheidsverslag, als onderdeel van het jaarverslag<sup>26</sup>.

Nextensa heeft dit verslag op gemaakt in overeenstemming met de GRI-normen. Het duurzaamheidsverslag is niet geverifieerd door een externe partij<sup>27</sup>.

**Dankzij de transparante rapportage over 2021 kon Nextensa de ESG-score van Sustainalytics verbeteren van 21,0 naar 15,0, waardoor de organisatie in de categorie 'laag risico' valt. Hoe lager de score, hoe beter.**

<sup>22</sup> 2-3: a) Rapportageperiode en frequentie van duurzaamheidsrapportage.

<sup>23</sup> 3-1: a)ii Hoe het bedrijf de rapportage-impact van de thema's heeft geprioriteerd op basis van hun significantie

<sup>24</sup> 2-2: Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsrapportage van de organisatie

<sup>25</sup> 2-3 c) Rapporteer de publicatiedatum van het verslag of de gerapporteerde informatie;

<sup>26</sup> 2-3: a) Rapportageperiode en frequentie van duurzaamheidsrapportage.

<sup>27</sup> 2-5: Externe verificatie.

# DUURZAAMHEIDSCIJFERS 2022

**24,7%** van de **omzet** aligned met de EU-taxonomie

**Nieuwe kantoren voor Nextensa, toonaangevend op het gebied van energiestatistiek en circulariteit:**

Daling met **17,70 ton CO2eq** voor scope 1&2

**57%** minder energieverbruik in Nextensa's kantoren

**52,3%** van het **afval** van Nextensa's kantoren wordt **hergebruikt** als grondstof

**Creëren van een nieuwe stadswijk:**

**4 woongebouwen** opgeleverd (Park Lane) + start constructie Park Lane Fase 2

**Energiegemeenschap die 200Mwh deelt**

Nieuwe vijvers op het terrein van Tour & Taxis gevuld met **5.875.000 liter grondwater** afkomstig van het bouwterrein van Park Lane Fase 2

**2.310 nieuwe bomen geplant** in het park Tour & Taxis

**Andere:**

**7.076 Mwh** aan **zonne-energie** geproduceerd in 2022 (+235 MWh)

**Fotovoltaïsche panelen** met een vermogen van **8.261 kWp** (+303 kWp in 2022)

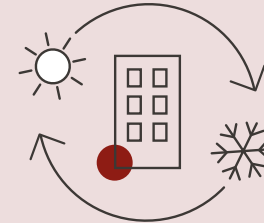
**34 maatschappelijke initiatieven** ondersteund

**141 laadstations** geïnstalleerd in de hele portefeuille met een laadvermogen van 188 MW

**2** extra **onderscheidingen** voor Gare Maritime + **1** voor Hangar 26/27

**ESG risicobeoordelingsscore van Sustainalytics:** van 21,0 in 2021 naar **15,0** in 2022

## 2. ONTWIKKELEN VAN KLIMAATADAPTIEVE GEBOUWEN



### 2.1 CO<sub>2</sub>-neutraliteit



#### Benadering

Stakeholders in de vastgoedsector spelen een essentiële rol bij de aanpak van klimaatverandering<sup>28</sup>. De gebouwensector vertegenwoordigt 40 procent van de Europese energievraag, waarvan 80 procent afkomstig is van fossiele brandstoffen. Dit maakt de sector tot een gebied waar onmiddellijk maatregelen, investeringen en beleidsmaatregelen nodig zijn om de energiezekerheid op korte en lange termijn te bevorderen.

Het uiteindelijke doel van Nextensa is een koolstofvrije

portefeuille tegen 2050.. De ontwikkeling van klimaatadaptieve gebouwen is een strategische prioriteit voor Nextensa om de wereldwijde uitstoot te verminderen, om naast acties en investeringen in energie-efficiëntie ook verder de energieprestaties van gebouwen te verbeteren, de koolstofvoetafdruk van bouwmaterialen te verkleinen en hiertoe verbintenissen met partners aan te gaan.

Nextensa kijkt ook met een kritische blik naar haar eigen activiteiten en onderneemt stappen om haar eigen operationele emissies te verminderen.

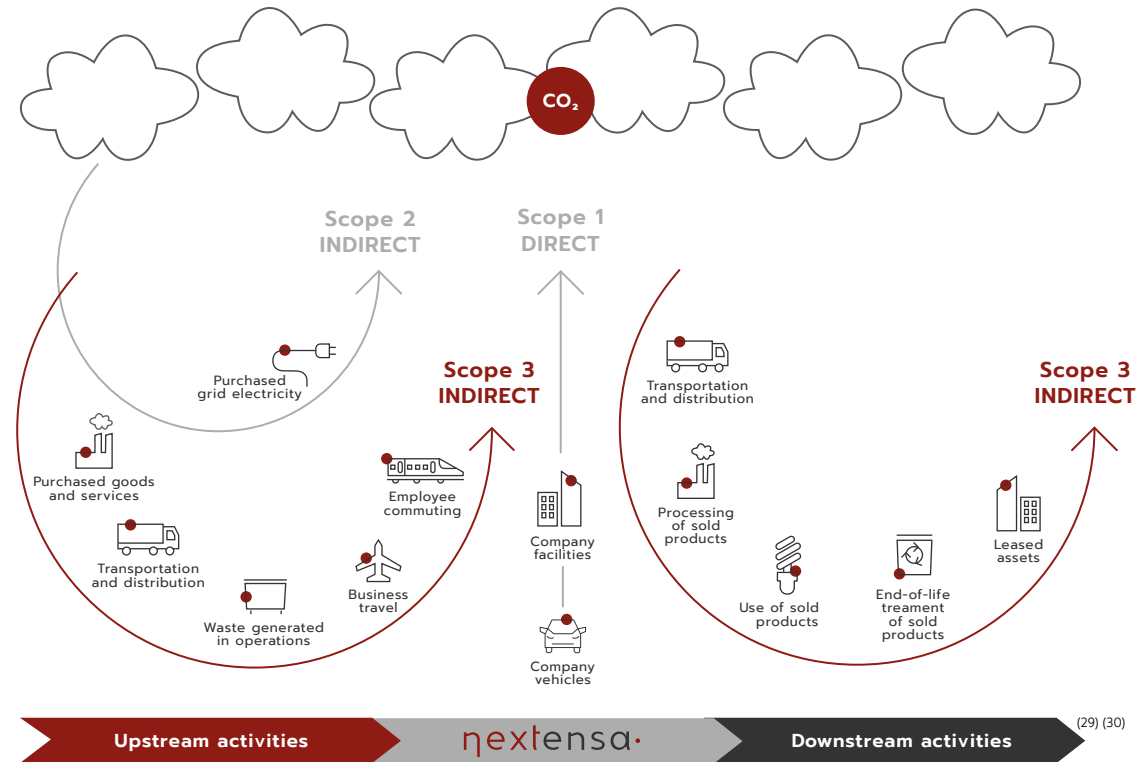
<sup>28</sup> De CO<sub>2</sub>-emissie van gebouwen en constructies heeft een nieuw hoogtepunt bereikt, waardoor de sector achterloopt op de planning om koolstofarm te zijn tegen 2050: VN (unep.org)



Voor scope 1 en 2 streeft Nextensa ernaar om in 2030 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn en voor scope 3-emissies in 2050.

We kunnen Nextensa's emissiebronnen als volgt weergeven:

|                     | SCOPE 1, 2, 3  |  | SCOPE 3   |                                   |
|---------------------|--|--|---|-----------------------------------|
| SOURCE OF EMISSIONS | OWN OPERATION EMISSIONS                              |  | ASSETS EMISSIONS  |                                   |
| ROLE                | OPERATIONAL  |  | INVESTOR / OWNER  | DEVELOPER                         |
| ACTIVITY            | offices, employees, leased company cars, events, ... |  | aquisition & investments<br>asset & property management | developments & project management |



<sup>29</sup> 305-1: b) & 305-2: c) Gassen opgenomen in de berekening; of het nu gaat om CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFC's, PFC's, SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub> of alle bovenstaande;

<sup>30</sup> Alle emissies worden omgezet in CO<sub>2</sub>-equivalente emissies om verdere emissiereductiedoelstellingen voor de volledige waardeketen te definiëren. De bron van de emissiefactoren en de waarden van de GWP (Global Warming Potential) zijn terug te vinden in de Appendices van dit rapport.

## SCOPE 1 & 2

Nextensa blijft rapporteren over scope 1- en scope 2-emissies in België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk.

Scope 1 bedraagt 109,69 ton CO<sub>2</sub>eq<sup>31</sup> (-8,17 tCO<sub>2</sub> t.o.v. 2021<sup>32</sup>). Deze directe BKG-emissie (broeikasgassen) werd gegenereerd door de brandstofverbranding van bedrijfswagens (91,21 tCO<sub>2</sub>) en het aardgasverbruik voor de verwarming van de kantoren (18,48 tCO<sub>2</sub>)<sup>33</sup>.

Scope 2 betreft 6,46 ton CO<sub>2</sub>eq<sup>34</sup> (-8,17 tCO<sub>2</sub> t.o.v. 2021<sup>35</sup>). Deze indirecte BKG-emissies werden gegenereerd door voor de kantoren aangekochte elektriciteit.

Sinds de verhuizing van de Belgische kantoren naar één duurzaam hoofdkantoor zijn gas en elektriciteit niet langer de belangrijkste energiebronnen van Nextensa.

Met het oog op de fusie en een verlaging van haar eigen energieverbruik verhuisde Nextensa in april 2022 haar drie Belgische kantoren naar een nieuw hoofdkantoor in de Gare Maritime (Brussel), dat wordt gevoed door 100% groene netstroom, zonnepanelen en geothermische verwarming en koeling. Eind 2021 werd het voormalige Leasinvest-kantoor aan de Schermersstraat (Antwerpen) gesloten, en in april 2022 volgden de oude Extensa-kantoren in het Depot Royal (Brussel) op de 3e verdieping en het Residential Info Office op de begane grond.



Nextensa heeft haar ecologische voetafdruk vermindert met 30,90 tCO<sub>2</sub>eq of 55% (van 55,84 tCO<sub>2</sub>eq naar 24,94 tCO<sub>2</sub>eq) door haar kantooroppervlakte van 2738 m<sup>2</sup> in 2021 tot 2194 m<sup>2</sup> in 2022 te verkleinen en doordat haar nieuwe Belgische kantoor voor 100% door hernieuwbare energie wordt gevoed. Het verbruik van gekochte energie daalde met 296 MWh ofwel 57% (van 520 MWh naar 224 MWh)<sup>36</sup>. In Luxemburg werden de kantoren van The Station vervangen door een gerenoveerd kantoor in het High 5!-gebouw. Hierdoor steeg de kantooroppervlakte in Luxemburg van 463 naar 756 m<sup>2</sup>. Deze omschakeling had niettemin een negatieve impact op scope 2 aangezien deze kantoren, in tegenstelling tot de andere kantoren van Nextensa, niet door groene of geothermische energie worden gevoed. Nextensa zal in 2023 actie ondernemen om de CO<sub>2</sub>-voetafdruk in haar Luxemburgse kantoren te verkleinen.

Als we naar de cijfers kijken, is mobiele verbranding de belangrijkste vorm van CO<sub>2</sub>-emissie geworden voor Nextensa.

Hoewel Nextensa een thuiswerkbeleid heeft geïntroduceerd om werknemers twee dagen per week thuis te laten werken om zo de BKG-emissies door mobiliteit te verminderen, is de emissie van voertuigen (mobiele verbranding) in 2022 toegenomen. De in 2021 gepubliceerde cijfers zijn gecorrigeerd na een boekhoudkundige fout, maar vormen geen relevante vergelijkingsbasis omdat ze nog steeds werden beïnvloed door COVID-19-maatregelen. Hoewel het wagenpark met bijna 12% is ingekrompen, is het dus niet verwonderlijk dat bedrijfswagens in 2022 meer kilometers aflegden.

Zoals werd aangekondigd in het duurzaamheidsverslag van 2021, werd in 2022 een nieuw mobiliteitsbeleid ingevoerd om de impact van mobiele verbranding te verminderen. In het kader van een 'net-zero' scenario probeert Nextensa haar werknemers aan te moedigen om hun bedrijfswagen in te leveren door aantrekkelijke alternatieven voor woon-werkverkeer aan te bieden.

Voor het resterende bedrijfswagenpark zal Nextensa tegen 2026 auto's op met verbrandingsmotoren vervangen door elektrische exemplaren.

<sup>31</sup> 305-1: a) Totale directe (scope 1) BKG-emissies in metrische ton CO<sub>2</sub>-equivalent.

<sup>32</sup> 305-1: d) Basisjaar voor berekening inclusief 305-1d.ii) Emissies in het basisjaar

<sup>33</sup> Gare Maritime (van april tot december 2022), Knauf Pommerloch, Knauf Schmiede, High 5, Koninklijk Pakhuis (van januari tot maart 2022) en RIO-residential sales office (van januari tot maart 2022)

<sup>34</sup> Totale locatiegebonden indirecte energie (scope 2) BKG-emissies in metrische ton CO<sub>2</sub>-equivalent

<sup>35</sup> 305-1: d) Basisjaar voor berekening inclusief 305-1d.ii) Emissies in het basisjaar

<sup>36</sup> 302-4 Vermindering van het energieverbruik

## SCOPE 3

Scope 3 emissies die gelinkt worden aan Nextensa's activiteiten vertegenwoordigen het grootste deel van de bijhorende impact. Deze emissies zijn ook het moeilijkst te meten. In 2022 werd een volledige inventaris opgesteld van de 15 scope-categorieën om de meest relevante scope 3-categorieën te identificeren en om acties te prioriteren. Naast de operationele emissies die het bedrijf zelf genereert, werden ook de impact van de portefeuille en de ontwikkelingen in kaart gebracht. Het energieverbruik van gebouwen en de impact van gebruikte materialen (resources) worden onderzocht om uitgangspunten te bepalen voor een ambitieus stappenplan om klimaatneutraal te worden in de komende jaren. In dit tweede duurzaamheidsverslag brengt Nextensa enkel verslag uit over categorieën met hoge relevantie<sup>37</sup>.

### OPERATIONELE EMISSIES

De meest relevante categorieën voor de operationele emissies zijn 'gekochte goederen en diensten', 'afvalbeheer' en 'zakenreizen'.

Bij de beoordeling van de inventaris bleek een harmonisatie van de boekhoudsystemen noodzakelijk om de rapportage van scope 3 af te stemmen op de boekhoudkundige cijfers van de verschillende entiteiten van de groep.

Bovendien zal de integratie van alle juridische entiteiten van de groep in één boekhoudprogramma de komende jaren de rapportage over operationele BKG-emissies van scope 3 vergemakkelijken.

De cijfers van 2022 zijn echter niet representatief voor de komende jaren aangezien de verhuizing van het kantoor

heeft geleid tot een substantiële toename van de categorie 'gekochte goederen en diensten'.

Daarenboven integreert Nextensa in 2023 een transparant en duurzaam aankoopbeleid doorheen de hele onderneming met als doel de aankoop van producten en diensten verder te verduurzamen.

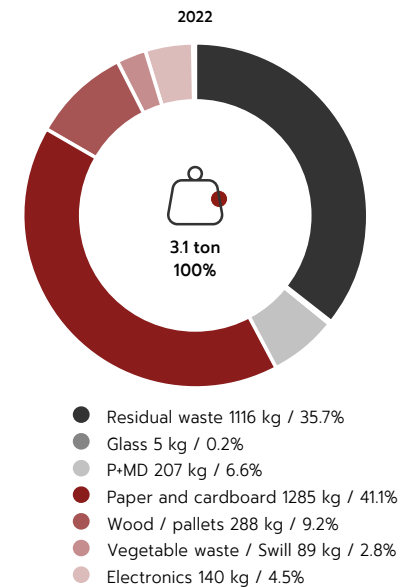
Op het gebied van afvalbeheer heeft Nextensa voor het eerste jaar (van februari tot december 2022) de operationele afvalstromen van haar kantoren in kaart kunnen brengen voor 1438 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte (kantoren in Gare Maritime) op een totaal van 2194 m<sup>2</sup> (dekking geëxtrapoleerd over het volledige jaar 2022: 54%)<sup>38</sup>.

Sinds de verhuizing van Nextensa naar de Gare Maritime heeft het bedrijf, net als de andere huurders, gebruik kunnen maken van een gedetailleerd afvalbeheer dat voor dit gebouw werd ingevoerd.

Ecosmart is verantwoordelijk voor de gescheiden inzameling van de verschillende soorten afval en factureert alleen de inzameling van restafval aan de huurders. Andere soorten afval worden gratis ingezameld wanneer ze correct zijn gerecycled. Dit stimuleert een betere afvalsortering. Alle huurders hebben toegang tot het Ecosmart-platform om hun milieu-impact te bekijken.<sup>39</sup>

De absolute waarde van 3,1 ton dit jaar is hoog<sup>40</sup> (goed voor 5,27 tCO<sub>2</sub>eq) door de verhuizing naar het nieuwe kantoor. Toch heeft Nextensa dankzij het afvalbeheersysteem 52,3% van de kostbare grondstoffen behouden en een emissie<sup>41</sup> van 547 tCO<sub>2</sub><sup>42</sup> vermeden.

Nextensa wil de dekking van de monitoring vergroten tot 100% van het kantooroppervlak, 75% van het afval recycleren en het afval beperken tot minder dan 10 kg/jaar/werkplek tegen 2025.



<sup>37</sup> 305-3: d) Overige indirecte categorieën en activiteiten (scope 3) van BKG-emissies die in de berekening zijn opgenomen.

<sup>38</sup> 306-1 a ii) of deze impact betrekking heeft op afval dat wordt gegenereerd door de eigen activiteiten van de organisatie of op afval dat stroomopwaarts of stroomafwaarts in de waardeketen wordt gegenereerd

<sup>39</sup> 306-2: Beheer van aanzienlijke afvalgerelateerde impact

<sup>40</sup> 306-3: a) Totaalgewicht van het gegenereerde afval in metrische ton, en uitsplitsing van het gegenereerde afval.

<sup>41</sup> De CO<sub>2</sub>-besparing is door TNO bepaald in overeenstemming met Van Gansewinkel's publicatie 'Waardevol Boekje'

<sup>42</sup> 305-5: a) BKG-emissies verminderd als direct gevolg van reductie-initiatieven in metrische ton CO<sub>2</sub>

## INVESTERINGSEMISSIES

De energiebron en prestaties van gebouwen spelen een essentiële rol bij het behalen van Nextensa's ambitieuze doelstellingen voor CO<sub>2</sub>eq-emissiereductie voor 2030 en 2050 voor het energieverbruik van geleaste assets. Hiertoe moet de organisatie hotspots meten en identificeren.

De belangrijkste sleutelfactoren om het energieverbruik van assets in de portefeuille te meten en te verbeteren zijn: netbeheerders en energieleveranciers, interne vastgoedbeheerders, bewoners van gebouwen en ten slotte monitoring van het verbruik op afstand.

Nextensa implementeert in haar portefeuille stapsgewijs slimme monitoring- en meetsystemen om het energieverbruik van geleaste gebouwen te analyseren. In 2021 werden alle assets in de Belgische portefeuille uitgerust met digitale monitoringsystemen (in samenwerking met Nanogrid, een wereldwijd energiemonitoringplatform voor bedrijven met meerdere vestigingen) om alle energiestromen te volgen en te meten, namelijk: het verbruik van elektriciteit, aardgas, stookolie, stadsverwarming en -koeling en waterverbruik. Dit systeem werd in 2022 ook in andere landen geïmplementeerd. Deze verdere implementatie zal Nextensa helpen om de dekkingsgraad vanaf volgend jaar te verhogen.

Ondertussen kunnen we alleen maar vaststellen dat huurders, niet altijd begaan met klimaatrisico's en -aangelegenheden, hun verbruiksgegevens maar langzaam meedelen ondanks de sensibiliseringsinspanningen. Nextensa zal haar gegevens dan ook vervolledigen zodra ze deze verbruiksgegevens heeft ontvangen. Niettemin zal de verdere implementatie van slimme monitoring Nextensa helpen om de dekkingsgraad vanaf de rapportering van volgend jaar te verhogen.

Op het moment van opstellen van dit verslag wordt 55% van de data van de globale portefeuille gedekt, waarbij maar liefst 94% van de portefeuille in België wordt gecoverd.

De totale CO<sub>2</sub>-emissie van Nextensa's Belgische portefeuille bedraagt 1376 tCO<sub>2</sub><sup>43</sup>. Deze berekening is inclusief de gekochte groene stroom (de zelf geproduceerde energie wordt niet meegerekend) voor een gemonitorde oppervlakte van 188.210 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op een intensiteit van 7,31 kgCO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup>.<sup>44</sup>

Het totale energieverbruik voor de Belgische assets bedraagt 18.667 MWh<sup>45</sup> (of een energie-intensiteit van 99 kWh/m<sup>2</sup>)<sup>46</sup> waarvan 7288 MWh gasverbruik en 11.379 MWh aangekochte elektriciteit.

Dit is een verschil van -2230 MWh<sup>47</sup> ten opzichte van 2021.

Dit verschil moet worden gekwalificeerd.

Het kantoorgebouw The Crescent, goed voor 15.600 m<sup>2</sup>, wordt niet langer meegerekend in de datamonitoring aangezien het geen deel meer uitmaakt van de portefeuille. Het energieverbruik van dit gebouw is niet meer opgenomen in de absolute cijfers.

Het elektriciteitsverbruik van de Belgische assets vertoont een status quo in absolute cijfers: 11.396 MWh in 2021 tegenover 11.379 MWh in 2022 (een verschil van 17 MWh). Relatief gezien gaat het echter om een effectieve stijging van 13%.

Het is niet verwonderlijk dat het elektriciteitsverbruik van Nextensa's portefeuille is toegenomen na de COVID 19-pandemie.

Wat het gasverbruik betreft merken we een forse daling van 20% wat neerkomt op een absolute daling van -2213 MWh (van 9501 Mwh in 2021 naar 7288 in 2022) enerzijds dankzij de verkoop van Crescent maar anderzijds ook dankzij de maatregelen genomen in het kader van de energiecrisis die we sinds begin 2022 meemaken. Nextensa slaagde erin het gasverbruik via de HVAC-installaties te verminderen. Ten slotte werden de gasketels in Brixton Retail Park vervangen door warmtepompen, waardoor het gasverbruik is gedaald maar het elektriciteitsverbruik is toegenomen.

De resultaten van de Belgische portefeuille zijn echter niet representatief voor Nextensa's volledige portefeuille. Dankzij de implementatie van de Nanogrid-technologie in Luxemburg en Oostenrijk kunnen we in het verslag van volgend jaar een volledig beeld geven.

Dankzij de dit jaar uitgevoerde metingen kon Nextensa desalniettemin de hotspots identificeren die prioritair zullen zijn in de roadmap met acties op korte, middellange en lange termijn voor de gebouwen waarvan de data al worden gemonitord. Deze roadmap zal worden uitgevoerd met behulp van de CRREM-methode (Carbon Risk Real Estate Monitor) voor alle assets. Deze methode versnelt het koolstofarm en klimaatbestendig maken van de vastgoedsector in de EU. De methode is bedoeld om koolstofefficiëntie te integreren in investeringsbeslissingen door het duidelijk beoordelen van de financiële risico's die gepaard gaan met slechte energieprestaties en het duidelijk kwantificeren van de financiële kosten.

<sup>43</sup> 305-3 Overige indirecte (scope 3) BKG-emissies

<sup>44</sup> 305-4 Intensiteit van de BKG-emissies

<sup>45</sup> 302-2 Energieverbruik buiten de organisatie

<sup>46</sup> 302-3 Energie-intensiteit

<sup>47</sup> 302-5 Vermindering van de energiebehoefte van producten en diensten

**HIGHLIGHT:**

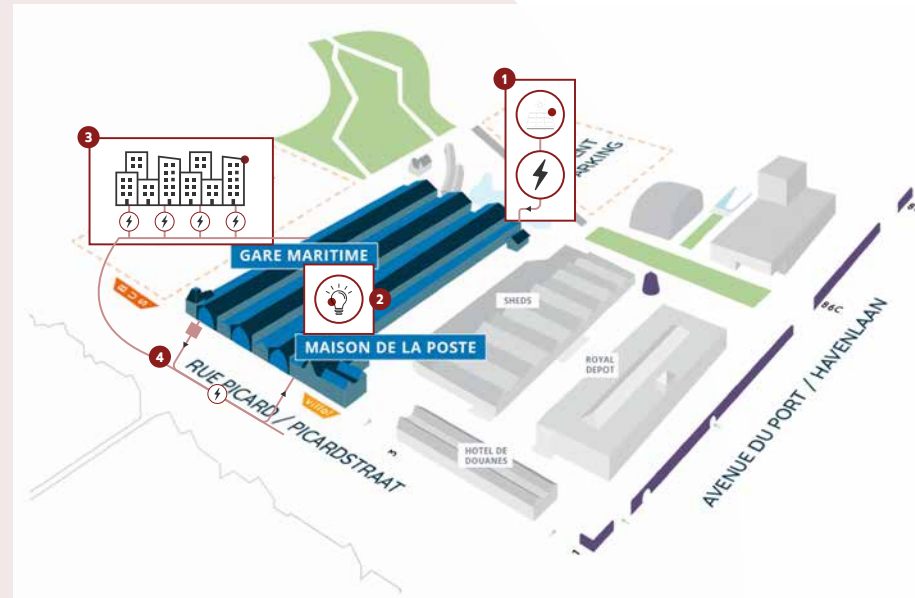
Nextensa in transitie naar hernieuwbare energiebronnen

*‘Investeren in installaties voor hernieuwbare energie en ecosystemen creëren’*

Nextensa wil de energietransitie faciliteren om de huidige hoge energieprijzen en de langdurige afhankelijkheid van fossiele brandstoffen aan te pakken. Hierbij is het belangrijk de regelgevende belemmeringen en behoeften te identificeren en rekening te houden met de nodige investeringen om de digitale en groene transitie concreet vorm te geven en zo bij te dragen aan een grotere veerkracht. Het bouwen van ecosystemen en het verkennen van de transitiepaden moet gepaard gaan met een duidelijke analyse van de verschillende waardeketens (vereisten met betrekking tot infrastructuur, vaardigheden, technologieën, enzovoort). De enige manier om dat te doen is door het opzetten van proefprojecten die een integraal deel uitmaken van het innovatiebeleid van Nextensa.

Daarom is Nextensa betrokken bij verschillende proefprojecten met als doel bij te dragen aan de totstandbrenging van ecosystemen en nieuwe opportuniteiten door middel van co-creatie te verkennen.

In 2022 voltooide Nextensa een project dat was gericht op het creëren van een energiegemeenschap op de Tour & Taxis-site. Dankzij de gemeenschap profiteren consumenten tegen een aantrekkelijk tarief van de overproductie van de zonnepanelen die op naburige gebouwen zijn geïnstalleerd. Het principe van collectief eigen verbruik maakt hernieuwbare energie toegankelijk voor iedereen en levert een reële bijdrage aan het behalen van de klimaatdoelstellingen door de CO<sub>2</sub>-emissie te verminderen.<sup>48</sup>



Het project wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met Brugel, Sibelga en WeSmart, en met de bewoners van Park Lane. Een bewoner van het Franklin-gebouw beheert de hiervoor opgerichte associatie. Het innovatieve project, het eerste in zijn soort in Brussel, heeft meerdere bijzonderheden en doelstellingen:

- Het is het eerste project in Brussel waarbij verschillende types deelnemers betrokken zijn, met een nadruk op personen met beperkte middelen<sup>49</sup>.
- Het is het eerste project waarbij elektriciteit uit een fotovoltaïsche installatie van een dergelijke omvang (3 MWp) wordt gedeeld.

- De gevolgen van het delen van elektriciteit voor het beheer van het netwerk of de organisatie van het evenwicht op de markt worden in kaart gebracht.
- Het is een test om inzicht te verwerven in de stimulansen en belemmeringen in verband met de ontwikkeling van hernieuwbare energie en het delen ervan.

Dit proefproject werd in 2022 goedgekeurd door Brugel (de Brusselse regelgevende instantie op het gebied van prijscontrole elektriciteit, gas en water) tot april 2024. Door dit nieuwe economische model in de elektriciteitsmarkt, waarin het belang van de consument centraal staat, hoopt Nextensa aan te tonen dat ook andere partijen dan energieprofessionals een actieve rol in de energietransitie kunnen spelen.

<sup>48</sup> 203-1 Ondersteunde infrastructuurinvesteringen en diensten.

<sup>49</sup> 203-2 Aanzienlijke indirecte economische impact.

In 2022 bedroeg het totale geïnstalleerde elektrische vermogen op Nextensa's assets 8261 kWp (+303 kWp t.o.v. 2021) met een totale productie van 7076 MWh (+236 MWh t.o.v. 2021). Dit staat gelijk aan het jaarlijkse elektriciteitsverbruik van 2022 huishoudens en komt overeen met een reductie van 5401 ton CO<sub>2</sub>eq in 2022.<sup>50</sup>

In België werd 60% van het door de fotovoltaïsche panelen geproduceerde elektrische vermogen ter plaatse verbruikt.

Volgend jaar voorziet Nextensa de installatie van in totaal +1000 kWp op beide Knauf Shopping Centers in Luxemburg.

Naast de overstap naar lokale en hernieuwbare energie wil Nextensa systemen voor energieoptimalisatie invoeren om parameters van technische installaties vooraf te beheren en aan te passen op basis van weersvoorspellingen.

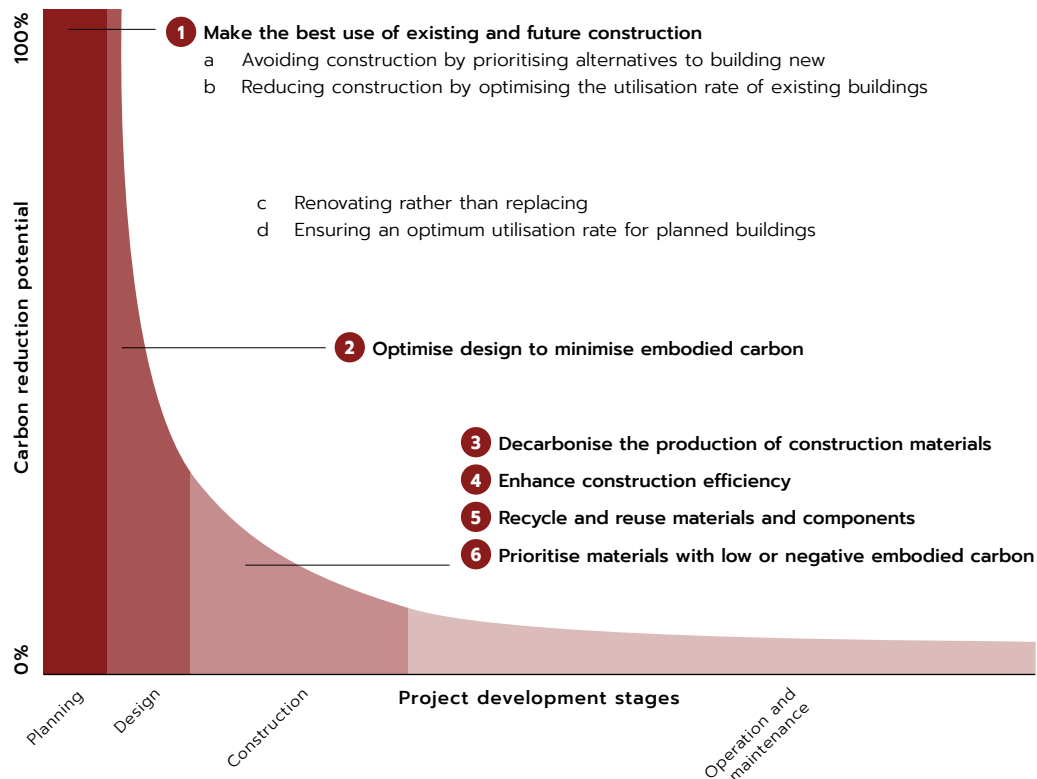
Nextensa wil ook haar laadstation infrastructuur voor elektrische voertuigen uitbreiden. De huidige elektrische capaciteit van laadsessies in België vertegenwoordigt 187.760 kWh (equivalente CO<sub>2</sub>-reductie van 140,82 ton CO<sub>2</sub>). In 2022 werd een studie naar de maximale uitbreidingscapaciteit opgestart voor de parkings van de Tour & Taxis-site. In 2022 werd in samenwerking met Tesla een laadpark van 16 superladers gebouwd op de site van Brixton Retail Park, dat in februari 2023 wordt geopend. Bovendien werd de laadinfrastructuur in het Motstraat-gebouw (Mechelen) in 2022 uitgebreid van zes naar 17 laadpunten (+11 t.o.v. 2021), negen extra openbare oplaadpunten en twee niet-openbare oplaadpunten. De nieuwste generatie laadpalen werkt bidirectioneel, waardoor laden en ontladen mogelijk is. Voor energy-balancing zal Nextensa analyseren hoe de accu's van de auto's kunnen worden ingezet om piekbelastingen van het gebouw op te vangen.

<sup>50</sup> 305-5: a) BKG-emissies verminderd als direct gevolg van reductie-initiatieven in metrische ton CO<sub>2</sub>



## EMISSIE VAN VASTGOEDACTIVITEIT

Nextensa is zich ervan bewust dat haar (her) ontwikkelingsactiviteiten verantwoordelijk zijn voor de grootste milieu-impact. In dit vastgoedproces kan Nextensa vanaf het prille begin keuzes maken die de CO<sub>2</sub>-emissie voor de volledige levenscyclus van de gebouwen beïnvloeden. Zoals we zien op de onderstaande afbeelding geldt dat hoe eerder in het proces acties worden ondernomen, hoe groter hun impact is.



Bron: 'Embodied carbon reduction potential at different project development stages', Shifting Paradigms

De BKG-emissies voor vastgoedactiviteiten (ontwikkelings- en herontwikkelingsprojecten) hebben een significante impact op drie verschillende categorieën:

- **Verbruik van verkochte producten:**

Energieverbruik van toekomstige bewoners van door Nextensa verkochte gebouwen, tijdens de volledige levensduur van het gebouw (indicatieve duur van 60 jaar)

- **Gekochte goederen en diensten:**

De voor de constructie gekochte grondstoffen en diensten (bijv. staal, cement, aannemers, enz.).

- **Verkochte producten aan het einde van hun levensduur:**

Verwerkingsactiviteit aan het einde van de levensduur (sloop, deconstructie enz.) van ontmantelde Nextensa-gebouwen.

Deze drie categorieën betekenen een dubbele impact tijdens de ontwikkeling:

- Een minimaal energieverbruik van de gebouwen garanderen (verminderen van de energiebehoefte door prestaties van zowel de gebouwschil als de installaties.
- Kiezen voor materialen met een lage ecologische voetafdruk.

Voor het verminderen van het energieverbruik is voor alle nieuwe projecten een EPB-certificaat nodig in overeenstemming met de regionale wetgeving met betrekking tot passiefgebouwen of zogenaamde BENG-gebouwen (Bijna Energieneutrale Gebouwen), die een score behalen van ten minste klasse A.

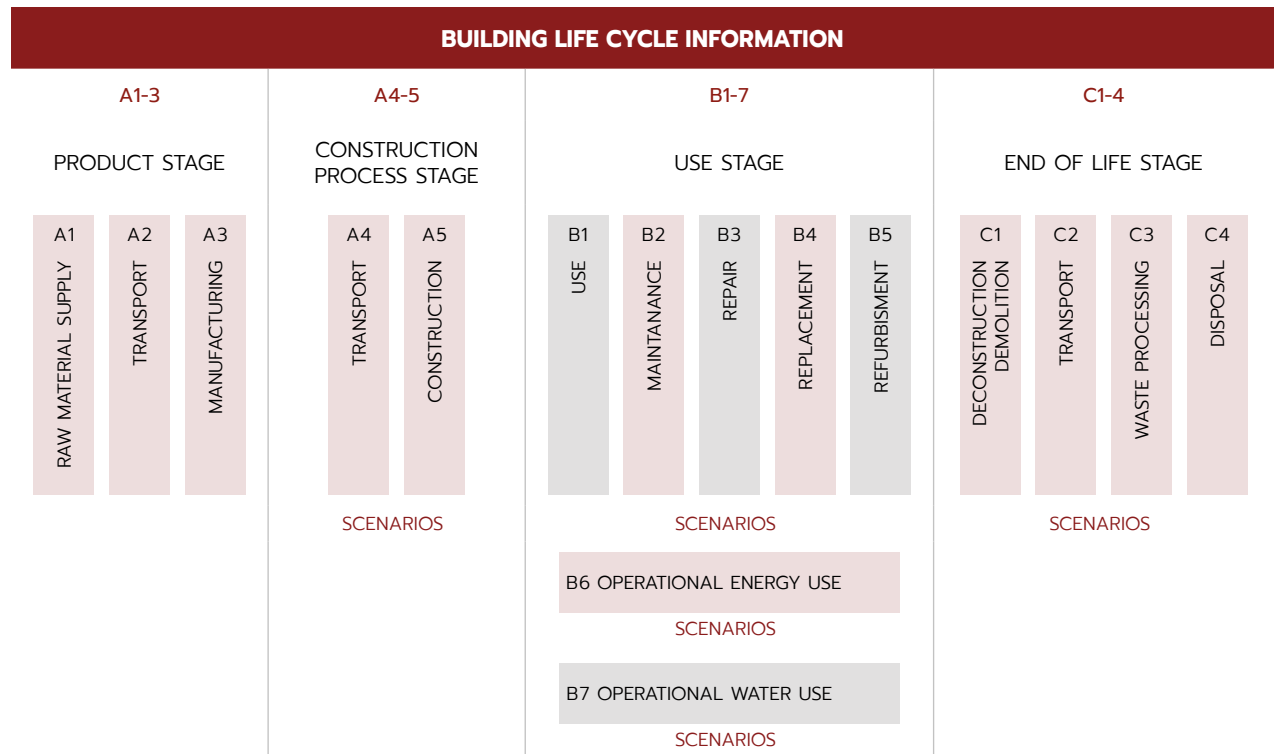
Vanaf 2023 zal Nextensa voor projecten met bouwvergunningaanvragen nog strenger zijn door de criteria van de EU-taxonomie te volgen om zo minstens 10% beter te doen dan de nationale (of regionale) normen met betrekking tot het verbruik van primaire energie. Deze vermindering wordt grotendeels gerealiseerd door alle fossiele brandstoffen af te schaffen en alleen gebruik te maken van hernieuwbare energiebronnen.

In afwachting van nationale regelgeving is Nextensa begonnen met een onderzoek voor het benchmarken van de inherente emissies van haar ontwikkelingen en renovaties.<sup>51</sup>

In 2022 is Nextensa gestart met het gebruik van de TOTEM-tool<sup>52</sup> om de CO2-emissie te berekenen van twee proefprojecten die in 2022 zijn opgeleverd: Monteco en Dayton.

De drie gewesten hebben de TOTEM-tool (Tool to Optimize the Total Environmental impact of Materials) ontwikkeld om de Belgische bouwsector te helpen de milieu-impact van gebouwen te objectiveren en te verminderen. De belangrijkste waarden van TOTEM zijn objectiviteit en transparantie, om de spelers in de Belgische bouwsector (architecten, studiebureaus, aannemers, eigenaars, promotors, openbare besturen, enz.) te helpen om de potentiële milieu-impact van gebouwen vanaf de vroegste stadia van het ontwerpproces te identificeren en beperken. Deze tool zal waarschijnlijk uitgroeien tot een referentie in België voor de bouwsector.

De door de tool gegenereerde berekening behelst de volledige levenscyclus van de gebouwen:



Overview of the life cycle stages and system boundaries within the European standard EN 15978:2011 (CEN 2011). The current version of TOTEM considers the modules coloured in red.

De TOTEM-tool bepaalt ook een milieu-impactscore. In het kader van haar ontwikkelingsactiviteiten rapporteert Nextensa dit jaar over deze twee proefprojecten.

**Monteco** is een kantoorontwikkeling van 4905 m<sup>2</sup> BVO met een houten structuur, die in Nextensa's portefeuille blijft, terwijl **Dayton** een traditioneel woongebouw is van 8367 m<sup>2</sup> BVO dat symbool staat voor de residentiële ontwikkeling van fase 1 van het Park Lane-project, dat in 2022 volledig werd opgeleverd en verkocht aan particuliere klanten.

<sup>51</sup> 305-1: g) Gebruikte normen, methodologieën, aannames en/of rekenhulpmiddelen.

<sup>52</sup> 305-1: g) Gebruikte normen, methodologieën, aannames en/of rekenhulpmiddelen.



**Dayton:**

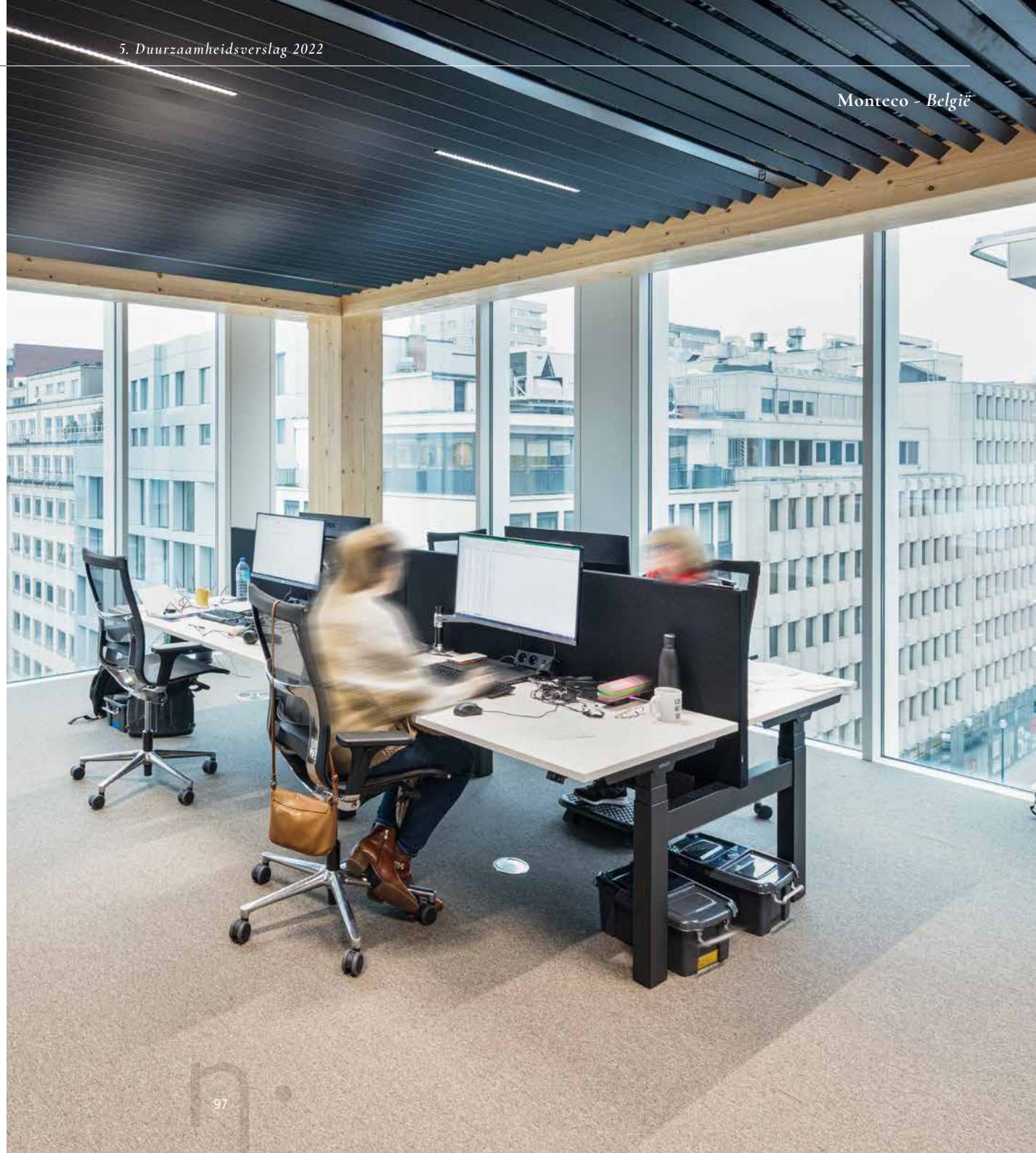
- Milieu-impactscore: 76 mPt/m<sup>2</sup> BVO of 635.892 mPt.
- Totale CO<sub>2</sub>-voetafdruk:  
1012kg CO<sub>2</sub>-eq./m<sup>2</sup> BVO of 8467 ton CO<sub>2</sub>-eq.
- CO<sub>2</sub>-voetafdruk fase A 'Gekochte goederen en diensten':  
367 kgCO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup> of 3071 tCO<sub>2</sub>-eq.
- CO<sub>2</sub>-voetafdruk fase B 'Gebruik van verkochte producten':  
174 kg CO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup> voor onderhoud en vervanging en  
432 kg CO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup> voor operationeel energieverbruik,  
wat een totaal oplevert van 5070 tCO<sub>2</sub>-eq.
- CO<sub>2</sub>-voetafdruk Fase C 'Verkochte producten aan het einde van hun levensduur': 38,5 kgCO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup> of 322 tCO<sub>2</sub>-eq.

**Monteco:**

- Milieu-impactscore: 68 mPt/m<sup>2</sup> BVO of 333.540 mPt
- Totale CO<sub>2</sub>-voetafdruk:  
884 kg CO<sub>2</sub>-eq./m<sup>2</sup> BVO of 4.336 ton CO<sub>2</sub>-eq.
- CO<sub>2</sub>-voetafdruk fase A 'Gekochte goederen en diensten':  
124 kgCO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup> of 608 tCO<sub>2</sub>-eq.
- CO<sub>2</sub>-voetafdruk fase B 'Gebruik van verkochte producten':  
140 kg CO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup> voor onderhoud en vervanging en  
473 kg CO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup> voor operationeel energieverbruik.
- CO<sub>2</sub>-voetafdruk Fase C 'Verkochte producten aan het einde van hun levensduur': 148 kgCO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup>.
- De CO<sub>2</sub>-voetafdruk van fase B en C vallen niet binnen de scope voor 2022 omdat het gebouw niet wordt verkocht door Nextensa.

Het resultaat toont een duidelijk verschil in de impact van de materialen, wat in lijn is met de verwachtingen aangezien Monteco werd gebouwd met een houten structuur.

Voor toekomstige ontwikkelingen zal Nextensa meer projecten benchmarken met als doel een maximale ecologische voetafdruk voor haar projecten vast te stellen. Deze limiet zal het bedrijf leiden naar netto-nul ontwikkelingen in 2050.



High 5! - Luxemburg

WELCOME

## Toekomstige doelstellingen

Nextensa heeft de ambitie om in 2030 voor scope 1 en 2 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn en in 2050 voor scope 3.

Het bedrijf moet kortetermijnacties ondernemen om deze langetermijndoelen te bereiken.

### Voor scope 1 en 2:

De belangrijkste stappen zijn het terugdringen van het aantal personen dat met de wagen naar het werk komt en een toenemend gebruik van elektrische wagens door de invoering van het nieuwe wagenbeleid.

Voor de kantoren in Luxemburg zal Nextensa meer actie ondernemen om haar CO<sub>2</sub>-voetafdruk snel te verkleinen. In 2023 sluit Nextensa een nieuw energiecontract af voor de afname van gecertificeerde groene stroom voor het nieuwe kantoor in het High 5!-gebouw. Ten tweede stelt het bedrijf een actieplan op om voor de verwarming van de kantoren naar hernieuwbare energie om te schakelen.

### Voor scope 3:

Voor operationele emissies zal Nextensa de bedrijfsentiteiten verder groeperen in één boekhoudpakket waarin meer gedetailleerde gegevens kunnen worden bijgehouden zodat het kan rapporteren over gekochte goederen.

Voor investeringsactiviteiten is Nextensa van plan om +1000 kWp aan zonnepanelen te installeren in Luxemburg.

In 2023 zal Nanogrid actief zijn in alle assets, waardoor het bedrijf eenvoudiger verslag over het energieverbruik kan uitbrengen.

Voor het Depot Royal in Brussel wordt de vervanging van de gasketel door een geothermische installatie verder onderzocht.

Op basis van de CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) wordt voor alle assets een net-zero roadmap opgesteld, met concrete doelstellingen en geplande acties voor de komende jaren.

Voor nieuwe (her)ontwikkelingen zal Nextensa het gebruik van fossiele brandstoffen drastisch verminderen en mogelijkheden onderzoeken om hernieuwbare energie voor verwarming en koeling te integreren. Elektriciteit wordt zoveel mogelijk opgewekt met zonnepanelen en eventuele tekorten worden aangevuld met groene stroom. De embodied carbon zal voor alle nieuwe ontwikkelingen, en waar mogelijk voor renovaties, worden gemonitord door middel van een TOTEM-berekening, om de principes van circulariteit te integreren die in het volgende hoofdstuk worden beschreven. Op deze manier kan Nextensa meer gegevens verzamelen om een goede benchmark vast te stellen om haar langetermijndoelstelling te behalen.

## 2.2 Circulariteit



### Benadering

Constructiewerken en materialen vertegenwoordigen 11% van de wereldwijde koolstofemissies. Constructiematerialen en operationele materialen van gebouwen zijn goed voor de helft van alle gewonnen grondstoffen die in Europa worden gebruikt. Tijdens de levensduur van een gebouw zijn er substantiële materiaalstromen, zoals bouwafval, bouwmaterialen, bedrijfsafval, interieurinrichting, meubilair, afbraakmaterialen, enz.<sup>53</sup>

Aangezien de meeste van deze materialen afkomstig zijn van eindige hulpbronnen, moeten we afstappen van een lineaire benadering van grondstoffen (winning, productie, consumptie, afval) en overstappen op het onaangeboorde potentieel van een circulaire benadering.

**Circulair bouwen streeft naar efficiënt en effectief gebruik van resources. Het doel is het creëren en behouden van economische, sociale en ecologische (meer)waarde. Tijdens het bouwproces wordt rekening gehouden met de bestaande erfenis en toekomstige opportuniteiten van de bouwsector.**

Nextensa wil bestaande materialen zo lang mogelijk in de kringloop houden, hun waarde behouden en verspilling vermijden om tot circulaire constructies te komen.

Zoals aangetoond in het vorige hoofdstuk, is het merendeel van Nextensa's BKG-emissies afkomstig van scope 3. Naast energie zijn materialen de belangrijkste emissiebron, die leidt tot een aanzienlijke ecologische voetafdruk voor de organisatie en haar sector als geheel<sup>54</sup>. Als ontwikkelaar en vastgoedorganisatie kan Nextensa een cruciale rol spelen door duurzamere materialen voor projecten te kiezen.

Het is dus belangrijk voor Nextensa om meer circulariteit in haar projecten te integreren. Daarom is de organisatie vastbesloten om circulariteitsprincipes in zoveel mogelijk projecten te integreren. Zodoende heeft Nextensa vorig jaar drie principes bepaald die leiden tot meer circulaire gebouwen, met als focus een efficiënt en emissiearm materiaalgebruik.<sup>55,56</sup>

**Principe 1: Het herbruikbare gebouw**

**Principe 2: Een doordacht materiaalgebruik**

**Principe 3: Katalysatoren voor circulariteit**

<sup>53</sup> 306-1: a.i) Grondstoffen, activiteiten en afgewerkte producten die leiden of zouden kunnen leiden tot afvalproductie en afvalgerelateerde impact.

<sup>54</sup> 306-1: a.i) Grondstoffen, activiteiten en afgewerkte producten die leiden of zouden kunnen leiden tot afvalproductie en afvalgerelateerde impact.

<sup>55</sup> Nextensa's duurzaamheidsverslag 2021 p69 ff. voor volledige uitleg van de drie principes

<sup>56</sup> 306-2: a) Acties, waaronder circulaire maatregelen, om afvalgeneratie te vermijden en afvalgerelateerde impact te beheersen.

## Integratie van circulariteit in de projecten van 2022

### A. De kantoren van Nextensa – Het goede voorbeeld geven<sup>57</sup>

Nextensa's kantoor bevindt zich in een van de meest duurzame gebouwen van Brussel. Bovendien is ook het interieur van het kantoor doordacht om een voorbeeld te stellen op het gebied van materiaalgebruik.

Alle ondoorzichtige binnenmuren (415 m<sup>2</sup>) en telefooncellen werden geleverd door de bekroonde circulaire start-up JUUNOO. Die ontwierp een systeem met uitschuifbare elementen die keer op keer hergebruikt kunnen worden. Zodra het systeem niet meer nodig is, koopt de start-up het terug om het in andere projecten te hergebruiken.

De glazen wanden (200 m<sup>2</sup>) zijn een nieuw ontwikkeld kliksysteem van Group Jansen. De glazen wanden zijn eenvoudig te monteren op stalen clips waarop een bamboe frame wordt vastgeklit. Bamboe is gemakkelijk en snel te kweken en bijzonder sterk, waardoor dit hernieuwbare materiaal zich bij uitstek leent voor interieurs.



**Nextensa  
offices**

Het grootste deel van de vloer is bedekt met een 'luchtzuiverend' tapijt (660 m<sup>2</sup>), dat Nextensa nog had liggen van een ander project. Voor de nieuwe vloermaterialen koos Nextensa voor cradle-to-cradle gold-gecertificeerde tapijten met een ecologische basis geproduceerd uit gerecyclede garens en gecertificeerde vinylvloeren met een hoog gehalte aan gerecyclede componenten.

De op maat gemaakte meubels werden deels vervaardigd van de oude kasten uit Nextensa's voormalige kantoor en van MDF-panelen met 100% gerecycled pre-consumer hout uit afvalstromen (van UNILIN). Voor de orangerie werd gerecycled staal gebruikt voor het frame en teruggewonnen glas als invulmateriaal. In de nagebouwde treincoupé, een knipooog naar het historische verleden van de locatie, werden de originele ramen van een locomotief gebruikt.

De nieuwe losse meubelen werden gekozen op basis van hun aandeel natuurlijke en/of gerecyclede materialen: kurk, gerecycled textiel, gerecycled pvc, klei, enz.

In de oude kantoren werd een inventaris gemaakt van alle meubels om te kijken welke objecten in de nieuwe indeling zouden passen. De meubels die niet hergebruikt werden in het nieuwe kantoor kregen een tweede leven bij Maison de la Poste, een school in Wilrijk, Rode Kruis België, en het 'Berrefonds', een stichting die ouders, grootouders, familie en vrienden steunt op het moment dat hen het ondenkbare overkomt: het verlies van een kind.

Van het bestaande meubilair is uiteindelijk niets weggegooid. Zelfs kantoorartikelen die niet in Nextensa's eigen kantoor werden hergebruikt, werden aan andere organisaties gegeven en hergebruikt.

### B. TOTEM + MADASTER - introductie van nieuwe tools om circulariteit te bevorderen

Nextensa is begonnen met een onderzoek voor het benchmarken van de emissies in haar ontwikkelingen en renovaties om verdere stappen te maken in het berekenen van in haar projecten opgenomen koolstof.

In 2022 begon Nextensa de TOTEM-tool te gebruiken om de koolstofemissies van proefprojecten te berekenen. Deze berekening behelst de volledige levenscyclus van de gebouwen. Nextensa zal deze tool integreren in haar processen.

Naast de TOTEM-tool is Nextensa ook partner van Madaster Max geworden. Madaster is een platform dat gebruikers een tijdsbesparende archief biedt voor bouw-, materiaal- en productgegevens en circulair beheer faciliteert met behulp van de Madaster Circularity Indicator. De Madaster Circularity Indicator is bedoeld voor het verbeteren van een op circulariteit gericht gebouwontwerp en het verhogen van de circulaire waarde van gebouwen. Het platform kan ook worden gebruikt voor het opstellen van een materialenpaspoort. Het materialenpaspoort bevat voor elk gebouw de essentiële informatie over grondstofgebruik, klimaatimpact en de materiaalkringloop.

Op die manier wordt alle nodige informatie aangereikt om de aanleg van 'urban mines', de afronding van circulaire renovaties en nieuwe gebouwen, en circulaire sloop zo goed mogelijk te ondersteunen.

Het gebouwenpaspoort legt op lange termijn de basis voor een consistente circulaire economie in de bouwsector, waarin alle levensfasen van ontwerp tot hergebruik of recycling optimaal op elkaar zijn afgestemd en met elkaar zijn verbonden. Een belangrijke voorwaarde is volledige transparantie over

geïnstalleerde materialen en componenten, hun waarden en eigendom. Het is de basis voor een nieuwe economie, nieuwe businessmodellen en een hoogwaardig gebouwde omgeving. In 2023 zal Nextensa het platform gaan gebruiken voor proefprojecten van de Lake Side-ontwikkeling.

### C. Moonar – Begin van het renovatieproject

Nabij de luchthaven van Luxemburg, in Niederanven, zijn eind mei 2022 de geplande renovatiewerken van het kantorenpark 'Moonar' van start gegaan. Moonar is een campus in de buurt van de luchthaven met een volledig scala aan diensten voor huurders met ook een focus op bijeenkomsten in open lucht en de landschapsarchitectuur. Het kantorenpark bestaat uit 5 gebouwen. Het eerste gebouw - 'Gebouw D' - zal tegen februari 2023 volledig worden gerenoveerd (ramen en beglazing, verlaagde plafonds, HVAC, sanitair, enz.). Halverwege dit jaar worden gebouw A en B opgeleverd en eind 2023 zal de renovatie van het resterende deel van de site worden afgerond.

### D. Monteco – oplevering van het eerste houten kantoorgebouw in de Leopoldswijk (Brussel)

De constructie van Monteco werd in 2022 opgeleverd. Dit gebouw is het eerste houten kantoorgebouw in de Leopoldswijk in Brussel. De constructie bestaat uit 850 m<sup>3</sup> aan hout, waardoor het gebruik van 2000 ton aan beton voor de constructie wordt vermeden.<sup>58</sup> Het gebruikte hout is afkomstig uit duurzame bosbouw en beschikt over een FSC-keurmerk. Het gebouw heeft een lage ecologische voetafdruk doordat bomen tijdens hun groei CO<sub>2</sub> opnemen en tijdens de levenscyclus van bouw materiaal vasthouden.

### Moonar



### Monteco



### Park Lane

Door het lichtere gewicht kunnen brandstoffen en transport tijdens de constructiefase tot een minimum worden beperkt. De oude bomen gebruikt voor de constructie van Monteco werden vervangen door nieuwe bomen die CO<sub>2</sub> uit de lucht opnemen. Een houten gebouw produceert daardoor een veel lagere CO<sub>2</sub>-emissie dan een traditioneel betonnen of stalen gebouw. Door dit natuurlijke en hernieuwbare materiaal zijn er geen schadelijke stoffen uit synthetische materialen aanwezig, die een impact zullen hebben op de lucht in het gebouw, waardoor we een gezondere omgeving krijgen. Het resultaat van de berekening van de CO<sub>2</sub>-emissie vindt u in het vorige hoofdstuk.

### E. Park Lane – een duurzame woonwijk

Het tweede deel van de constructie van het Park Lane-project, een residentiële ontwikkeling op de Tour & Taxisite, werd in 2022 aangevat. Deze nieuwe gebouwen zijn ontworpen om lang mee te gaan. De ontwikkeling bestaat uit 19 appartementsgebouwen met een bijzonder robuust en tijdloos ontwerp, dat met zijn bakstenen gevels perfect in de rijke architectuur van Brussel past. De kwaliteit van de gebruikte materialen is hoog en hun waarde blijft in de loop van de tijd behouden. In de tweede fase van dit project wordt nog meer aandacht besteed aan de materialen en hun milieu-impact. Bakstenen zijn niet langer meer vol en solide, maar worden vervangen door steenstrips om het gewicht te beperken en zo te besparen op materialen, transport, ophangingen en fundering. De blauwe steen die uit het oorspronkelijke Gare Maritime werd gewonnen, maar vanwege het beperkte volume niet werd hergebruikt, wordt nu verwerkt tot dorpels. Nextensa is zich ervan bewust dat er voor haar residentiële projecten nog verbeteringen op het vlak van circulaire economie mogelijk zijn, maar de eerste stappen zijn al gezet.

<sup>58</sup> 301-1 Materialen gebruikt naar gewicht of volume

## F. Hôtel Des Douanes – een nieuw leven voor een eeuweling

In 2022 was de renovatie van Hotel Des Douanes aan de gang. De grootste impact schuilt natuurlijk in het hergebruik van de waardevolle, originele bouwstructuur van meer dan 100 jaar oud en de art deco-details. Dit historische gebouw wordt in een nieuw kleedje gestopt met geothermische energie en nieuwe materialen op basis van een hoog aandeel gerecyclede en hernieuwbare componenten.

Het eerder gebruikte tijdelijke tapijt werd door de leverancier gerecupereerd en bepaalde elementen ervan (de ruggen en de garens) worden hergebruikt voor nieuwe tapijt.



Hôtel des Douanes

## G. Hangar 26/27

Begin 2022 werd de oude houten gevelbekleding van Hangar 26/27 vervangen. Deze voormalige houten gevelbekleding kreeg een nieuw leven als gevelbekleding voor het kantoorgebouw 'Kamp C' in het nabijgelegen Westerlo en werd onderdeel van het eerste circulaire kantoor in Vlaanderen.<sup>59</sup>

## Hangar 26-27

De nieuwe gevel van Hangar 26/27 werd bekroond met de prestigieuze Timber Award 2022 in de categorie 'schrijnwerkerij en timmerwerk'.



<sup>59</sup> 306-2 a) Beheer van significante afvalgerelateerde impact, inclusief circulaire maatregelen; 306-4 Van de stortplaats weggehouden afval

## H. Lake Side

In de toekomstige residentiële ontwikkeling 'Lake Side', op de Tour & Taxis-site, willen we meer circulaire principes integreren. We besteden veel aandacht aan prefabricage, en zullen het gebruik van materialen minimaliseren door de hoeveelheid gerecyclede en materialen van biologische oorsprong te vergroten. In de komende jaren zullen we meer details over dit project delen.

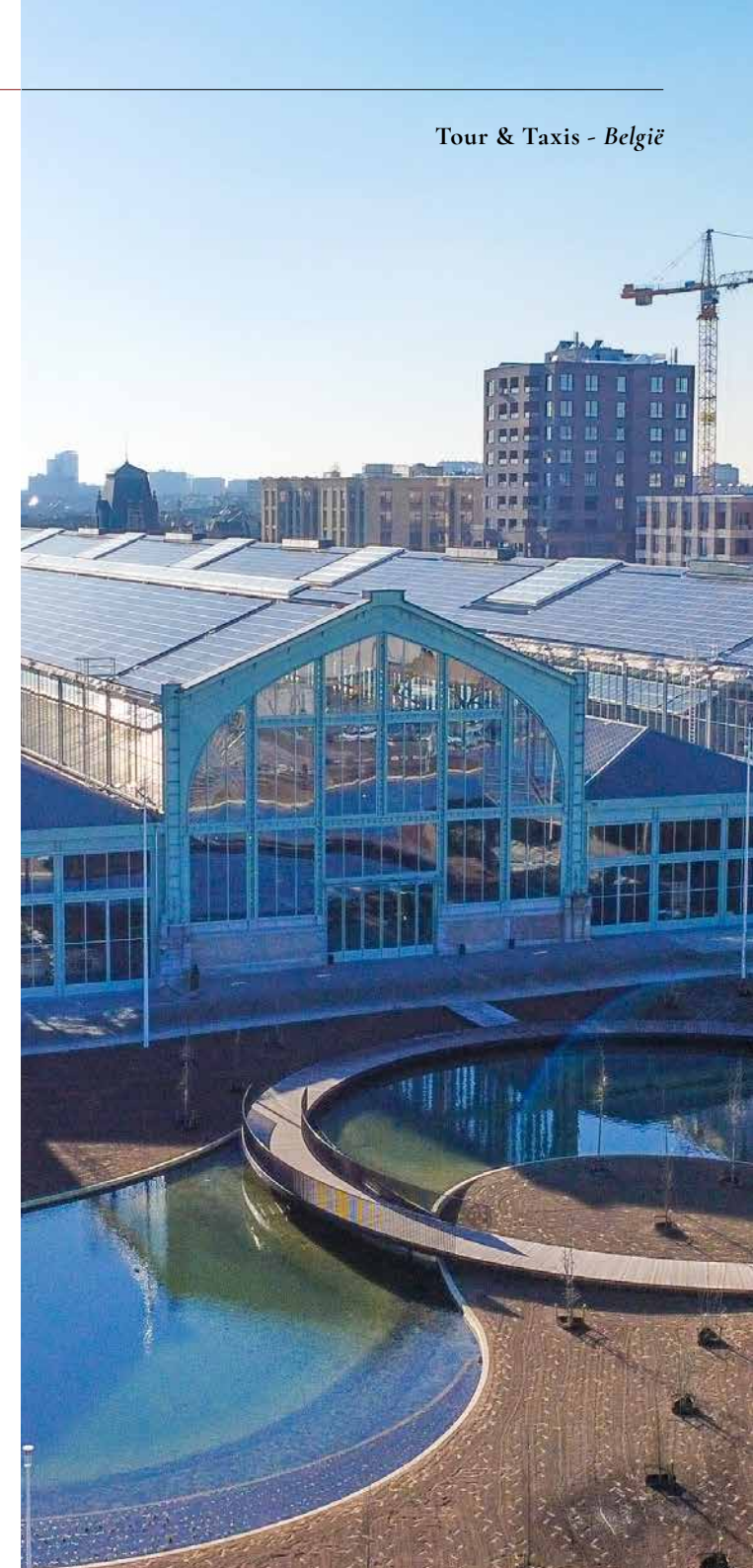
## I. De vijvers van Tour&Taxis

Nextensa heeft ook rekening gehouden met circulaire principes bij de materiaalkeuze voor de vijver van Tour & Taxis. Aangezien EPDM of andere afdichtingsmembranen van synthetische oorsprong een hoge ecologische voetafdruk hebben, zocht Nextensa naar een product dat zo natuurlijk mogelijk is en dat ook bestand is tegen klimaatveranderingen. Het bedrijf vond de oplossing in Trisoplast. Trisoplast is een ecologisch duurzame waterdichting die voor 99,5% uit natuurlijk materiaal (zand en bentonietklei) bestaat. Voor de aanleg van de vijvers werd circa 3850 m<sup>2</sup> Trisoplast gebruikt. Dankzij het hoge watervasthoudende vermogen en de weerstand tegen krimp verliest Trisoplast bij uitdroging zijn effectiviteit niet door barsten, zoals bij traditionele kleiafdichtingen wel het geval kan zijn. Dit alles resulteert in een duurzame, veilige, eenvoudige en snel te installeren afdichting.

## Toekomstige doelstellingen

Naast de integratie van de circulaire principes via Nextensa's interne duurzaamheidstools zal Nextensa de komende jaren meer data verzamelen om een betrouwbare benchmark op te zetten.

De doelstelling van het rapport van vorig jaar bestond erin om tegen 2030 voor alle nieuwe ontwikkelingen over LCA-berekeningen (levenscyclusanalyse) te beschikken<sup>60</sup> voor alle bouwcomponenten, die samen goed zijn voor ten minste 70% van de bouwkosten. Nextensa zal vanaf 2023 de TOTEM-tool implementeren tijdens de ontwerpfasen van alle nieuwe ontwikkelingen om deze benchmark te versnellen.



<sup>60</sup> 306-2: a) Acties, waaronder circulaire maatregelen, om afvalgeneratie te vermijden en afvalgerelateerde impact te beheersen

## 2.3 Waterbeheer



### Benadering

Nextensa is ervan overtuigd dat geïntegreerd waterbeheer een interessante invalshoek biedt in de zoektocht naar oplossingen om de effecten van klimaatverandering tegen te gaan. Regenwater wordt niet meer (direct) afgevoerd naar het riool en wordt nu beschouwd als een hulpbron in plaats van een afvalstof. Het moet worden gewaardeerd en gebruikt ten behoeve van gebouwen, hun bewoners, het milieu en om stedelijke hitte-eilanden te bestrijden.

Nextensa beschouwt verantwoord waterbeheer dan ook als een hoge prioriteit, rekening houdend met het aanzienlijke waterverbruik van zowel geëxploiteerde gebouwen als ook van nieuwe gebouwen tijdens constructie- en renovatieactiviteiten. Zo optimaliseert de organisatie het waterbeheer van gebouwen en terreinen.

In het kader van haar beleid voor waterbeheer baseert Nextensa zich uiteraard op de richtlijnen van de BREEAM-certificering en de 'do-no-significant harm'<sup>61</sup>-criteria van de EU-taxonomie. Daarnaast ontwikkelt het bedrijf haar eigen normen voor toekomstige projecten gericht op het onderzoeken van eventuele aanvullende acties<sup>62</sup>. Elk

project zal worden geanalyseerd op basis van zijn eigen mogelijkheden om waterrecuperatie en regenwateropvang te maximaliseren<sup>63</sup>.

### Waterverbruik

Voor de Belgische portefeuille implementeerde de organisatie monitoringsystemen om het waterverbruik te volgen en te meten en om potentiële lekken te identificeren<sup>64</sup>. Aangezien dit systeem in de loop van 2021 is ingevoerd, zijn er gegevens over het waterverbruik beschikbaar voor dit rapportagejaar 2022 voor de Belgische assets. Voor Luxemburg en Oostenrijk werd het monitoringsysteem in 2022 geïmplementeerd en zullen de eerste jaarlijkse resultaten worden gerapporteerd in het duurzaamheidsverslag 2023.

<sup>61</sup> Een activiteit die één of meer van de zes doelstellingen nastreeft om als duurzaam te worden aangemerkt, mag geen significante schade toebrengen aan één van de andere doelstellingen van de taxonomie. Voor elke activiteit stelt de TSC drempels vast om naleving van do no significant harm te definiëren. S&p Global, 2021

<sup>62</sup> 303-2: a) Beschrijving van eventuele minimumnormen die zijn vastgesteld voor de kwaliteit van afvalwaterlozing en hoe normen werden vastgesteld; 303-2: a.ii) Alle intern ontwikkelde normen of richtlijnen voor waterkwaliteit.

<sup>63</sup> 303-1: c) Beschrijving van hoe watergerelateerde impact wordt aangepakt, inclusief betrokkenheid van stakeholders, leveranciers en klanten.

<sup>64</sup> 303-1: b) Beschrijving van de gebruikte aanpak voor het identificeren van watergerelateerde impact, inclusief reikwijdte, tijdschema, hulpmiddelen en methodologieën.



| TOTAAL VAN INTERNE ACTIVITEIT <sup>(65)</sup> |                                  |  |
|---|----------------------------------|--|
|   | 2021                             | 2022                                     |
| Waterverbruik in ML en m <sup>3</sup>         | 80.355ML of 80.355m <sup>3</sup> | <b>70.280 ML of 70.280 m<sup>3</sup></b> |
| Dekking %                                     | 72%                              | <b>78%</b>                               |
| Gebruiksintensiteit kraanwater                | 235 l/sqm                        | <b>199 l/sqm</b>                         |

Nextensa is zich bewust van de grote hoeveelheid water die wateronthardingsinstallaties verbruiken. Voor toekomstige ontwikkelingen zal Nextensa zich bij voorkeur richten op de best presterende onthardingsinstallatie of overschakelen op andere technieken waarvoor geen water nodig is.

Verder zal Nextensa de watergerelateerde criteria van de EU-taxonomie toepassen in al haar nieuwbouw- en renovatieprojecten om haar waterverbruik verder te beperken.

## Regenwater

Door hergebruik van beschikbaar regenwater kan het gebruik van leidingwater verminderen.

Bij alle (her)ontwikkelingsprojecten staat dit hoog op de agenda, maar er is nog een lange weg te gaan.

Van alle Belgische assets hebben slechts 5 op 9 regenwatertanks, die in totaal 1324 m<sup>3</sup> of 1324 ML regenwater kunnen opslaan (waarvan 1300 m<sup>3</sup> voor rekening van de Gare Maritime).

Een goed waterbeheer begint voor Nextensa met zo min mogelijk regenwater dat in de riolering wordt geloosd. Hiertoe volgt het bedrijf de volgende stappen<sup>66</sup>:

- 1) Buffervolumes creëren en regenwater hergebruiken voor de gebouwen;
- 2) De directe infiltratie van regenwater in de bodem verbeteren;
- 3) Buffervaten voor regenwater aanleggen om de afvoer naar de riolering te vertragen.

Met deze acties wil Nextensa de twee grootschalige problemen van overtollig water en uitdroging van de grond aanpakken. De organisatie streeft ernaar om minder water in de riolering te lozen en meer regenwater op te vangen. Door infiltratie wordt het risico op overstromingen aanzienlijk verkleind en kan de bodem worden verzadigd, waardoor diens natuurlijke evenwicht wordt hersteld. Daarnaast worden infiltratiegebieden ontwikkeld om de biodiversiteit te verbeteren en aangename plekken te vormen.

Voor de site Motstraat (Mechelen) werd in 2022 gestart met het herontwerp van de vijvers. Door de renovatie zal een regenval met een intensiteit van 150l/sec/ha gedurende 20 minuten kunnen gebufferd worden. Al het regenwater op het terrein kan opgevangen worden in de vijver van 1150 m<sup>2</sup>. Het waterpeil zal zo'n 12 cm stijgen (met andere woorden een waterbuffer van 138 m3). In de te vernieuwen natuurlijke infiltratiezones kan nog eens 13 m3 water worden opgevangen. Er moet dus geen regenwater in de openbare riolering geloosd worden. Tijdens de renovatie zal de omgeving van de bestaande vijvers omgevormd worden van een doorgangsgebied naar een open openbare ruimte, met ontmoetings- en rustplaatsen, en meer 'organische' routes rond de vijvers, waarbij materialen en texturen worden afgewisseld. Over de vijvers worden platforms geplaatst die zich in golvende paden uitstrekken en een contrast vormen met het rechte karakter van de bestaande bebouwing.

Bovenstaande principes in verband met regenwater worden ook toegepast in de plannen voor de nieuwe ontwikkeling 'Lake Side', waar de drie de stappen worden geïmplementeerd.

<sup>65</sup> Totaal waterverbruik van alle domeinen in megaliter

<sup>66</sup> 303-1: c) Beschrijving van hoe de watergerelateerde impact worden aangepakt, inclusief betrokkenheid van stakeholders, leveranciers en klanten.

## Wateronttrekking<sup>67</sup>

Voor de activiteiten van Nextensa wordt enkel grondwater onttrokken, namelijk bij bouwactiviteiten. Tijdens de constructie van nieuwe gebouwen moeten we soms permanent pompen om het grondwaterpeil te verlagen<sup>68</sup>. Dit is enkel nodig tijdens de constructie van de kelder, waarbij een enorme hoeveelheid niet-drinkbaar, maar schoon water in de openbare riolerings- en zuiveringsinstallatie wordt geloosd<sup>69</sup>. Nextensa zoekt actief naar oplossingen om het opgepompte water te verminderen en te hergebruiken tijdens de constructiefase. Voor de bouwplaats van Park Lane Fase 2 heeft Nextensa samen met de aannemer een strategie uitgezet. Eén van de bronnen werd gebruikt om tijdens de droge zomer van 2022 de nieuw aangelegde vijvers voor de Gare Maritime te vullen. Zo werd voorkomen dat meer dan 5875 m<sup>3</sup> of 5.875.000 liter in de openbare riolering werd geloosd.<sup>70</sup> Met een tweede bron werd een container op de bouwplaats van Park Lane fase 2 gevuld. In 2022 hergebruikte de aannemer ook 43,5 m<sup>3</sup> of 43.500 liter om het terrein en de machines schoon te maken. In totaal werd er 61 Ml water onttrokken voor de constructie van Park Lane fase 2 in 2022<sup>71</sup>.

<sup>67</sup> Openbaarverzekering 303-3: Wateronttrekking

<sup>68</sup> 'De grondwaterspiegel vormt de grens tussen de onverzadigde zone en de verzadigde zone. Onder de grondwaterspiegel vult grondwater alle ruimtes tussen sedimenten en in gesteente.' National Geographic

<sup>69</sup> 303-4 Waterafvoer

<sup>70</sup> 303-2 Beheer van aan waterafvoer gerelateerde impact

<sup>71</sup> 303-3: Totale wateronttrekking in ml

<sup>72</sup> 303-1: c) Beschrijving van hoe watergerelateerde impact wordt aangepakt, inclusief betrokkenheid van stakeholders, leveranciers en klanten.

<sup>73</sup> 303-1: b) Beschrijving van de gebruikte aanpak voor het identificeren van watergerelateerde impact, inclusief reikwijdte, tijdschema, hulpmiddelen en methodologieën.

Met een wateroppervlakte van 3500 m<sup>2</sup> zal de vijver ook een belangrijke verkoelingsplek op de site creëren.

Verder past Nextensa het principe van geothermie toe, waarbij gebruik wordt gemaakt van de energie die van nature aanwezig is in het grondwater (stabiele temperatuur rond de 10 °C). Dit systeem pompt het in de aquifer aanwezige water direct weg en voert het na warmtewisseling terug. Strikt genomen vindt er dus geen wateronttrekking plaats. In de zomer daarentegen maakt hetzelfde systeem het mogelijk om de ruimtes te koelen. Een geothermisch systeem bestaat dus uit ten minste twee putten: één voor de aanvoer en één voor de afvoer van water<sup>72</sup>. De nieuwste installatie werd uitgevoerd in Hotel Des Douanes en er worden momenteel studies uitgevoerd om ook het Depot Royal op de Tour & Taxis-site uit te rusten.

Ook voor het nieuwe project Lake Side op de Tour & Taxis-site werden de eerste studies en testen uitgevoerd om dit project van 130.000 m<sup>2</sup> uit te rusten met een geothermische installatie.



## Toekomstige doelstellingen

Nextensa streeft tegen volgend jaar naar een volledig gemonitord waterverbruik voor alle assets. Dit zal de organisatie helpen om haar watergebruik te minimaliseren en een efficiënt waterbeheer op te zetten. Met de introductie van een performant waterbeheersysteem voor alle gebouwen wil Nextensa het kraanwaterverbruik tegen 2030 met 20% en tegen 2050 met 50% verminderen ten opzichte van 2022<sup>73</sup>.

Bij nieuwe ontwikkelingen of grote renovaties wordt in 2030 zo min mogelijk regenwater in de riolering geloosd en zoveel mogelijk regenwater hergebruikt. Daarom moeten beheersystemen voor regenwater worden ingevoerd of geoptimaliseerd.

Verder zal Nextensa waar mogelijk grijswater zuiveren en hergebruiken om zo minder leidingwater te gebruiken. Ten slotte wordt het onderzoek naar hergebruik van grondwater tijdens de constructiefase voortgezet.

Voor de ontwikkeling van Lake Side wordt zoveel mogelijk regenwater gezuiverd en hergebruikt zonder lozing in de riolering. In dit project zetten we het onderzoek naar hergebruik van grijswater voort.

## 2.4 Gezonde gebouwen



### Benadering

Naast aandacht voor energiezuinigheid en de CO2-impact van haar gebouwen hecht Nextensa veel belang aan de 'gezondheid' van haar gebouwen en aan het aanbieden van een veilige en gezonde plek aan werknemers, bewoners en bezoekers.

Nextensa heeft verschillende beoordelingen door erkende instanties laten uitvoeren om te verifiëren of en te waarborgen dat haar gebouwen gezond zijn.

De onafhankelijke beoordelingen bevatten een BREEAM<sup>24</sup> certificering, 's werelds meest toonaangevende methode voor duurzaamheidsbeoordeling van gebouwen. Deze analyse houdt rekening met het energie- en waterverbruik, het onderhoud van materialen, de minimalisering van de vervuiling, de impact van gebouwen op landschappen, de garantie op gezondheid en welzijn en het algemeen beheer van de infrastructuur.

Nextensa staat erop om alle commerciële (kantoor- en winkel)gebouwen in haar portefeuille laten certificeren in overeenstemming met de BREEAM-certificeringsnormen, zowel voor operationele kantoor- en winkelgebouwen

(met een BREEAM In-Use Part 1 en 2) als voor gebouwen in aanbouw of renovatie (met een BREEAM New construction or BREEAM Refurbishment). De certificeringen zullen de organisatie helpen om de duurzaamheidsprestaties van haar gebouwen te verbeteren.

Voor alle nieuwe constructies in de Belgische portefeuille is een BREEAM-certificering afgerond of in uitvoering.

Voor de renovatieprojecten hebben twee op de drie projecten een beoordeling ondergaan of loopt er momenteel een beoordeling.

Voor de assets loopt er momenteel slechts één BREEAM In-Use-beoordeling. In 2022 werden drie beoordelingen afgebroken en in 2023 en 2024 staan er nog vier gepland.



<sup>24</sup> De BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) is een wereldwijd gebruikt normerings- en classificatiesysteem voor gebouwen.

|   | CERTIFICATEN   | LOPENDE CERTIFICERINGEN   | TOTAAL      |
|---|--|---|-------------|
| <b>BREEAM New Construction: 6 projecten</b> | <b>33%:</b><br>Montoyer 63: Uitstekend<br>Treesquare: Uitstekend | <b>67%:</b><br>Monteco Gare Maritime (nieuwe modules)<br>2 lopende Lake Side-ontwikkelingen | <b>100%</b> |
| <b>BREEAM Refurbishment: 3 projecten</b>    | <b>33%:</b><br>Gare Maritime (Shell): Uitstekend                 | <b>33%:</b><br>Hôtel Des Douanes  | <b>67%</b>  |
| <b>BREEAM-In Use Part 1 and 2: 8 assets</b> | <b>0%</b>  | <b>13%:</b><br>Motstraat  | <b>13%</b>  |

Voor de Luxemburgse en Oostenrijkse portefeuille kan alleen de BREEAM-In Use-beoordeling worden uitgevoerd. In 2022 werden er drie beoordelingen gestart in Luxemburg. In 2023 en 2024 wordt gestart met de beoordelingen van de resterende portefeuille.

Naast BREEAM lopen er nog andere certificeringsbeoordelingen. Er wordt momenteel een Well-certificeringsassessment voorbereid voor de renovatie van Hotel des Douanes en de twee nieuwe kantoorgebouwen in de nieuwe Lake Side-ontwikkeling op de Tour & Taxis-site, er loopt een DGNB-beoordeling voor Hotel des Douanes en voor één van de twee nieuwe kantoorgebouwen in Lake Side. Er wordt gestreefd naar de hoogst mogelijke scores.

## Toekomstige doelstellingen

Nextensa streeft ernaar om tegen 2024 voor alle kantoor- en winkelgebouwen onder haar eigen vastgoedbeheer een BREEAM-In-use-certificaat te behalen om de Portfolio Maintenance Approach vanaf 2025 te starten.

Voor alle nieuwbouw- of renovatieprojecten is een BREEAM-certificering (of een andere bekende certificering) verplicht. Nextensa verbindt zich ertoe om de komende jaren te kiezen voor een gezond binnenmilieu en heeft daarom verschillende vereisten voor renovaties en ontwikkelingen in haar interne duurzaamheidstools geïntegreerd:

- de installatie van grote, bedienbare ramen, waardoor royaal daglicht binnenvalt, maar oververhitting wordt vermeden;
- het aanleggen van groenzones, in, op en rond de gebouwen als klimaatbuffer, om de relatieve luchtvochtigheid te reguleren en de natuur dichterbij te brengen en tegelijkertijd bij te dragen aan een schonere lucht;
- een zorgvuldige keuze van de materialen (bij voorkeur natuurlijke materialen) die geen of nauwelijks VOS (vluchtige organische stoffen) bevatten, in overeenstemming met de eisen van de criteria voor verontreiniging uit de EU-taxonomie.

Kantoren Polestar - Gare Maritime - België



## 3. DUURZAME SAMENLEVING



### 3.1 Gemengde wijken en biodiverse omgevingen



#### Benadering

Elk gebouw maakt deel uit van een omgeving. Nextensa wil aantrekkelijke, inspirerende en multifunctionele omgevingen creëren die een optimale balans bieden tussen werken, wonen, winkelen en ontspannen.

Nextensa verbindt zich ertoe te investeren in een duurzame samenleving en erkent de rol van groene, inclusieve en toegankelijke wijken. Als (her)ontwikkelaar van vastgoed is de impact op de samenleving een belangrijk element waarmee het bedrijf vanaf het begin van elk (her)

ontwikkelingsproject rekening houdt en dat ze voortdurend probeert te verbeteren voor de gebouwen en terreinen die ze bezit.

Voor de ontwikkeling van haar wijken concentreert Nextensa zich vooral op het creëren van multifunctionele, inspirerende en levendige omgevingen en het verzachten van hun impact door minimaal ruimtegebruik en behoud van de lokale biodiversiteit<sup>75</sup>. Hiertoe ontwerpt en creëert ze gezonde en groene buitenruimtes waar zachte mobiliteit wordt bevorderd, voorzien van gedeelde diensten en installaties.<sup>76</sup>

Om gezonde omgevingen te creëren, streeft Nextensa naar het opbouwen van sterke relaties met lokale gemeenschappen en houdt rekening met de behoeften en verwachtingen van huurders, bewoners, inwoners en bezoekers, door hen actief te betrekken bij Nextensa's aanpak. Door middel van dialoog kan deze inclusieve en gezonde omgeving worden opgebouwd en bijdragen aan de totstandkoming van een duurzame samenleving. Deze dialoog wordt uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4.2 'Samenwerking, dialoog en co-creatie'.

<sup>75</sup> Openbaarmaking 304-2: a.i) Significante impact van activiteiten, producten en diensten met betrekking tot constructie op de biodiversiteit

<sup>76</sup> Openbaarmaking 203-1: Ondersteunde infrastructuurinvesteringen en diensten. 203-1 c) Of deze investeringen en diensten nu commercieel, in natura of pro bono zijn: Nextensa's investeringen zijn een mix van verplichtingen van commerciële aard, dan wel in natura en pro bono.

<sup>77</sup> Openbaarmaking 413-1: Percentage van activiteiten met betrokkenheid van de lokale gemeenschap.

## 15-minuten-wijk

De 15-minutenstad is een stedelijk concept waarin de meeste dagelijkse behoeften en voorzieningen, zoals werken, wonen, winkelen, onderwijs, zorg en vrije tijd, goed en veilig bereikbaar zijn en zich op slechts 15 minuten wandelen of fietsen bevinden. Deze aanpak is bedoeld om onze afhankelijkheid van de auto te verminderen, een gezond en duurzaam leven te bevorderen en de kwaliteit van leven van stadsbewoners te verbeteren.

Dat is precies waar Nextensa met haar ontwikkelingen aan wil bijdragen: het ontwikkelen of bijdragen aan een mix van stedelijke functies in een prettige omgeving, het voorzien in (gedeelde) infrastructuur ter bevordering van zachte mobiliteit, het aanbieden van diensten en entertainment.



**Tour & Taxis**

In maart 2022 nodigde Nextensa Carlos Moreno, een autoriteit in het concept van de 15-minutenstad, uit voor een interactieve workshop met het management en het ontwikkelingsteam. In zijn artikel uit 2021 introduceerde Moreno het concept '15-minuten-stad' als een manier om ervoor te zorgen dat stadsbewoners binnen 15 minuten wandelen of fietsen van hun woning zes essentiële functies kunnen vervullen: wonen, werken, winkelen, gezondheidszorg, onderwijs en entertainment. Het raamwerk van dit model bestaat uit vier componenten; dichtheid, nabijheid, diversiteit en digitalisering.

Tijdens de workshop werden alle aspecten besproken en bevestigd met betrekking tot Nextensa's ontwikkelingen om inspiratie op te doen voor meer acties.

Op de Tour & Taxis-site heeft Nextensa deze principes al vanaf het begin van de herontwikkeling ingevoerd, maar het bedrijf streeft er ook naar om zoveel mogelijk verschillende aspecten van de 15-minutenstad in te voeren op haar andere sites.

Op de Tour & Taxis-site werd de eerste fase van de nieuwe residentiële wijk Park Lane volledig opgeleverd. In 2022 verwelkomden nog eens vijf hoogwaardige gebouwen die aansluiten bij de rijke Brusselse architectuur, haar nieuwe bewoners. Eén van de gebouwen is een bejaardentehuis (ontwikkeld door Anima). Niet alleen de gebouwen werden ingehuldigd, ook de bloemrijke buitenaanleg werd aangelegd, samen met de omgeving die zachte mobiliteit stimuleert tot aan het Tour & Taxis-park. Naast de nodige

infrastructuur helpt een digitale gemeenschap voor de inwoners de 'echte' gemeenschap ook om communicatie te stimuleren en deelname aan lopende activiteiten op de Tour & Taxis-site en in de ruimere omgeving te bevorderen.

In het park werden sportactiviteiten voorzien, waaronder een buitenclub voor spinning, een Finse piste en een speeltuin voor kinderen.

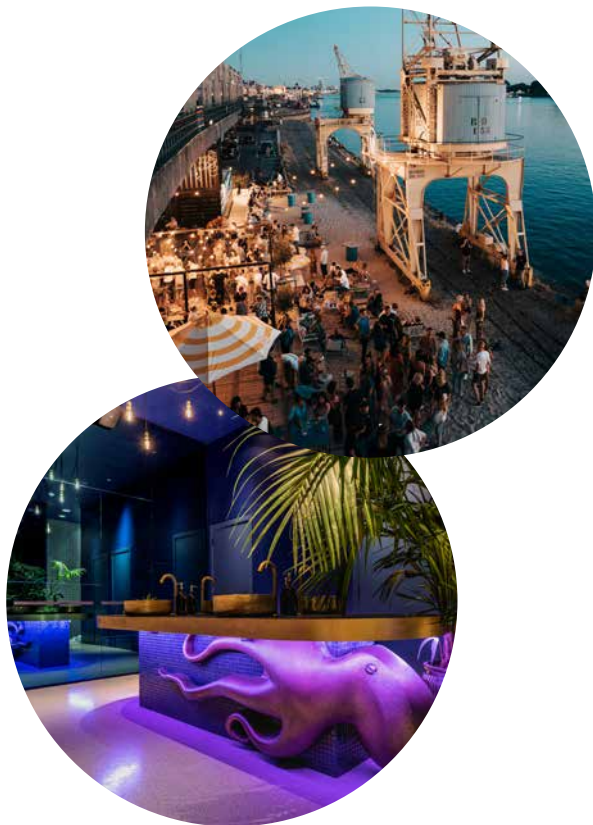
In de zomer werd begonnen met de constructie van de tweede fase van de Park Lane-ontwikkeling, die in 2025 moet zijn voltooid.

In 2022 werd Gare Maritime de nieuwe hotspot van de ruimere Brusselse regio. Het eerste werkingsjaar bleek alvast een succes voor de Food Market. In het weekend worden er regelmatig verschillende markten (de Makers market, de Voddemet, de Designmarkt, boekenbeurzen, enz.) georganiseerd in de openbare ruimte die een breed scala aan bezoekers trekken. De openbare ruimte kan het hele jaar door worden gebruikt omdat het er nooit regent. In de zomer ontving Gare Maritime voor de tweede keer het gratis zomerfestival 'Boterhammen in de Stad/ Feeërien'. In de winter werd tijdens de kerstvakantie gezorgd voor vermaak en ontspanning op het terrein met een kunstijsbaan, een vintagecarroussel en een gloednieuw kinderfestival 'Kids Winterwonderland', dat door Nextensa werd georganiseerd en werd bezocht door meer dan 4.000 mensen.

Aan de andere kant van de Tour en Taxis-site, op het laatste nog te ontwikkelen perceel, werd in 2022 het ontwerp voor 'Lake Side', een nieuwe gemengde ontwikkeling van Zone A en B afgerond, waarna in het voorjaar van 2023 de stedenbouwkundige en milieuvergunning

worden ingediend. Dit project combineert verschillende programma's met woningen, kantoren, commerciële ruimtes en openbare uitrusting in combinatie met grote biodiverse openbare ruimtes en privétuinen die toegankelijkheid en zachte mobiliteit bevorderen.

Op de site van Hangar 26/27 verenigde 'Sommar', een pop-up bar, tijdens de zomer de Antwerpenaren aan de Scheldekaaien. Aan het einde van het jaar nam viswinkel en -restaurant 'Vis van A' zijn intrek op het industrieterrein.



## Biodiversiteit behouden

Biodiversiteit wordt beïnvloed door de activiteiten van Nextensa waarbij open ruimtes getransformeerd worden<sup>78</sup>. De organisatie stelt alles in het werk om te onderzoeken hoe de biodiversiteitswaarde kan worden verbeterd in bestaande en nieuwe projecten. Ze legt de focus op het vergroenen van de bebouwde omgevingen en dus het creëren van ruimte voor mens en natuur. Zo verhoogt ze niet alleen de menselijke beleving, maar ook de biodiversiteit van de diverse sites.

Tijdens de constructie en renovatie beoordeelt Nextensa altijd of ze werkt in beschermde gebieden of in gebieden met een hoge biodiversiteit, om zoveel mogelijk schade te voorkomen<sup>79</sup>. Organisaties waar mogelijk ook rekening met de waterinfiltratiecapaciteit.

Voor sites in eigendom is de ontwikkeling van groenzones een continu proces waarbij de organisatie voortdurend onderzoekt hoe de fauna en flora kunnen worden verbeterd, beschermd en verrijkt. Het bedrijf hanteert een strikt onderhoudsbeleid om de biodiversiteit te behouden en te bevorderen.

De organisatie zal zich concentreren op het creëren van aantrekkelijke wijken die groen integreren en de biodiversiteit vergroten. Daarom namen twee leden van het ESG-comité, in samenwerking met Accenture – een huurder van Gare Maritime – deel aan workshops van 'The Shift' over de biodiversiteit.

In februari 2022 werden 2,310 nieuwe bomen geplant in het Tour & Taxis-park. Dit initiatief werd uitgevoerd volgens de methode van de beroemde Japanse botanicus dr. Akira Miyawaki: 24 inheemse soorten, dicht bij elkaar, over een oppervlakte van 770 m<sup>2</sup>. Zo creëerde Nextensa een nieuw leefgebied voor wilde dieren en zorgde het tegelijkertijd voor schonere lucht in de stadswijk. Buurtbewoners en huurders werden uitgenodigd om als vrijwilliger mee te werken aan de aanplant van dit nieuwe stadsbos.

Toeval of niet, twee maanden later spotte Natuurpunt, een onafhankelijke vrijwilligersorganisatie die zich inzet voor de bescherming van de kwetsbare en bedreigde natuur in Vlaanderen, vlakbij een paar broedende plevieren, een zeldzame vogelsoort.



<sup>78</sup> Openbaarmaking 304-2: a) Significante impact van activiteiten, producten en diensten op de biodiversiteit

<sup>79</sup> Openbaarmaking 304-1 Operationele sites in eigendom van, gehuurd door, beheerd in of grenzend aan beschermde gebieden en gebieden met een hoge biodiversiteitswaarde buiten beschermde gebieden

## HIGHLIGHT:

### DE VIJVERS VAN TOUR & TAXIS

De constructie van de vijver voor de Gare Maritime werd in 2022 voltooid. Met zijn oppervlakte van 3300 m<sup>2</sup> verleent deze prachtige vijver een aangenaam blauw tintje aan de Tour & Taxis-site.

Deze waterpartij vormt de groene verbinding tussen de voorkant van de site en het park. Bankjes, een houten pad rond het meer en de verbindingsbruggen creëren een grote interactie tussen de gebruikers van de site en deze nieuwe fijne ruimte.

Dankzij beplanting in en rond de vijver zal de biodiversiteit verder toenemen. De komende jaren zullen we hopelijk de spontane aanwezigheid van nieuwe soorten vaststellen. Deze vijver vormt ook een tegenwicht voor de bekende hitte-eilanden door de ontharding van het gebied en dankzij het water dat in de zomer verdampt.

De vijver werd gevuld met opgepompt grondwater. Het waterpeil blijft stabiel door de aanwezigheid van een buffer, gevuld met opgevangen regenwater van het dak van de Gare Maritime.

Zoals beschreven in het hoofdstuk over Circulariteit werd Trisoplast gebruikt om een ecologische en duurzame waterdichting te realiseren.



## Slimme en duurzame mobiliteit

Om een veilige omgeving te garanderen, zet Nextensa zich in om zachte, groene en slimme mobiliteit verder te bevorderen, door de mobiliteitspiramide voor al zijn activiteiten te stimuleren.

Zoals vermeld in deel 2 van dit duurzaamheidsverslag stimuleert Nextensa het gebruik van schonere transportmethoden met lagere emissies door oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen aan te bieden.

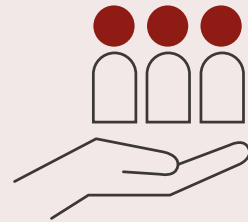
Voor de Tour & Taxis-site werden in 2022 volgende maatregelen genomen:

- Er is begonnen met het afsluiten van één van de hoofdingangen voor auto's en bussen, zodat het terrein veiliger wordt voor voetgangers.
- Er werden nieuwe straatlantaarns geplaatst, zodat mensen zich veiliger kunnen verplaatsen in het donker.
- De constructie van de nieuwe fietsenstalling naast de Gare Maritime werd aangevat. Deze gaat in het voorjaar van 2023 open voor het publiek.
- De brug over het kanaal, waaraan Nextensa heeft meegewerkt, werd eindelijk geopend en verbindt het station Brussel-Noord rechtstreeks met de site.
- De volgende stappen werden gezet in het HUME-project, een onderzoeksproject in samenwerking met Vito en de Katholieke Universiteit Leuven. In 2022 werd bij alle huurders een enquête afgenomen over stedelijke mobiliteit.

In Luxemburg is gestart met de renovatie van Moonar. Deze renovatie behelst ook de herinrichting van het binnenplein, waarbij een groene ruimte zal worden aangelegd die zachte mobiliteit zal stimuleren en het hart van de herontwikkeling zal vormen.



## 4. INVESTEREN IN MENSEN



### 4.1

### *Nextensa's mensen: ons meest waardevolle kapitaal*



### Benadering

In 2022 werkte de HR-organisatie van Nextensa verder aan het samenbrengen van de twee organisatieculturen en hun human resources. In april 2022 vond een fysieke verhuizing plaats naar een gloednieuw kantoor in de prestigieuze Gare Maritime op Tour & Taxis om alle Belgische werknemers te verenigen en de interne samenwerking te stimuleren.



## Nextensa's mensen<sup>80</sup>

Gelijke kansen, diversiteit en inclusie zijn van cruciaal belang voor Nextensa en zijn verankerd in de werkingsprincipes en bedrijfswaarden van de organisatie via de Integriteitscode en het Corporate Governance Charter.

De verhouding tussen mannelijke en vrouwelijke werknemers in de organisatie was in 2022, 55% mannen vs 45% vrouwen. Vijf van de acht bestuursleden zijn vrouwen, maar toch zitten er geen vrouwen in Nextensa's executief comité.<sup>81</sup> 100% van de werknemers van Nextensa zijn vertegenwoordigd door collectieve arbeidsovereenkomsten, volgens de Belgische arbeidswetgeving.<sup>82</sup>

Door de aard van de business, en de project-specifieke context van vastgoed(her)ontwikkeling blijft Nextensa vertrouwen op haar hechte netwerk van zelfstandige projectmanagers en experts<sup>86</sup>. Deze worden tijdelijk ingeschakeld naargelang de vraag die wordt gestuurd door nieuwe projecten die worden gerealiseerd en activa die worden gekocht<sup>87</sup>. Zo verwacht de organisatie in 2023 een beroep te doen op een groot aantal zelfstandige professionals, die allemaal werken volgens de arbeids- en sociale wetgeving die is vastgelegd in het arbeidsrecht van de landen waar ze gevestigd zijn<sup>88</sup>. Daarom worden ze beschouwd als onderdeel van Nextensa's personeelsbestand en worden ze in aanmerking genomen voor alle cijfers behalve voor de loonkloof tussen mannen en vrouwen.

In 2022 had Nextensa drie vrouwelijke werknemers en één mannelijke werknemer die recht hadden op ouderschapsverlof en dit ook opnamen. Ze keerden allemaal terug na hun ouderschapsverlof.<sup>89</sup>

### Global diversity (excl. board)



### Board diversity by gender



### Executive Committee



### Management



### Other team members



### Workforce by region



### Employees vs Self-employed



<sup>80</sup> Methodologie: Alle aantallen teamleden worden uitgedrukt in personeelsbezetting, behalve opleidingsuren en onkosten, die worden uitgedrukt in voltijdsequivalenten (FTE). (2-7 c) & 2-8 b) beschrijven de methodologieën en veronderstellingen die zijn gebruikt om de gegevens te verzamelen, inclusief of de aantallen worden gerapporteerd: i) in personeelsbezetting, voltijdsequivalenten (FTE) of met behulp van een andere methodologie)

<sup>81</sup> 405-1: a.i) Percentage personen binnen de bestuursorganen van de organisatie naar geslacht.

<sup>82</sup> 2-30: a) Percentage werknemers dat onder collectieve arbeidsovereenkomsten valt.

<sup>83</sup> 2-7 werknemers naar geslacht en per regio

<sup>84</sup> 2-8: a) Rapporteer het totale aantal medewerkers dat geen werknemer is en wiens werk wordt gecontroleerd door de organisatie.

<sup>85</sup> 405-1: b.i) Percentage werknemers naar geslacht.

<sup>86</sup> 2-8: a.ii) Het soort werk dat wordt uitgevoerd door medewerkers die geen werknemer zijn.

<sup>87</sup> 2-8: a.i) Meest voorkomende soorten medewerkers die geen werknemer zijn en hun contractuele relatie met de organisatie.

<sup>88</sup> 2-8 Medewerkers die geen werknemer zijn.

<sup>89</sup> 401-3: a) b) c) ouderschapsverlof.

## Remuneratie

Er werd een nieuw Remuneratiebeleid 2022-2026 voor Nextensa goedgekeurd door de algemene aandeelhoudersvergadering van mei 2022. Dit openbaar beschikbare document biedt een duidelijk raamwerk met transparantie over rollen, taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot bezoldiging<sup>90</sup>.

Nextensa wil haar bezoldigingsschalen baseren op de jaren ervaring en de technische vaardigheden. Hoewel de genderfactor geen rol speelt in de bezoldigingsschalen, is er voor 2022 een loonkloof tussen mannen en vrouwen van 17% vastgesteld.<sup>91</sup>

## Gezondheid en veiligheid

In 2022 hebben geen gevallen van discriminatie of corrigerende maatregelen plaatsgevonden.<sup>92</sup>

Er waren ook geen ongevallen of dodelijke slachtoffers in 2022.<sup>93</sup>

<sup>90</sup> 2-19; a) Beschrijf het bezoldigingsbeleid voor leden van het hoogste bestuurslichaam en senior managers.

<sup>91</sup> 405-2; a) Verhouding tussen basissalaris en bezoldiging van vrouwen en mannen voor elke werknemerscategorie, ingedeeld naar belangrijke vestigingen.

<sup>92</sup> 406-1 Incidenten van discriminatie en genomen corrigerende maatregelen.

<sup>93</sup> 403-9 Werkgerelateerde letsels.

## Nextensa's focus op welzijn in 2022 en de komende jaren

Investeren in het welzijn van werknemers blijft van groot belang voor het HR-team.

De fusie van de twee entiteiten in 2021 vormt anno 2022 echter wel een echte menselijke uitdaging. Naast de in 2021 uitgevoerde acties bleek in 2022 dat er substantiële maatregelen moesten worden uitgevoerd.

Nextensa's werknemers mogen sinds 2021 twee dagen per week op afstand werken, zoals beschreven in hun Remote Working Policy, zodat ze hun werk-privébalans kunnen verbeteren.

Dankzij werkplekken die inclusiviteit en samenhang bevorderen, kunnen we het potentieel ontsluiten van ons belangrijkste kapitaal: onze mensen.

### HIGHLIGHT:

#### NEXTENSA'S NEXTENSA'S NIEUWE HOOFDKANTOOR

**Zoals in een eerder hoofdstuk vermeld, brengt Nextensa's nieuwe kantoor het bedrijf samen, verkleint het de CO2-voetafdruk enorm en is het een voorbeeld van hoe we circulariteit aan kantoorinrichtingen kunnen toevoegen. Er is sterk gefocust op het gebruik van de juiste materialen en er werd een warm en natuurlijk kleurenpalet gebruikt om het welzijn van de werknemers te verhogen. Betere materialen zorgen voor een aangenamer en gezonder binnenklimaat. Door de aanwezigheid van natuurlijke materialen en planten in de directe omgeving van mensen ontstaat een positief effect op het welzijn, ook wel biophilie genoemd. Hun aanwezigheid bevordert een rustig gevoel en vermindert het stressniveau.**

**Het concept van het nieuwe kantoor bevordert een compleet nieuwe manier van werken en samenwerken.**

## Nieuw hoofdkantoor Nextensa



**De grote verscheidenheid aan ruimtes in Nextensa's nieuwe kantoren in Gare Maritime ondersteunen de werknemers in hun verschillende professionele activiteiten.**

**De ruimtes zijn georganiseerd zoals in een echt woonhuis, met een inkomhal om bezoekers te verwelkomen, een keuken voor de lunch, koffiepauze of een snack, lounges om te ontspannen, gemeenschappelijke en individuele werkruimtes, een groene orangerie en een stille 'bibliotheek' voor het uitvoeren van concentratiewerk.**

**Alle werknemers hebben gedeelde toegang tot stille werkruimtes en tot sociale ruimtes waar ze, ongeacht hun rol of verantwoordelijkheid, met anderen kunnen communiceren om hun interne samenwerking te ontwikkelen. Deze ontwerpbenadering creëert autonomie en zorgt ervoor dat alle werknemers beter zijn uitgerust om hun doelen te bereiken.**

**Naast een werkplek op basis van inclusief ontwerp, wil Nextensa ook een werkklimaat creëren op basis van vertrouwen om de banden te versterken in een cultuur die het ware potentieel van mensen ontsluit. Op die manier geniet iedereen van betere en gezondere werkplekken in een aangename werkomgeving.**

Dit rapportagejaar vonden er diverse initiatieven plaats om werknemers te stimuleren elkaar te ontmoeten: Maandelijks townhall-bijeenkomsten voor het delen van zowel bottom-up als top-down-informatie, een Whatsapp-groep voor de Nextensa-werknemers om informele informatie te delen maar ook een Afterwork op de eerste donderdag van elk maand in de FoodMarket van de Gare Maritime. Daarnaast waren er bijzondere attenties voor persoonlijke mijlpalen zoals verjaardagen, bruiloften of geboortes.

In december 2022 werd voor het eerst een familiedag georganiseerd met als thema 'Sinterklaas'.

Echt vertrouwen kan echter alleen tot stand komen als we aanvaarden dat we allemaal verschillend zijn. Dit is iets goeds, want door diversiteit ontstaat meer creativiteit maar ook een optimaal functioneren van de teams, die kunnen rekenen op een breed scala aan talenten en vaardigheden.

Effectieve teams zijn de bouwstenen van een succesvolle organisatie. Nextensa streeft er nog altijd naar om teams te helpen bij het vinden van hun sweet spot en het leveren van de beste prestaties om zo voor focus te zorgen en cohesie te bevorderen. Hiertoe zijn alle teamleden gestart met het Insight Discovery-proces.

De fusie van de twee entiteiten was een echte uitdaging omdat elk individu in elke organisatie uniek is. Iedereen heeft een andere stijl, verwachtingen en behoeften. Juist deze verschillen tussen individuen vormen een grote meerwaarde. Insight Discovery heeft ons hierin meer inzicht verschaft. Anderen en onszelf beter leren begrijpen laat ons toe om voort te bouwen op onze aanvullende sterke punten en zo iedereen 'te betrekken' om Nextensa's doelstellingen te bereiken.

Nextensa zal zich blijven inzetten voor deze 'inclusive house'- filosofie, niet in de vorm van een abstract concept, maar als een echte beleving voor al haar teamleden.

## Opleiding en onderwijs<sup>94</sup>

Training en opleiding zijn van cruciaal belang om de vaardigheden en expertise van werknemers binnen een snel veranderende sector steeds op peil te houden om te kunnen rekenen op een sterk menselijk kapitaal binnen de organisatie. Alle werknemers van Nextensa kunnen een opleidingsvoorstel indienen bij hun manager, die op zijn beurt een formeel verzoek indient bij HR. Er bestaat een sterke cultuur van interne transversale opleiding en ontwikkeling van werknemers, geformaliseerd onder de 'Nextensa Academy' waardoor werknemers ondersteund en aangemoedigd worden om beste praktijken te delen, erkenningen en onderscheidingen te vieren, en van elkaar te leren in alle domeinen en functies.

Ook de hoofdaandeelhouder van Nextensa (de beursgenoteerde holding Ackermans Van Haaren) organiseert tal van opleidingen om kennis te delen tussen hun verschillende participaties. Daartoe worden verschillende gemeenschappen opgericht om mensen met gelijkaardige functies te verenigen (HR, Legal, CEO, ESG, Innovation, enz.) en worden initiatieven genomen om deze personen samen te brengen.

<sup>94</sup> 404-2 Programma's voor het verbeteren van de vaardigheden van werknemers en ondersteuningsprogramma's bij verandering

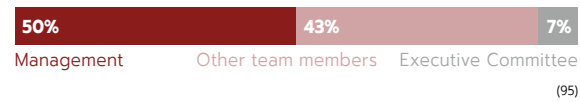
In 2022 werd een platform geïntroduceerd om de rapportage en het volgen van training en opleiding in de organisatie te automatiseren op basis van door werknemers gevolgde uren training en ingedeeld naar geslacht en werknemerscategorie.

In 2022 is ruim € 42.000 (€ 57.000 in 2021, -26%) geïnvesteerd in training en opleiding van werknemers, waaronder deelname aan seminars en certificeringsprogramma's in het buitenland.

**Total hours of training per team member by gender**



**Average hours of training per team member by job category**



<sup>95</sup> 404-1 Gemiddeld aantal uren training per jaar per werknemer

Residentieel infokantoor - België



## Functionerings- gesprekken

100% van de werknemers krijgt een jaarlijks functionerings-gesprek.<sup>96</sup> Om het proces te stroomlijnen en een succesvol proces te verzekeren, zijn er een aantal evaluatiedocumenten beschikbaar om de discussie voor te bereiden en te begeleiden aan de hand van een reeks vragen en criteria zoals functiebeschrijving, doelstellingen en scores. Werknemers worden ook bevraagd naar hun werktevredenheid, de verbeterpunten voor de organisatie of hun ervaring met het leiderschap, en hoe ze omgaan met zaken als stress.

Aangezien Nextensa een beroep doet op haar netwerk van externe consultants, werd ook een werkomschrijving ingevoerd, in overeenstemming met alle wettelijke vereisten in het kader van het Belgische arbeidsrecht van consultants, om samen met de consultants op frequente basis de resultaten te evalueren en de doelstellingen af te toetsen.

## Toekomstige doelstellingen

In 2023 zet het HR-team zijn inspanningen voort. Transparantie naar alle werknemers toe blijft essentieel, net als het werk dat in 2022 is gestart om Nextensa's bedrijfscultuur als één geheel vorm te geven en om de werkinstrumenten te verbeteren. De komende jaren zal daarom de nadruk worden gelegd op het bevorderen van optimale werknemerstevredenheid en motivatie in de volledige organisatie.

Het tevredenheidsonderzoek werd niet uitgevoerd in 2022. Voor 2023 plant Nextensa een onderzoek op basis van de SONAR-methode om een volledig overzicht te krijgen van de psychosociale risico's binnen de organisatie en concrete actiepunten vastleggen om het psychosociaal welzijn te verbeteren. De enquête meet drie belangrijke KPI's: betrokkenheid van werknemers, welzijn van werknemers en DEI (Diversity, Equity, Inclusion), die het HR-team helpen om datagestuurde beslissingen te nemen om het welzijn en de samenwerking van het team te verbeteren.



<sup>96</sup> 404-3: Percentage werknemers dat regelmatig wordt beoordeeld op prestatie- en loopbaanontwikkeling.

## 4.2 Partnerschappen en co-creatie



### Benadering

Nextensa gaat in gesprek met haar stakeholders en heeft verschillende partnerschappen en dialogen opgezet binnen haar community om haar duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken. Nextensa streeft ook naar het aanbieden van een rijk en gevarieerd programma voor jonge mensen en hun families door middel van sociale, culturele, sportieve en educatieve activiteiten. Hiertoe werkt het bedrijf samen met lokale verenigingen om co-creatie te bevorderen en biedt het actief ondersteuning aan nieuwe en reeds langlopende initiatieven in de wijken.

Nextensa zet projecten en zakelijke relaties op met organisaties die dezelfde waarden delen om een duurzame en circulaire economie te bevorderen. De organisatie werkt samen met partners en klanten die dezelfde missie nastreven om door verantwoorde co-creatie nieuwe multifunctionele wijken te ontwikkelen. Aannemers worden geselecteerd op basis van hun wil om duurzaamheid te integreren en zich te focussen op lokale verankering in het kader van de opdracht.

Bovendien is Nextensa voortdurend op zoek naar synergieën en partnerschappen voor de uitvoering van energieprojecten om in te spelen op plaatselijke behoeften, gebruikmakend van lokale hernieuwbare bronnen, om een meerwaarde te creëren voor de grotere lokale gemeenschappen.

### Synergieën tot stand brengen met andere organisaties<sup>97</sup>

Duurzaamheid wordt steeds meer een verhaal van verbinding. Via innovatieve en co-creërende partnerschappen vinden de overheid, het bedrijfsleven, de maatschappelijke actoren en kennisinstellingen elkaar steeds meer in het streven naar een duurzamere wereld.

Nextensa vindt het uiterst belangrijk om banden te smeden met organisaties die een gemeenschappelijk doel nastreven en een waardevol ecosysteem willen creëren. Het zoekt gelijkgestemde partners om kennis en ervaring uit te wisselen en te co-creëren. Door duidelijk en open over haar ESG-strategie te communiceren, sensibiliseert Nextensa haar klanten, huurders, inschrijvers en leveranciers over haar duurzaamheidsdoelstellingen en -eisen. Voordat het een nieuwe zakelijke relatie aangaat, beoordeelt Nextensa de partij op onder meer hun visie op duurzaamheid, lokale verankering en partnerschappen. Met deze aanpak, zorgt Nextensa ervoor dat alle projecten bijdragen aan het doel om groene en inclusieve omgevingen te ontwikkelen die een circulaire en duurzame economie bevorderen.

Eén van de vele voorbeelden was de oprichting dit jaar van de energiegemeenschap, een proefproject voor het delen van energie op de Tour & Taxis-site in samenwerking met WeSmart.

<sup>97</sup> 2-29: a) Benadering van betrokkenheid van stakeholders, waaronder i. categorieën stakeholders, hoe ze worden geïdentificeerd; ii. het doel van de betrokkenheid; iii. Hoe de organisatie streeft naar zinvolle betrokkenheid.



## Partnerschappen met verenigingen en coöperaties

Nextensa steunt projecten en organisaties die actief zijn op het gebied van duurzame voeding, circulaire economie, sociale economie of culturele en welzijnsprojecten, en verwelkomt ze op Tour & Taxis of andere locaties in haar portefeuille.<sup>98</sup>

Nextensa's vele acties, samenwerkingsverbanden en initiatieven maken het mogelijk om lokale dynamiek te creëren. Deze acties liggen aan de basis van een gemeenschapsgevoel en betrekken de lokale bevolking actief bij inspirerende activiteiten.<sup>99</sup>

Nextensa maakt ruimte voor nieuwe voorzieningen van collectief belang om de sociale cohesie en actieve participatie van omliggende wijken te stimuleren. Ruimtes worden (gratis of met flinke korting) ter beschikking gesteld aan organisaties die een positieve impact op de samenleving hebben. Eén van de organisaties die Nextensa dit jaar ondersteunde, is TADA vzw (ToekomstATELIERdelAvenir) - een lerend netwerk dat burgers en het bedrijfsleven betreft bij de emancipatie en integratie van maatschappelijk kwetsbare tieners en hun omgeving.

TADA bestaat dankzij talloze mensen en particuliere organisaties. Zij zetten belangeloos de kracht van de samenleving in om zoveel mogelijk mensen aan te moedigen meer individuele verantwoordelijkheid te nemen, ten behoeve van een meer inclusieve samenleving, met gelijke ontwikkelingskansen voor iedereen.

TADA heeft samen met professionals uit de filmwereld kinderen van een klas uit Molenbeek geholpen om hun eigen kortfilm te maken. Het project werd afgesloten met een filmfestival in de bioscoop van Maison de la Poste (Tour & Taxis) waar ouders werden uitgenodigd om de films van hun kinderen te komen bewonderen.

Nextensa organiseert ook regelmatig opendeur-evenementen, waarbij kleine bedrijven, pop-ups of startende ondernemingen in de buurt de kans krijgen om hun projecten te promoten. Die evenementen kunnen rekenen op interessante mix van honderden bezoekers, van buurtbewoners tot toeristen van alle leeftijden en nationaliteiten.



<sup>98</sup> Openbaarmaking 413-1: a.iv. Programma's voor de ontwikkeling van lokale gemeenschappen op basis van de behoeften van lokale gemeenschappen.

<sup>99</sup> Openbaarmaking 413-1: Lokale gemeenschappen



## Opportunities bieden<sup>100</sup>

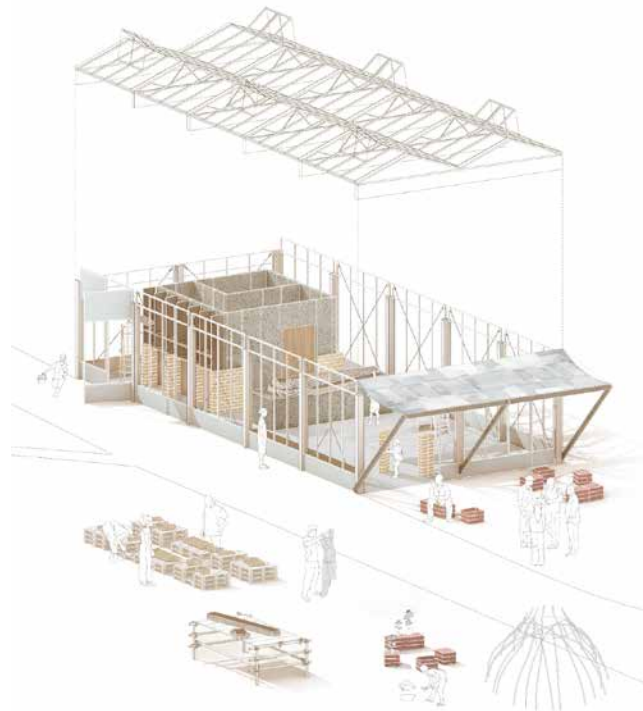
Nextensa stelt niet alleen bewoners en bezoekers centraal in haar duurzaamheidsambities, maar ziet ook in wat de mogelijkheden zijn als de gemeenschap op een breder niveau daadwerkelijk wordt ondersteund.

Nextensa streeft ernaar welvaart te creëren en kansen te bieden aan de lokale gemeenschap door werkgelegenheid te bieden aan jongeren en lokale ondernemers, bij te dragen aan een betere leefomgeving, en collectieve voorzieningen aan te bieden<sup>101</sup>.

Dit jaar steunde Nextensa het project 'Building Beyond Borders' van de studenten van de Universiteit Hasselt, dat tot doel heeft de Parckfarm-serre in het verlengde van het Tour & Taxis-park te moderniseren. Het postgraduaat Building Beyond Borders is een tweesterk leer-en-doe-programma voor afgestudeerden en professionals die een change-maker in de bebouwde omgeving willen worden.

Het programma bestaat uit een reeks theoretische sessies, lezingen, workshops, praktische experimenten en ontwerpverkenningen.

*'Het was veel meer dan schappen en een overkapping bouwen ... we hebben als het ware 'het huis' gereorganiseerd met de hele 'familie' om een nog gastvrijere plek voor iedereen te creëren. Er is niets spectaculairs aan het ParckFarm-project, maar de samenwerking en de punctuele interventies hebben nieuwe perspectieven geopend, voor ons, voor de ParckFarm-gemeenschap en voor iedereen die aan het proces heeft deelgenomen.'*<sup>102</sup>



<sup>100</sup> Openbaarmaking 203-2: Aanzienlijke indirecte economische impact.

<sup>101</sup> 203-1: b) Huidige of verwachte impact op gemeenschappen en lokale economieën door infrastructuurinvesteringen en diensten.

<sup>102</sup> <https://sites.google.com/student.uhasselt.be/wearebuildingbeyondborders/about-us>



Dit jaar overtrof Nextensa ruimschoots haar doelstelling om elk jaar ten minste 25 initiatieven met een positieve impact te ondersteunen, waaronder zowel lopende als nieuwe projecten:

|  | 2022             | 2021      |           |
|--|------------------|-----------|-----------|
| <b>AANTAL ONDERSTEUNDE INITIATIEVEN IN DE CATEGORIE:</b> | <b>GRI 413-1</b> | <b>34</b> | <b>26</b> |
| STEUN AAN VERENIGINGEN                                   | 10               | 5         |           |
| STEDELIJKE MICROMOBILITEIT STIMULEREN                    | 2                | 2         |           |
| RECHTVAARDIGHEID EN MENSENRECHTEN BEVORDEREN             | 3                | 3         |           |
| INTEGRATIE VAN KUNST, CULTUUR & SPORT                    | 16               | 10        |           |
| KANSEN BIEDEN  | 3                | 6         |           |

## Toekomstige doelstellingen

Nextensa wil elk jaar ten minste 25 initiatieven steunen die zich inzetten voor een duurzame samenleving of een circulaire economie, zowel lopende als nieuwe projecten.

Om verdere synergie met andere organisaties te creëren, zal Nextensa actief blijven zoeken naar mogelijke partnerschappen die een toegevoegde waarde kunnen bieden aan projecten met een positieve impact op de mens, planeet en welvaart.

Het blijft een prioriteit om de gemeenschap te betrekken bij het bevorderen van sociaal welzijn. Nextensa zal onderzoek blijven doen om na te gaan wat er beter kan, maar zal ook vertrouwen in reeds ondernomen acties, waarbij wordt gestreefd naar een tevredenheidspercentage van 80%.<sup>103</sup>

<sup>103</sup> 2-29: a) Doel van betrokkenheid van stakeholders

# 5. APPENDICES

## DUURZAAMHEID

### 5.1

#### *De communicatie van Nextensa met haar stakeholders*<sup>104</sup>

| Type                              | Groep                          | Wie  | Communicatiemethoden  |
|-----------------------------------|--------------------------------|--|---|
| <b>BELANGRIJKSTE STAKEHOLDERS</b> | <b>Financiële stakeholders</b> | Investeerders, meerderheids-aandeelhouders, banken                     | <p>Voortdurende transparante communicatie door middel van persberichten</p> <p>Jaarverslag en halfjaarlijks financieel verslag</p> <p>Duurzaamheidsjaarverslag, vanaf 2022 geïntegreerd in jaarverslag</p> <p>Roadshows en deelname aan beurzen en investeerdersdagen</p> <p>Uitnodiging om de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering bij te wonen</p>  |
|                                   | <b>Nextensa's mensen</b>       | Werknemers, zelfstandige consultants die ons op lange termijn bijstaan | <p>Maandelijks townhall voor het delen van top-down en bottom-up informatie</p> <p>Maandelijks 'After Work'-borrel</p> <p>Jaarlijkse evaluatiegesprekken</p> <p>Ten minste één teambuildingevenement per jaar</p> <p>Mogelijkheid voor iedereen om werkgerelateerde opleidingen te volgen</p> <p>Nextensa Academy voor het intern delen van kennis</p> <p>Organisatie van sportactiviteiten</p> <p>Jaarlijks nieuwjaarsevent met inspirerende spreker en lunch</p> <p>Mogelijkheid om gratis tickets te ontvangen voor evenementen (Tour &amp; Taxis of sponsoring)</p> <p>Regelmatig welzijns- of tevredenheidsonderzoek</p> |

<sup>104</sup> Openbaarmaking 2-29: a.i) Benadering van betrokkenheid van stakeholders en de categorieën van stakeholders waarmee het bedrijf samenwerkt; 2-29: a.ii) Hoe de organisatie probeert om te gaan met stakeholders 2-12 b.i) of en hoe het hoogste bestuurslichaam omgaat met stakeholders om deze processen te ondersteunen



| Type                          | Groep                           | Wie  | Communicatiemethoden  |
|-------------------------------|---------------------------------|--|---|
|                               | <b>Huurders</b>                 | Bedrijven, overheid, retailers, MKB  | <p>Een langdurig en waardevol partnerschap aangaan</p> <p>Regelmatige vergaderingen huurders</p> <p>Een hospitality- en/of vastgoedmanager van Nextensa tot hun dienst</p> <p>Voortdurende interactie via e-mail, telefoongesprekken, individuele ontmoetingen, enz.</p> <p>Toegang tot platform voor energiemonitoringsysteem</p> <p>Nieuwsbrieven</p> <p>Toegang tot online platform voor meldingen en vragen</p> <p>Jaarlijkse kerstborrel</p> <p>Gratis tickets voor activiteiten op Tour &amp; Taxis</p> |
| <b>VERBONDEN STAKEHOLDERS</b> | <b>Leveranciers en partners</b> | Facility managers en leveranciers van veiligheidsdiensten, energieleveranciers, leveranciers, evenement- en hospitality-partners, telecompagners, partners voor het verzamelen van gegevens, IT-partners, partners voor e-mobiliteit, enz. | <p>Een langdurige samenwerking met leveranciers aangaan</p> <p>Innovatieve win-winsituaties creëren</p> <p>Aankoopbeleid vanaf 2023</p> <p>Informatie over duurzame en innovatieve onderwerpen uitwisselen</p>  |
|                               | <b>Bewoners</b>                 | Particulieren, families, particuliere investeerders, professionele investeerders, enz.   | <p>Een toegewijde contactpersoon in het salesteam die de klant begeleidt van het eerste contact tot aan de oplevering</p> <p>Duidelijke informatie en documentatie</p> <p>Een platform voor de klantgemeenschap om de communicatie tussen bewoners en de klantenservice van Nextensa te vergemakkelijken</p> <p>Tevredenheidsonderzoek</p> <p>Nieuwsbrieven</p>   |
|                               | <b>Bouwteams</b>                | Architecten, studie bureaus, hoofdaannemers, grote onderaannemers, veiligheidscoördinatoren, enz.  | <p>Een langdurige samenwerking met alle partners van de bouwteams aangaan</p> <p>Intensief voorbereidend traject met teamoverleg</p> <p>Wekelijks werfoverleg</p> <p>Informeel activiteiten voor een betere samenhang in bouwteams zoals het bezoeken van inspirerende projecten, enz.</p> <p>Informatie over duurzaamheid en technische onderwerpen delen</p>  |

| Type                                       | Groep                                   | Wie  | Communicatiemethoden   |
|--|---|--|--|
|  | <b>Bezoekers</b>                        | Bezoekers van evenementen, restaurants, winkelcentra, woonwijken, parken, kantoren enz.  | Online en op locatie duidelijke informatie aanbieden   |
|  |   |  | Sociale media en nieuwsbrieven   |
|  |   |  | Informatie over toegankelijkheid (STOP-principes) en informatie over e-mobiliteit                  |
|  |   |  | Voor bepaalde evenementen zijn er tevredenheidsenquêtes  |
|  | <b>Overheid</b>                         | Steden, gemeenten, milieuafdelingen, stedenbouwkundige afdelingen, erfgoedafdelingen, Europa, enz.   | Vorbereidende informele bijeenkomsten met verschillende afdelingen en rondleidingen op locatie     |
|  |   |  | Afstemming van visie op belangrijke projecten  |
|  |   |  | Regelmatige en transparante communicatie en overleg over aankomende projecten en tijdens projecten |
|  | <b>Lokale gemeenschappen</b>            | Uitgewerkt in hoofdstuk 4.2  | Monitoring van nieuwe wetgeving  |
|  |   |  | Intens overleg en samenwerking   |
| Evenementen voor buurtbewoners organiseren |   |  |  |
| <b>EXTERNE STAKEHOLDERS</b>                | <b>Rating-bureaus voor duurzaamheid</b> |  | Lokale organisaties ondersteunen door ruimtes en kamers aan te bieden of door sponsoring           |
|  |   |  | Jaarlijks duurzaamheidsverslag   |
|  |   |  | Gegevensuitwisseling per e-mail  |
|  | <b>Concurrenten</b>                     |  | Vragenlijsten  |
|  |   |  | Informele bijeenkomsten  |
|  |   |  | Nextensa is regelmatig gastspreker op evenementen in de sector: Realty, Spryg, Derde Long, enz.    |
|  | <b>Overige organisaties</b>             | Katholieke Universiteit Leuven, beroepsverenigingen en -organisaties (VBO, BECI, UPSI-BVS en Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen), The Shift, Flux 50, Madaster, Vito, enz. | Inzichten en informatie delen tijdens workshops  |
|  |   |  | Lidmaatschap   |
|  |   |  | Partnerschappen voor het delen van kennis op het gebied van innovatie en circulariteit             |
|  |   |  | Voortdurende naleving van de geldende regelgeving  |
|  |   |  | Deelname aan sectoroverleg en kennisvoorziening  |

## 5.2 Nextensa's emissiebronnen

|                                      |   | GRI-norm     | Eenheid | 2022          |                               | 2021          |                               |
|--------------------------------------|---|--------------|---------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|
| <b>Scope 1</b>                       | <b>Stationaire verbranding <sup>(1)</sup></b> | 305-1        |         | <b>data</b>   | <b>dekking <sup>(3)</sup></b> | <b>data</b>   | <b>dekking <sup>(3)</sup></b> |
|                                      | Brandstofverbruik kantoren <sup>(2)</sup>     |              | tCO2e   | 18,48         | 100%                          | 39,84         | 100%                          |
|                                      | <b>Mobiele verbranding</b>                    | 305-1        |         |               |                               |               |                               |
|                                      | Bedrijfswagens                                |              | tCO2e   | 57,40         | 100%                          | 52,38         | 100%                          |
|                                      | Woon-werkverkeer met bedrijfswagens           |              | tCO2e   | 33,81         | 100%                          | 25,64         | 100%                          |
|                                      | Aantal bedrijfswagens                         |              |         | 29            |                               | 33            |                               |
| <b>TOTAAL SCOPE 1</b>                |   | <b>305-1</b> |         | <b>109,69</b> |                               | <b>117,86</b> |                               |
| <b>Scope 2</b>                       | <b>Gekochte elektriciteit <sup>(1)</sup></b>  | 305-2        |         | <b>data</b>   | <b>dekking <sup>(3)</sup></b> | <b>data</b>   | <b>dekking <sup>(3)</sup></b> |
|                                      | Elektriciteit kantoren <sup>(2)</sup>         |              | tCO2e   | 6,46          | 100%                          | 16,00         | 100%                          |
| <b>TOTAAL SCOPE 2</b>                |   | <b>305-2</b> |         | <b>6,46</b>   |                               | <b>16,00</b>  |                               |
| <b>TOTAAL CO2eq SCOPE 1 EN 2</b>     |   |              |         | <b>116,16</b> |                               | <b>133,86</b> |                               |
| <b>Energie - Nextensa's kantoren</b> |   |              |         | <b>data</b>   | <b>dekking <sup>(3)</sup></b> | <b>data</b>   | <b>dekking <sup>(3)</sup></b> |
|                                      | Totaal  |              | m2      | 2.194         | 100%                          | 2.738         | 100%                          |
|                                      | BKG-emissie                                   |              | tCO2e   | 24,94         |                               | 55,84         |                               |
|                                      | Absolute energie                              | 302-1        | Mwh     | 223,64        | 100%                          | 520,00        | 100%                          |

<sup>(1)</sup> Methodologie van het Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)

<sup>(2)</sup> Berekening van tCO2e-emissies, de door leveranciers verstrekte emissiefactor wordt gebruikt voor gas + voor stookolie: CO2emissiefactoren.be

<sup>(3)</sup> Voor meer transparantie bij de interpretatie van de cijfers, verwijst de dekking naar het aantal m2 waarvoor we over nauwkeurige gegevens beschikken

|   |   | GRI-norm     | Eenheid           | 2022         |                               | 2021        |                               |
|---|---|--------------|-------------------|--------------|-------------------------------|-------------|-------------------------------|
| Scope 3   | operationele BKG emissies <sup>(1)</sup>                                    |              |                   | data         | dekking                       | data        | dekking                       |
|   | Afval kantoren <sup>(4)</sup>   | 306-2        | tCO2e             | 5,27         | 54%                           |             | 0%                            |
|   | Zakenreizen <sup>(2)</sup>  |              | tCO2e             | 2,01         | 100%                          | 3,52        | 100%                          |
| <b>TOTAAL SCOPE 3 OPERATIONELE BKG-EMISSIES</b>       |   |              |                   | <b>7,28</b>  |                               | <b>3,52</b> |                               |
|   | <b>BKG-emissies investeringsportefeuille</b>                                | 305-2        |                   | <b>data</b>  | <b>dekking <sup>(6)</sup></b> | <b>data</b> | <b>dekking <sup>(6)</sup></b> |
|   | Downstream geleasede assets   |              |                   |              |                               |             |                               |
|   | Totaal aantal m2 van de portefeuille opgenomen in rapportage <sup>(5)</sup> |              | m2                | 251.603      | 55%                           | 352.516     | 76%                           |
|   | Energieverbruik:  |              |                   |              |                               |             |                               |
|   | Gekochte elektriciteit van het net  | 302-2        | Mwh               | 16.432       |                               | 24.360      |                               |
|   | Aardgasverbruik   | 302-2        | Mwh               | 12.065       |                               | 20.615      |                               |
|   | Stookolieverbruik   | 302-2        | Mwh               | -            |                               | 2.666       |                               |
|   | Stadsverwarming & -koeling  | 302-2        | Mwh               | -            |                               | 4.163       |                               |
|   | Totaal energieverbruik portefeuille   | 302-2        | Mwh               | 28.497       |                               | 51.804      |                               |
|   | Totale BKG-emissie portefeuille   |              | tCO2e             | 3.122        |                               | 9.233       |                               |
|   | Gemiddelde energie-intensiteit van gebouwen                                 | 302-3        | kwh/m2            | -            |                               | 147         |                               |
|   | Gemiddelde BKG-emissie in gebouwen  | 305-4        | kgCO2e/m2         | -            |                               | 26          |                               |
|   | Productie zonnepanelen  |              | Mwh               | 7.076        |                               | 6.841       |                               |
|   | Zelfverbruik zelf geproduceerde elektriciteit                               | 302-1        | Mwh               | 3.265        |                               | no data     |                               |
|   | Injectie overtollige elektriciteit  |              | Mwh               | 3.811        |                               | no data     |                               |
|   | Aantal laadpalen  |              |                   | 141          |                               | 115         |                               |
|   | Elektriciteit gebruikt voor mobiliteit (opladen EV)                         |              | Mwh               | 188          |                               | no data     |                               |
| <b>TOTAAL SCOPE 3 OPERATIONELE BKG-EMISSIES</b>       |   |              |                   | <b>3122</b>  |                               | <b>9233</b> |                               |
|   | <b>BKG-emissies van vastgoedactiviteit</b>                                  | 305-3        |                   | <b>data</b>  | <b>dekking</b>                |             |                               |
|   | Gekochte goederen en diensten   |              | tCO2              | 3.679        |                               |             |                               |
|   | Residentieel (Dayton)   |              | kg CO2-eq./m² BVO | 367          | 33%                           |             |                               |
|   | Kantoren (Monteco)  |              | kg CO2-eq./m² BVO | 124          | 100%                          |             |                               |
|   | Gebruik van verkochte producten (Dayton)                                    |              | tCO2              | 5.070        | 33%                           |             |                               |
|   | Verkochte producten aan het einde van hun levensduur                        |              | tCO2              | 322          |                               |             |                               |
| <b>TOTAAL SCOPE 3 BKG-EMISSIES VASTGOEDACTIVITEIT</b> |   | <b>305-3</b> |                   | <b>9.071</b> |                               |             |                               |

<sup>(1)</sup> Methodologie van het Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)<sup>(2)</sup> Berekening van tCO2e-emissies, met behulp van de monetaire emissiefactor van Ademe<sup>(3)</sup> Voor meer transparantie bij de interpretatie van de cijfers, verwijst de dekking naar de cijfers in de balans<sup>(4)</sup> De CO2-voetafdruk wordt berekend op basis van het kengetal voor CO2-emissies in overeenstemming met het Kyoto-verdrag van 1990<sup>(5)</sup> Niet in de rapportage opgenomen assets: gedurende het rapportagejaar verkochte, verworven, in aanbouw/renovatie gebouwen met een datamonitoring van minder dan 50% dekking<sup>(6)</sup> Voor meer transparantie bij de interpretatie van de cijfers, verwijst de dekking naar het aantal m2 waarvoor we over nauwkeurige gegevens beschikken

## 5.3 Nextensa's mensen <sup>105</sup>

|   | GRI          | 2022      |
|---|--------------|-----------|
| <b>TEAMLEDEN</b>  | <b>2-7</b>   |           |
| Raad van Bestuur  |              | 8         |
| Executief comité  |              | 4         |
| Management  |              | 7         |
| Overige teamleden   |              | 71        |
| <b>Totaal teamleden (excl. RvB):</b>  |              | <b>82</b> |
| <b>DIVERSITEIT - BESTUURSINSTELLINGEN</b>   | <b>405-1</b> |           |
| <b>Diversiteit in het bestuur naar geslacht</b>                                     |              |           |
| Vrouwen   |              | 5         |
| Mannen  |              | 3         |
| <b>Diversiteit in het bestuur naar leeftijd</b>                                     |              |           |
| Jonger dan 30 jaar  |              | 0         |
| Tussen 30 en 50 jaar  |              | 1         |
| Ouder dan 50 jaar   |              | 7         |
| <b>DIVERSITEIT - PERSONEELSBESTAND</b>  |              |           |
| <b>Diversiteit van het personeelsbestand naar geslacht per functiecategorie (%)</b> | <b>405-1</b> |           |
| Executief comité  |              |           |
| Vrouwen   |              | 0         |
| Mannen  |              | 4         |
| Management  |              |           |
| Vrouwen   |              | 2         |
| Mannen  |              | 5         |
| Overige teamleden   |              |           |
| Vrouwen   |              | 35        |
| Mannen  |              | 36        |

|   | GRI           | 2022 |
|---|---------------|------|
| <b>Totaal diversiteit (excl. RvB):</b>  | <b>102-8a</b> |      |
| Vrouwen   |               | 45%  |
| Mannen  |               | 55%  |
| <b>Personeelsbestand naar regio</b>   | <b>102-8a</b> |      |
| België  |               | 71   |
| Luxemburg   |               | 10   |
| Oostenrijk  |               | 1    |
| België (%)  |               | 87%  |
| Luxemburg (%)   |               | 12%  |
| Oostenrijk (%)  |               | 1%   |
| <b>Diversiteit van het personeelsbestand naar leeftijd per functiecategorie (%)</b> | <b>405-1</b>  |      |
| Executief comité  |               |      |
| Jonger dan 30 jaar  |               | 0    |
| Tussen 30 en 50 jaar  |               | 2    |
| Ouder dan 50 jaar   |               | 2    |
| Management  |               |      |
| Jonger dan 30 jaar  |               | 0    |
| Tussen 30 en 50 jaar  |               | 5    |
| Ouder dan 50 jaar   |               | 2    |
| Overige teamleden   |               |      |
| Jonger dan 30 jaar  |               | 8    |
| Tussen 30 en 50 jaar  |               | 38   |
| Ouder dan 50 jaar   |               | 25   |

<sup>105</sup> Methodologie: Alle aantallen teamleden worden uitgedrukt in personeelsbezetting, behalve opleidingsuren en onkosten, die worden uitgedrukt in voltijdsequivalenten (FTE). (2-7 c) & 2-8 b) beschrijven de methodologieën en veronderstellingen die zijn gebruikt om de gegevens te verzamelen, inclusief of de aantallen worden gerapporteerd: i) in personeelsbezetting, voltijdsequivalenten (VTE) of met behulp van een andere methodologie)



|  | GRI        | 2022        |
|--|------------|-------------|
| <b>ANCIËNNITEIT</b>  |            |             |
| <b>Gemiddelde anciënniteit (in aantal jaar)</b>            |            |             |
| Executief comité   |            | 8,75        |
| Management   |            | 5,71        |
| Overige teamleden  |            | 4,1         |
| <b>Totaal anciënniteit:</b>                                |            | <b>4,46</b> |
| <b>INTERNE ORGANISATIE</b>                                 |            |             |
|  | <b>2-7</b> |             |
| <b>Werktijd</b>  |            |             |
| Fulltime teamleden   |            | 93%         |
| Parttime teamleden   |            | 7%          |
| Vrouwen (%) fulltime teamleden                             |            | 42%         |
| Mannen (%) fulltime teamleden                              |            | 58%         |
| Vrouwen (%) parttime teamleden                             |            | 83%         |
| Mannen (%) parttime teamleden                              |            | 17%         |
| <b>Type contract</b>                                       |            |             |
| Vaste contracten   |            | 96%         |
| Tijdelijke contracten                                      |            | 4%          |
| Vrouwen (%) vaste contracten                               |            | 46%         |
| Mannen (%) vaste contracten                                |            | 54%         |
| Vrouwen (%) tijdelijke contracten                          |            | 33%         |
| Mannen (%) tijdelijke contracten                           |            | 67%         |
| <b>Medewerkers die geen werknemer zijn (zelfstandigen)</b> |            |             |
|  | <b>2-8</b> |             |
| Zelfstandig  |            | 32          |
| Werknemers   |            | 50          |
| Zelfstandig (%)  |            | 39%         |
| Werknemers (%)   |            | 61%         |

|  | GRI          | 2022   |
|--|--------------|--------|
| <b>LOOPBAANONTWIKKELING</b>  |              |        |
| <b>Opleiding en ontwikkeling van personeelsbestand</b>               |              |        |
|  | <b>404-3</b> |        |
| Werknemers die jaarlijks worden beoordeeld naar geslacht             |              |        |
| Vrouwen (%)  |              | 100%   |
| Mannen (%)   |              | 100%   |
| Werknemers (%) die jaarlijks worden beoordeeld naar functiecategorie |              |        |
| Executief comité   | 404-3        | 100%   |
| Management   |              | 100%   |
| Overige teamleden  |              | 100%   |
| Totaal aantal uren opleiding per teamlid naar geslacht               |              |        |
| Vrouwen  | 404-1        | 189    |
| Mannen   |              | 255    |
| Gemiddeld aantal uren opleiding per teamlid naar functiecategorie    |              |        |
| Executief comité   | 404-1        | 4      |
| Management   |              | 26,33  |
| Overige teamleden  |              | 22,71  |
| Opleidingskosten (€)   |              | 42.345 |
| Aantal vaste teamleden dat een opleiding volgt per jaar (#)          |              | 61     |
| Gevallen van interne mobiliteit (#)                                  |              | nvt    |
| Gevallen van interne promotie (#)                                    |              | nvt    |
| Gemiddeld aantal uren opleiding per persoon                          |              | 23,07  |
| <b>LOONRATIO PERSONEELSBESTAND</b>                                   |              |        |
| <b>Loonkloof tussen mannen en vrouwen (% vrouwen/mannen)</b>         |              |        |
|  | <b>405-2</b> |        |
| Executief comité   |              | 0%     |
| Management   |              | 0,8%   |
| Overige teamleden  |              | 17%    |

|  | GRI          | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| <b>NIEUWE MEDEWERKERS</b>                              |              |              |
| <b>Nieuwe werknemers naar geslacht</b>                 | 401-1        |              |
| Vrouwen  |              | 8            |
| Mannen   |              | 10           |
| Vrouwen (%)  |              | 44%          |
| Mannen (%)   |              | 56%          |
| <b>Nieuwe werknemers totaal:</b>                       |              | <b>18</b>    |
| <b>Nieuwe werknemers naar leeftijd</b>                 | <b>401-1</b> |              |
| Jonger dan 30 jaar                                     |              | 5            |
| Tussen 30 en 50 jaar                                   |              | 10           |
| Ouder dan 50 jaar                                      |              | 3            |
| Jonger dan 30 jaar (%)                                 |              | 28%          |
| Tussen 30 en 50 jaar (%)                               |              | 56%          |
| Ouder dan 50 jaar (%)                                  |              | 17%          |
| <b>Gemiddelde leeftijd van nieuwe teamleden:</b>       |              | <b>35,83</b> |
| <b>Nieuwe werknemers naar regio</b>                    | <b>401-1</b> |              |
| België   |              | 15           |
| Luxemburg  |              | 3            |
| Oostenrijk   |              | 0            |
| België (%)   |              | 83%          |
| Luxemburg (%)  |              | 17%          |
| Oostenrijk (%)   |              | 0%           |
| <b>VERLOOP WERKNEMERS</b>                              |              |              |
| <b>Verloop naar geslacht</b>                           | <b>401-1</b> |              |
| Vrouwen  |              | 9            |
| Mannen   |              | 12           |
| Vrouwen (%)  |              | 43%          |
| Mannen (%)   |              | 57%          |
| <b>Verloop totaal:</b>                                 |              | <b>21</b>    |
| <b>Verloop naar leeftijd</b>                           | <b>401-1</b> |              |
| Jonger dan 30 jaar                                     |              | 1            |
| Tussen 30 en 50 jaar                                   |              | 13           |
| Ouder dan 50 jaar                                      |              | 7            |
| Jonger dan 30 jaar (%)                                 |              | 5%           |
| Tussen 30 en 50 jaar (%)                               |              | 62%          |
| Ouder dan 50 jaar (%)                                  |              | 33%          |
| <b>Gemiddelde leeftijd van vertrekkende teamleden:</b> |              | <b>45,19</b> |

|  | GRI          | 2022 |
|--|--------------|------|
| <b>Verloop naar regio</b>  |              |      |
| <b>401-1</b>   |              |      |
| België   |              | 17   |
| Luxemburg  |              | 4    |
| Oostenrijk   |              | 0    |
| België (%)   |              | 81%  |
| Luxemburg (%)  |              | 19%  |
| Oostenrijk (%)   |              | 0%   |
| <b>Uitsplitsing van het verloop</b>                                      | <b>401-1</b> |      |
| Aantal vrijwillige vertrekken  |              | 14   |
| Aantal ontslagen   |              | 7    |
| Aantal pensioneringen  |              | 0    |
| Aantal vrijwillige vertrekken (%)  |              | 67%  |
| Aantal ontslagen (%)   |              | 33%  |
| Aantal pensioneringen (%)  |              | 0%   |
| <b>WELZIJN</b>   |              |      |
| <b>Gezondheid en veiligheid van het personeel <sup>(*)</sup></b>         |              |      |
| Verzuimpercentage - korte termijn (%) (<30 dagen /jaar)                  | 403-9        | 4%   |
| Verzuimpercentage - lange termijn (%) (>30 dagen/jaar)                   | 403-9        | 7%   |
| Aantal letsels (%)   | 403-9        | 0%   |
| Aantal verloren dagen (%)  | 403-9        | 0%   |
| Arbeidsongevallen met ernstige gevolgen (exclusief sterfgevallen) (%)    | 403-9        | 0%   |
| Werkgerelateerde sterfgevallen (%)                                       | 403-9        | 0%   |
| Registreerbare arbeidsongevallen (%)                                     | 403-9        | 0%   |
| Personeelsleden met een beperking (#)                                    | 403-9        | 0    |
| Sterfgevallen door beroepsziekte (#)                                     | 403-10       | 0    |
| Registreerbare gevallen van beroepsziekte (#)                            | 403-10       | 0    |
| <b>ASSETS</b>  |              |      |
| <b>Gezondheid en veiligheid van assets</b>                               |              |      |
| Percentage gezondheids- en veiligheidsbeoordelingen van assets (%)       | 416-1        | 0    |
| Gevalen van niet-naleving van de gezondheid en veiligheid van assets (#) | 416-2        | 0    |

<sup>(\*)</sup> Berekening verzuimpercentage: (verzuimdagen/werkdagen) \* 100

# 6. NEXTENSA OP DE BEURS



η.

# NEXTENSA OP DE BEURS

## Kerncijfers en grafieken

|  | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|
| Aantal genoteerde aandelen (#)                               | 10 002 102 | 10 002 102 |
| Aantal uitgegeven aandelen (#)                               | 10 002 102 | 10 002 102 |
| Marktkapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen)                 | 519        | 778        |
| Free float (%)   | 22,57%     | 22,57%     |
| Slotkoers (€)  | 51,90      | 77,80      |
| Hoogste koers (€)  | 79,40      | 83,40      |
| Laagste koers (€)  | 44,55      | 66,80      |
| Gemiddeld maandelijks volume (#)                             | 45 063     | 66 950     |
| Velociteit (%) <sup>(1)</sup>                                | 5,41%      | 8,03%      |
| Free float velociteit (%) <sup>(2)</sup>                     | 23,95%     | 35,59%     |
| Premie/discount op basis van slotkoers vs NAV (reële waarde) | -38%       | -2%        |
| Bruto dividend (€)   | 2,60       | 2,50       |
| Netto dividend <sup>(3)</sup> (€)                            | 1,82       | 1,75       |
| Bruto dividendrendement <sup>(4)</sup>                       | 5,01%      | 3,21%      |
| Payout ratio - geconsolideerd                                | 36,5%      | 47,0%      |

<sup>1</sup> Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.

<sup>2</sup> Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen \* free float

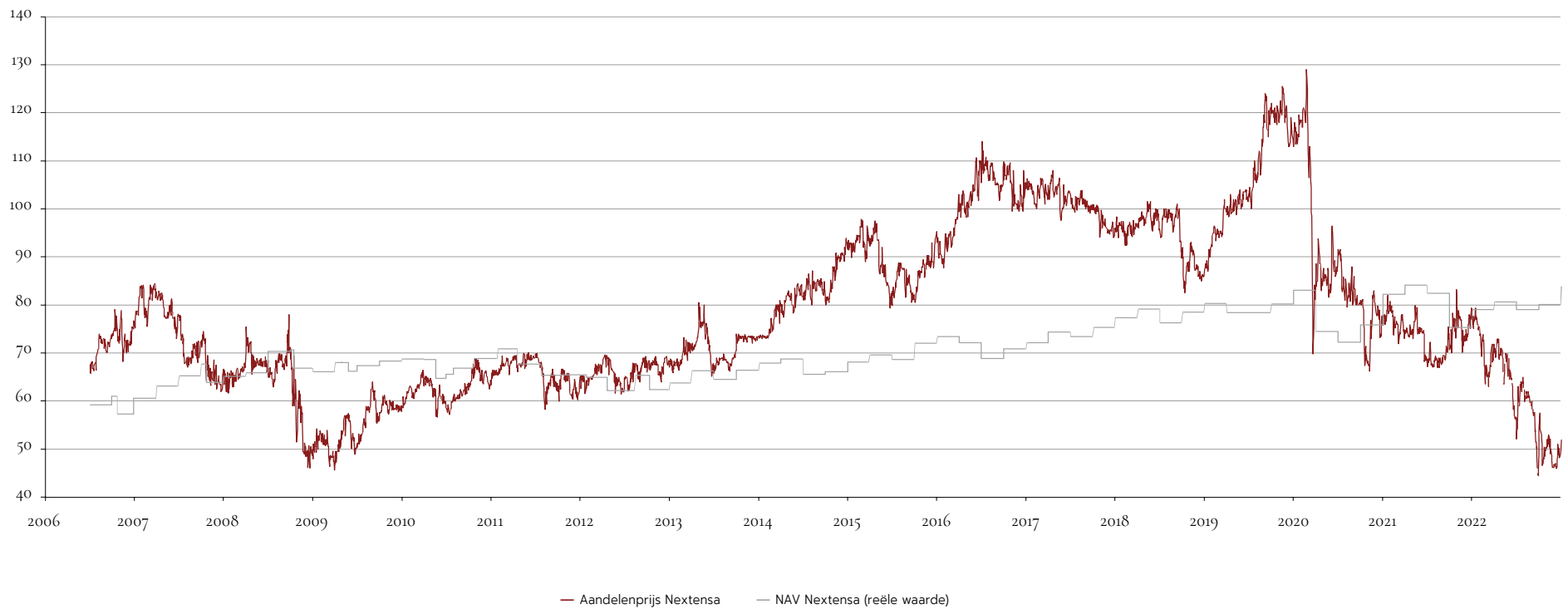
<sup>3</sup> O.b.v. 30% roerende voorheffing.

<sup>4</sup> Bruto dividend / slotkoers.

## Agio/disagio koers Nextensa versus netto-actiefwaarde

Het aandeel Nextensa sloot af met een slotkoers van € 51,90 (2021: € 77,80) op 31/12/2022, wat resulteerde in een discount van -38% t.o.v. de netto-actiefwaarde op basis van de reële waarde (2021: discount van -2%). Deze evolutie is toe te schrijven aan het algemene beursstemment dat er heerste gedurende 2022.

Het gemiddelde transactievolume per maand van het aandeel nam afgelopen boekjaar af tot 45.063 aandelen in vergelijking met 66.950 in 2021.



## Analisten die het aandeel volgen

**Sharad Kumar  
Surendran Palani**

**KBC Securities**  
Havenlaan 2, BE-1080 Brussel  
sharadkumar.surendranpalani  
@kbcsecurities.be

**Vincent  
Koppmair**

**Degroof Petercam**  
Nijverheidsstraat 44, BE-1040 Brussel  
v.koppmair@degroofpetercam.com

**Frédéric  
Renard**

**Kepler Cheuvreux Rogier Tower**  
Rogierplein 11, BE-1210 Brussel  
frenard@keplercheuvreux.com

## Liquidity Provider

Bank Degroof Petercam heeft in het voorbije boekjaar diensten geleverd als liquidity provider van de vennootschap. Bank Degroof Petercam ontvangt een forfaitaire vergoeding van € 12.000 (exclusief BTW) op jaarbasis.

## Financiële kalender

Voor wat betreft de praktische formaliteiten om deel te nemen aan de algemene vergaderingen van aandeelhouders (jaarlijkse algemene vergaderingen en buitengewone algemene vergaderingen) wordt verwezen naar Hoofdstuk IV van de statuten van de vennootschap, naar de website [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu) (Investor relations – Algemene vergadering) en naar de oproeping, die wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en in een nationaal uitgegeven dagblad.

|            |  |
|------------|--|
| 31/03/2023 | Jaarlijks financieel verslag 2022              |
| 15/05/2023 | Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2023)        |
| 15/05/2023 | Gewone algemene vergadering van aandeelhouders |
| 18/05/2023 | Ex-date  |
| 19/05/2023 | Record date                                    |
| 22/05/2023 | Betaalbaarstelling dividend                    |
| 17/08/2023 | Halfjaarlijks financieel verslag 2023          |
| 20/11/2023 | Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2023)        |
| 14/02/2024 | Jaarresultaten 2023 (31/12/2023)               |

7.

# VASTGOEDVERSLAG



Park Lane II - België



# BELANGRIJKSTE PROJECTEN





*MIXED-USE*

## CLOCHE D'OR KANTOREN

Een grensverleggende stadswijk in  
volle ontwikkeling

### PROJECTBESCHRIJVING

In het Groothertogdom Luxemburg zijn Nextensa en Promobe de drijvende krachten achter de ontwikkeling van de Cloche d'Or. Tegen 2035 zal een jonge gemeenschap van 6.000 inwoners zich helemaal thuis voelen in deze grensverleggende stadswijk die leefbaarheid en duurzaamheid hoog in het vaandel draagt. Een gouden kans in een groene omgeving. De Cloche d'Or zal kunnen pronken met een ecologische corridor en het grootste park van de Luxemburgse hoofdstad.

**PARTNERS**

Promobe • IMPAKT Real Estate • Axento Immo

**LOCATIE**

5 Rue Charles Darwin, Luxemburg

**VLAKBIJ**

- Het nieuwe ringstation Howald
- Een nieuwe tramlijn zorgt voor een vlotte connectie met de wijk Kirchberg en het centrum van Luxemburg Stad.

**PROJECTTYPE**

Residentieel - Kantoren - Retail - Recreatie

**DUURZAAMHEIDSPROFIEL**

Alle gebouwen voldoen aan de hoogste duurzaamheidsnormen van de Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB:

- Stadsverwarmingsnet
- Warmtekrachtkoppeling
- Ecologische corridor
- Focus op zachte mobiliteit

**EYE-CATCHERS**

- De Cloche d'Or bestaat uit een evenwichtige mix van gloednieuwe gebouwen, ontworpen door een ruime waaier aan vooraanstaande architectenbureaus.
- Het gloednieuwe park is goed voor 15 hectare aan vrije ruimte, een grote vijver, thematische speelplekken, een boomgaard met fruitbomen en een amfitheater voor evenementen.

**PROJECTDETAILS**

Status: in ontwikkeling  
 Omgevingsvergunning: ja  
 Milieuvrgunning: ja  
 Timing: 2014 – 2025

**NIEUW OP CLOCHE D'OR: HET WHITE HOUSE EN EMERALD KANTOORGEBOUW EN HET B&B HOTEL**

Het Emerald-gebouw is gelegen langs de F. W. Raiffeisen Boulevard, tegenover het winkelcentrum Cloche d'Or en wordt gekenmerkt door een groen gekleurde gevel. Het gebouw bestaat uit acht verdiepingen (-1 tot +6). Elke verdieping kan worden onderverdeeld in twee verhuurbare eenheden, die elk een open uitzicht bieden aan de drie zijden. De bouw is begonnen in maart 2022 en zal in augustus 2023 voltooid zijn. Er wordt gestreefd naar een BREAAAM Excellent-certificering.

Het White House-gebouw heeft zes verdiepingen (6.836 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak) en een parkeergarage (40 plaatsen). Er wordt gestreefd naar een BREAAAM Excellent certificaat.

Nextensa heeft een huurovereenkomst van 20 jaar getekend met B&B HOTELS voor de ontwikkeling van een 3-sterren superior hotel in de nieuwe wijk Cloche d'Or in Luxemburg. Dit hotel met 150 kamers is ontworpen door Moreno Architecture en zal profiteren van een goede bereikbaarheid met de auto en een uitstekende toegang tot het openbaar vervoer. In de eerste helft van 2025 zal het hotel worden opgeleverd en klaar zijn om de eerste gasten te ontvangen.

**MIXED-USE**



MIXED-USE

## GARE MARITIME

Van industrieel goederenstation tot  
energieneutrale urban hub

### PROJECTBESCHRIJVING

Ooit was Gare Maritime het grootste goederenstation van Europa. Na een grondige renovatie is het vandaag dé circulaire bestemming van Brussel. De historische stationshallen zijn omgevormd tot overdekte stad: eikenhouten paviljoenen creëren een structuur van boulevards, straten, pleinen en tuinen. Compleet met Food Market, exclusieve winkels en kantoren. Dé architecturale blikvanger is de monumentale middenbeuk die baadt in indirect daglicht.

## PARTNERS

Neutelings Riedijk Architects · Jan de Moffarts Architecten · Bureau Bouwtechniek

## LOCATIE

Picardstraat 7-13, Brussel

## VLAKBIJ

- Station Brussel-Noord
- Het Koninklijk Pakhuis, Maison de la Poste, de Sheds & het park van Tour & Taxis
- De hippe Brusselse Kanaalzone
- Het Kanal Pompidou Museum
- De Suzal Daniel brug

## OPPERVLAKTE

58.085 m<sup>2</sup>

## PROJECTTYPE

Kantoren - Retail - Voeding - Recreatie

## DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- 'BREEAM Outstanding'-certificaat
- Glasgevels met zonnecellen
- Zonnepanelen
- Verwarming en koeling met geothermie
- Natuurlijke ventilatie
- Halio Glasing
- Regenwaterrecuperatie
- CLT- & FSC-hout

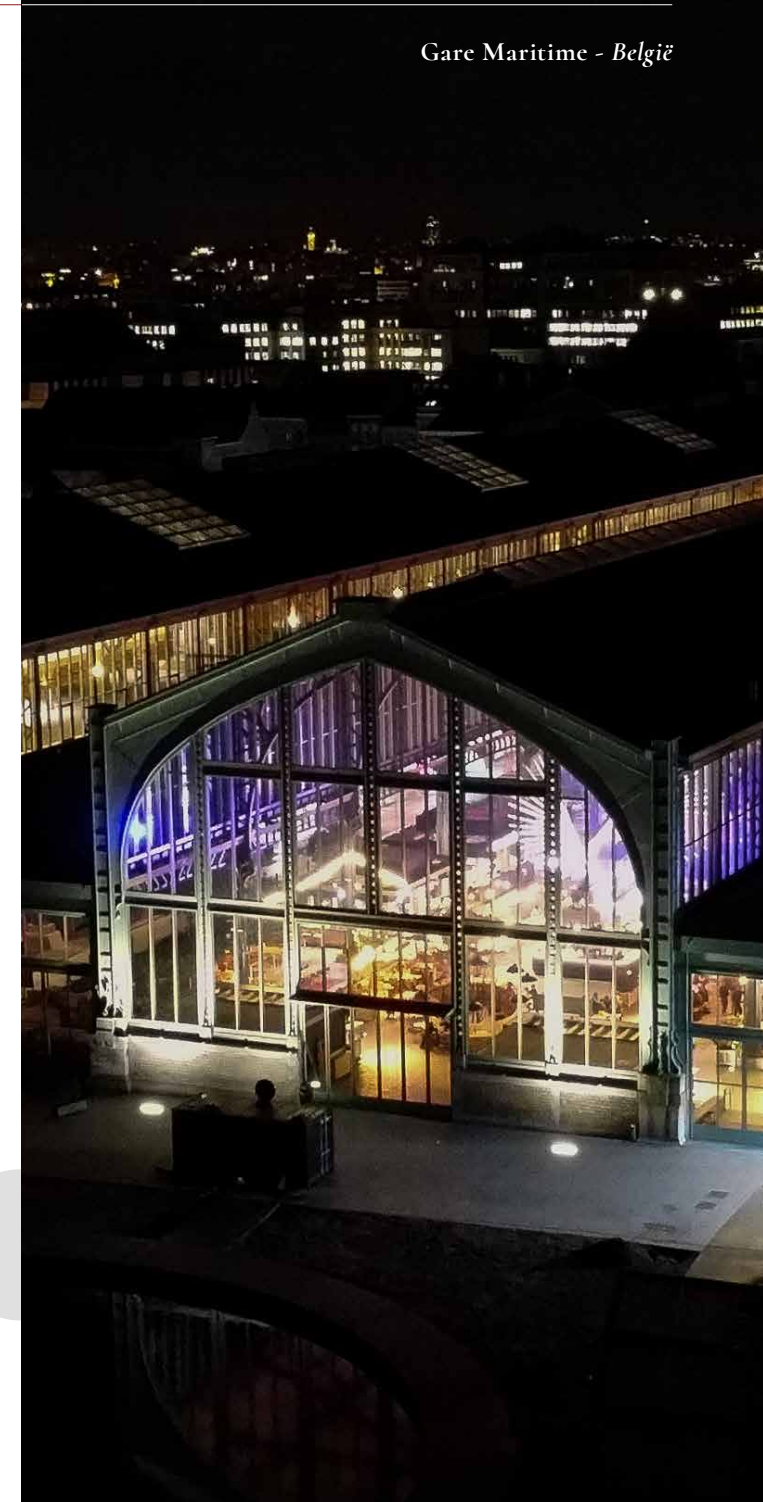
## EYE-CATCHERS

- De houten paviljoenen en kruistrappen zijn goed voor 10.000 m<sup>3</sup> aan hout. Daarmee is Gare Maritime het grootste houtbouwproject van Europa.
- De groene wandelboulevards zijn voorzien van 10 thematuinen met hoogstammige bomen. Op de 8 binnenpleinen kan u indrukwekkende mozaïekvloeren bewonderen.
- Op 26 november 2021 opende de Gare Maritime – Food Market de deuren: een culinaire ontmoetingsplek waar iedereen kan komen proeven van de rijkdom van de Belgische gastronomie.
- Grootchalige evenementen: Kids Winter/Spring Wonderland, Foire du livre, Sculptura, World Padel Tour, Realty, Voddemet, Brussels Design Market, Brussels Markers Market, Eat Festival, Belgian Impact Day, enz.
- Merken die uw winkelervaring verrijken: Showroom Bosch-Siemens, Lab9, Wever & Ducré, Silence.

## PROJECTDETAILS

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Status:              | in gebruik sinds 2020 |
| Omgevingsvergunning: | 2018                  |
| Milieuvergunning:    | 2018                  |
| Timing:              | afgerond              |

MIXED-USE





## KANTOREN

# MONTECO

Groen, slim en flexibel

### PROJECTBESCHRIJVING

Nextensa heeft in joint-venture met ION een absolute mijlpaal ontwikkeld nabij de Europese wijk in de duurzame bouwsector: de eerste houtskeletbouw hoogbouw in Brussel. Het referentiepunt voor een nieuwe generatie circulaire kantoorgebouwen. In Monteco zorgt state-of-the-art slimme technologie voor een duurzame en aangename werkomgeving.

## PARTNERS

Archi2000 • ION • Wood Shapers • BPC Group

## LOCATIE

Montoyerstraat 14, Brussel

## VLAKBIJ

- De Europese wijk
- Groene zones, winkels en restaurants
- Openbaar vervoer

## OPPERVLAKTE

3.655 m<sup>2</sup>

## PROJECTTYPE

Kantoren

## DUURZAAMHEIDSPROFIEL

Monteco beoogt een 'BREEAM Excellent'-certificaat:

- Houtskelethoogbouw
- FSC-hout
- Groendak
- Waterrecuperatie
- Zonnepanelen
- Smart technology
- Datagestuurde verwarming en koeling
- Energie-efficiënt
- CO<sub>2</sub>-neutraal

## EYE-CATCHERS

- Basiselementen in hout zorgen voor een natuurlijke esthetiek.
- Gevels in glas bieden een overvloed aan licht en ruimtelijkheid.
- Een indrukwekkend gemeenschappelijk dakterras verwerft de gebruikers met een panoramisch uitzicht.

## PROJECTDETAILS

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Status:         | in gebruik          |
| Bouwvergunning: | 2020                |
| Timing:         | afgerond in Q4 2022 |

KANTOREN

Monteco - België





## KANTOREN

# TREESQUARE

**Serene sensitiviteit in een natuurlijke setting**

### PROJECTBESCHRIJVING

In de Leopoldswijk, een toplocatie in het centrum van Brussel, biedt Treesquare een eersteklas kantoorervaring. Luxueus, elegant en inspirerend. Natuurlijke kleuren, patronen en materialen voorzien het interieur van een serene sensitiviteit en brengen de groene setting van de De MeeÛsquare subtiel naar binnen. Een indrukwekkende lobby connecteert de binnentuin van Treesquare met het nabijgelegen park. Net als de imponerende dakterrassen, waar u even tot rust kan komen tussen de boomkruinen.

## PARTNERS

Assar Architects · Melissa Davis Interiors

## LOCATIE

De MeeÛsquare 5/6, Brussel

## VLAKBIJ

- De Europese wijk en het Koninklijk Paleis
- Een park, winkels en restaurants
- Openbaar Vervoer

## OPPERVLAKTE

6.565 m<sup>2</sup>

## PROJECTTYPE

Kantoren

## DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- 'BREEAM Excellent'-certificaat
- Zonnepanelen
- Slimme klimaatplafonds
- Groendak
- Double skin façade met geïntegreerde zonnewering
- Laadpalen voor elektrische wagens

## EYE-CATCHERS

- De dakterrassen op de 8ste verdieping kijken langs westzijde uit op de binnentuin en langs oostzijde op het nabijgelegen park.
- De indrukwekkende inkomhall met een echte boom als kunstwerk heeft een luxueuze uitstraling.
- Grote glaspartijen maximaliseren de natuurlijke lichtinval.
- Elegante en natuurlijke materialen maken de afwerking compleet.

## PROJECTDETAILS

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Status:                       | in gebruik sinds 2018 |
| Stedenbouwkundige vergunning: | 2016                  |
| Milieuvergunning:             | 2018                  |
| Timing:                       | afgerond              |

KANTOREN







## KANTOREN

# HÔTEL DES DOUANES

### PROJECTBESCHRIJVING

Op Tour & Taxis worden reeds gedurende vele jaren de “erfgoedgebouwen” gerenoveerd en heringericht. De laatste fase is de herbestemming van Hôtel des Douanes. Hoewel dit iconische bouwwerk niet officieel op de erfgoedlijst staat, maakt het deel uit van ons industrieel erfgoed. De essentiële elementen zoals de gevels, het dak en de historische trappen worden met het grootste respect behandeld en voldoen aan de hoogste normen van duurzaamheid en circulariteit.

De toekomst ziet er rooskleurig uit voor Hôtel des Douanes. Met zijn rijke verleden en tijdloze constructie is dit architecturaal erfgoed klaar voor een nieuwe bestemming en modernisering. Een gebouw dat ooit een baken van administratie en ambtenarij was, wordt een ijkpunt voor veelzijdigheid en innovatie. Een thuis voor bedrijven en een creatieve ruimte voor ondernemers.

## PARTNERS

Shake Design • CES • DE MEUTER • CEVAN • WYCOR • SPIE • SCHINDLER • VANHOEY • ARCHI2000 • CES • NEY&PARTNERS

## LOCATIE

Tour & Taxis, Rue Picard 1-3, 1000 Brussels

## VLAKBIJ

- Gare Maritime: het conferentie centrum Maison de la Poste, de co-working plek van Spaces en de Food Market
- De Sheds: aanbod van een veelheid aan events
- Het park van Tour & Taxis en de nieuwe vijvers
- Het station Brussel-Noord
- Kanal Pompidou museum
- Suzan Daniel brug
- Publiek transport

## OPPERVLAKTE

6.433 m<sup>2</sup>

## PROJECTTYPE

Kantoren

## DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Ventilatie van de werkruimtes gebeurt via geothermische processen en verwarming en koeling via stralingsplafonds, waardoor de noodzaak om fossiele brandstoffen te gebruiken tot een minimum wordt beperkt.

- Originele bouwelementen zoals de lambrisering van de muren, massief granieten trappen, stalen kolommen en dakconstructie blijven behouden in het belang van circulariteit en zero waste
- Elektriciteit wordt geproduceerd door een maximaal aantal fotovoltaïsche panelen op het dak
- LED-lichtarmaturen dimmen automatisch in functie van daglicht of afwezigheid van personeel
- Regenwater wordt opgevangen en hergebruikt voor sanitaire doeleinden
- Een uitstekende BREEAM rating, een Well Platinum goud en een gouden DNGB certificering worden nagestreefd.

## EYE-CATCHERS

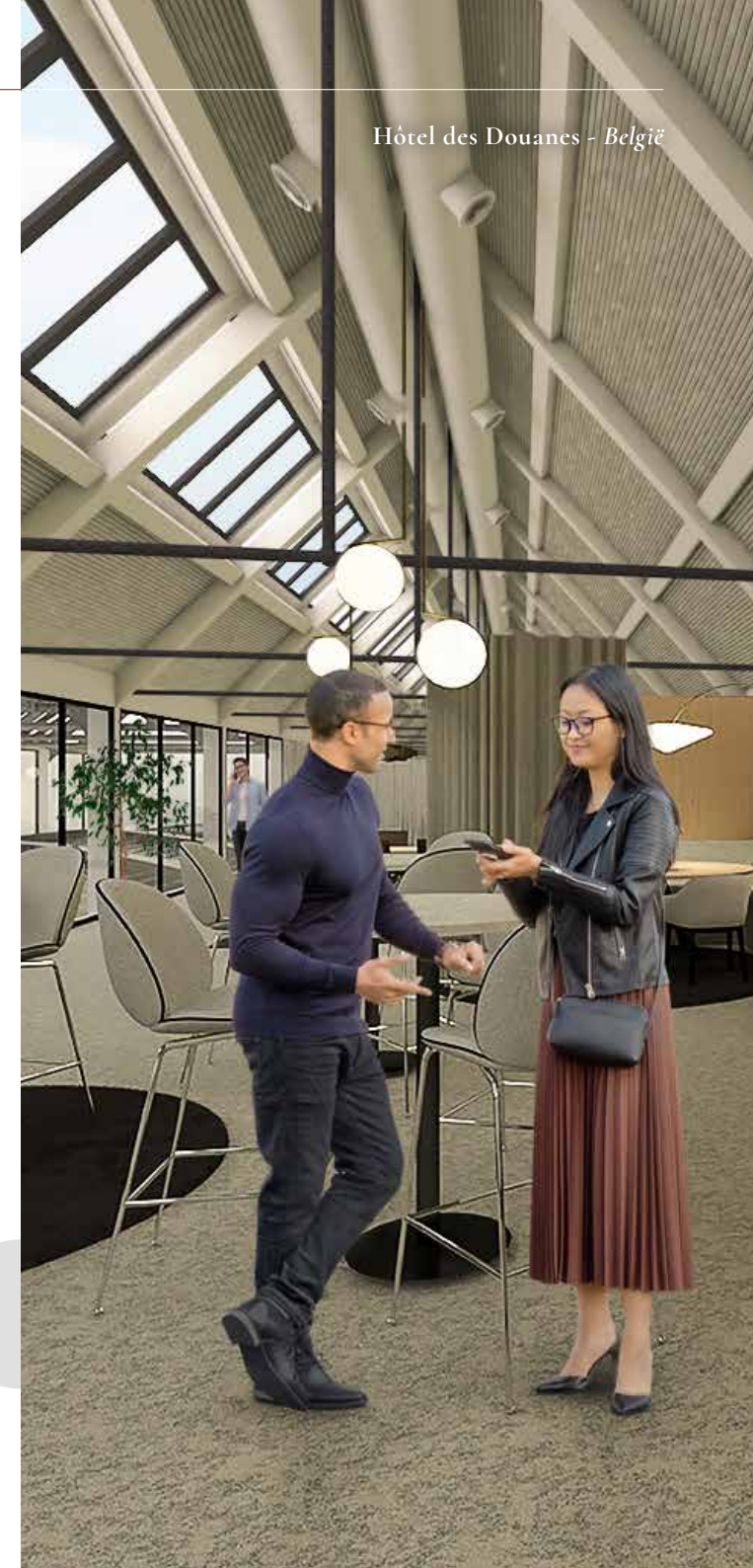
- Integratie op de site van Tour & Taxis
- Alle diensten in een iconisch gebouw dat uitzonderlijk erfgoed combineert met duurzaamheid en circulariteit
- Natuurlijk licht door het centrale atrium zorgt voor optimale communicatie tussen creatieve werkteams
- Een buitengewoon gevoel van openheid
- Het uitzonderlijke volume en de grote glaspartijen

## PROJECTDETAILS

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Status:          | In renovatie              |
| Building permit: | 2020                      |
| Timing:          | Opgeleverd in Q1 van 2024 |

## KANTOREN

Hôtel des Douanes - België





## KANTOREN

# HIGH 5!

## Optimalisatie van een goed gelegen gebouw

### PROJECTBESCHRIJVING

In Luxemburg Stad heeft Nextensa gewerkt aan de rebranding van een ruim kantoorgebouw op een toplocatie. High 5! - voorheen Mercator - ligt aan een van de belangrijkste toegangswegen van de hoofdstad. De nieuwe merkpositionering van het gebouw gaat gepaard met een volledige renovatie van de verschillende verdiepingen, de inkom en de gevel. Zo wilde Nextensa inspelen op de wensen van een jong en dynamisch publiek.

## PARTNERS

You Studio • JLL • Get Fully Let

## LOCATIE

110-112 Route d'Arlon, Luxemburg

## VLAKBIJ

- De Route d'Arlon, één van de belangrijkste toegangswegen tot Luxemburg Stad
- Winkels en restaurants

## OPPERVLAKTE

8.641 m<sup>2</sup>

## PROJECTTYPE

Kantoren

## DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Overschakeling op LED-verlichting met bewegings-sensoren in de parkings en de gemeenschappelijke delen
- Vernieuwing sanitaire technieken
- Nieuw concept voor verwarming en koeling op +2 en in de inkomhal

## EYE-CATCHERS

- De façade onderging een ware metamorfose: het roze graniet werd wit geschilderd.
- Voldoende parkeerruimte ter plaatse.
- Een restaurant op de gelijkvloerse verdieping.

## PROJECTDETAILS

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Status:         | in gebruik            |
| Bouwvergunning: | 2021                  |
| Timing:         | opgeleverd in Q2 2022 |

KANTOREN





KANTOREN

## MOONAR

### Innoverende renovatie van een kantorencomplex

#### PROJECTBESCHRIJVING

Met Moonar wil Nextensa een wat verouderd kantorencomplex uit de jaren negentig naar de 21e eeuw brengen. Mobiliteit, dienstverlening en duurzaamheid staan daarbij centraal. De esplanade tussen de verschillende kantoorgebouwen wordt een groene oase waarin ontmoeting en interactie centraal staan. Nextensa zal ook zijn diensten afstemmen op de toekomstige gebruikers.

Moonar, gelegen op een boogscheut van de Luxemburgse luchthaven, is een innovatief kantorenpark dat een ongeëvenaarde toegankelijkheid en een brede waaier aan on- en off-site diensten biedt. Van restaurants tot een speelzaal, fitnessruimte en zelfs medische zorg, het kantorenpark is ontworpen om werknemers alles te bieden wat ze nodig hebben om zich comfortabel en productief te voelen op hun werkplek.

## PARTNERS

EBBC A & EBBC C · Beiler François Frisch · A2RC · WIDNELL EUROPE GDL SARL · SITLUX · SECOLUX · DESA · SecoExpert · GAETANT DE LE HOYE · NAVCOM Consult · D3 COORDINATION · PWC

## LOCATIE

6 Route de Trèves, Senningerberg

## VLAKBIJ

- De luchthaven van Luxembourg-Findel
- Een nieuwe tramlijn en busverbinding (vanaf 2024)
- Een P+R-zone (vanaf 2024)

## OPPERVLAKTE

Het kantorencomplex bestaat uit zes gebouwen, waarvan er vijf eigendom zijn van Nextensa. Samen goed voor 22.252 m<sup>2</sup>.

## PROJECTTYPE

Kantoren

## DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Moonar beoogt een 'BREEAM In-Use Very Good'-certificaat
- Laadpalen voor elektrische wagens
- Aanzienlijke verbetering van de thermische isolatie

## EYE-CATCHERS

- De gloednieuwe groene esplanade zal fungeren als ontmoetingsplek te midden van de verschillende kantoorgebouwen.
- De kleur van alle ramen zal worden vervangen door een meer sprankelende kleur (champagnekleur).
- De belijning van de plafonds wordt vernieuwd met moderne metalen panelen.

## PROJECTDETAILS

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Status:              | in renovatie |
| Omgevingsvergunning: | 2021         |
| Timing:              | Q4 2023      |

Moonar - Luxemburg

KANTOREN





MIXED-USE

## NIEDERANVEN

Een gemengd project  
in ontwikkeling

### PROJECTBESCHRIJVING

Reconversie industriegebied in tertiaire zone (detailhandel, hotel, kantoor, restaurant).

## LOCATIE

Gemeente Niederanven

- Vlakbij de snelweg A1 naar Duitsland (Trier) / Luxemburg (Kirchberg)
- Directe toegang tot snelweg A1
- Op 2 km afstand van de internationale luchthaven van Luxemburg

## OPPERVLAKTE

34.509 m<sup>2</sup>

## PROJECTTYPE

Supermarkt, restaurant, hotel (150 kamers), 4 kantoorgebouwen

## DUURZAAMHEIDSPROFIEL

Alle gebouwen zullen duurzame constructies zijn met een duurzaamheidscertificaat (BREEAM of DGNB). Prioriteit wordt gegeven aan het realiseren van functionele gebouwen, het minimaliseren van energieverbruik en het implementeren van circulaire economie.

## TIJDSLIJN PROJECT

Infrastructuurwerkzaamheden gepland voor 2024.

De eerste bouwprojecten starten in 2025 met een eerste oplevering eind 2026.

*MIXED-USE*







RETAIL

## SHOPPING- CENTER KNAUF POMMERLOCH

Winkelen in het hart van de  
Luxemburgse Ardennen

### PROJECTBESCHRIJVING

Dit winkelcentrum biedt plaats aan ongeveer 60 winkels. Het ligt in het hart van de Luxemburgse Ardennen, vlakbij Bastenaken in België. Een winkelcentrum dat een continue ervaring biedt: het hele jaar door geopend, zelfs op zon- en feestdagen. Knauf Pommerloch heeft een stabiele huurbezetting van 97,5% en verwelkomde in 2022 nieuwe merken zoals New Yorker en Rituals.



Knauf Pommerloch - Luxemburg

**PARTNER**

Schilling

**LOCATIE**

19 Route de Bastogne, Pommerloch

**OPPERVLAKTE**

26.251 m<sup>2</sup>

**PROJECTTYPE**

Retail

**PROJECTDETAILS**

Status: in gebruik

RETAIL



## RETAIL

# KNAUF SCHMIEDE

Meer ruimte, meer winkelplezier

### PROJECTBESCHRIJVING

Dit winkelcentrum met ongeveer 40 winkels ligt in het noorden van het Groothertogdom Luxemburg, op de drielandengrens tussen Luxemburg, België en Duitsland. Het werd gebouwd in 1995. In het hart van het Ardense bos is Knauf Shopping Schmiede de winkelbestemming bij uitstek. In een moderne, lichte omgeving bieden wij een continue winkelervaring: het hele jaar door geopend, zelfs op zon- en feestdagen.

De werken van Shopping center Knauf Schmiede werden afgerond in september 2022. Nextensa deed grote renovatiewerken, met een uitbreiding van ongeveer 8.000 m<sup>2</sup>, die in verschillende fasen werden uitgevoerd. Deze werken omvatten een breder commercieel aanbod, een nieuw horecaconcept en een zone voor activiteiten en ontspanning voor gezinnen. Deze renovatie heeft een dubbel doel: de zichtbaarheid van onze huurders verbeteren en onze bezoekers een unieke winkelervaring bieden.

Deze nieuwe uitbreiding heeft haar beloften waargemaakt en heeft Di, Maison du thé, Only, JACK & JONES, COURIR, Maximilien Coiffure, Tao Kids, La Boutique du Coiffeur, Arkade en Chronostock verwelkomd. Knauf Schmiede heeft een stabiele huurbezetting van 91,8%.

### PARTNERS

Scaht Architecture • Schilling • Arcadis

### LOCATIE

3 Op d'Schmëtt, Schmiede/Huldange

### OPPERVLAKTE

35.684 m<sup>2</sup>

### PROJECTTYPE

Retail

### DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Overschakeling op LED-verlichting in de gemeenschappelijke delen
- Volledige dak wordt maximaal voorzien van fotovoltaïsche panelen
- Plaatsing laadpalen voor elektrische wagens

### EYE-CATCHERS

- Het nieuwe architecturale concept grijpt terug naar de natuur.
- Het Grand Café en de Food Court bieden ruimte aan maar liefst 800 bezoekers, verspreid over de gelijkvloerse en de eerste verdieping. Er komt ook een dakterras van maar liefst 600 m<sup>2</sup>.

### PROJECTDETAILS

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Status:              | in renovatie en in gebruik           |
| Omgevingsvergunning: | ja                                   |
| Milieuvergunning:    | ja                                   |
| Timing:              | Renovatie afgerond in september 2022 |

Knauf Schmiede - Luxemburg



RETAIL



## RETAIL

# BRIXTON RETAIL

Ruime retailzone langs een belangrijke invalsweg

### PROJECTBESCHRIJVING

Het Brixton Business Park in Zaventem dateert van de jaren '80 van de vorige eeuw. Het ligt vlakbij de E40, één van de belangrijkste invalswegen richting Brussel. Het bestaat uit zes semi-industriële gebouwen en een grote winkeloppervlakte. Onlangs werden er renovaties uitgevoerd waardoor de panden vandaag voldoen aan alle hedendaagse huurnoden. In februari 2021 werd het merendeel van deze site verkocht. Vandaag is enkel de retailzone nog eigendom van Nextensa.

## LOCATIE

Brixtonlaan 1-30, Zaventem

## VLAKBIJ

- E40
- Brussels National Airport

## OPPERVLAKTE

3.636 m<sup>2</sup>

## PROJECTTYPE

Retail

## PROJECTDETAILS

Status: in gebruik

RETAIL





RESIDENTIEEL

## PARK LANE

Welkom in de buurt van morgen

### PROJECTBESCHRIJVING

Park Lane is één van de twee woonzones die de herbestemming van Tour & Taxis compleet maken. Nextensa ontwikkelt er kwaliteitsvolle en duurzame woningen in een stijlvolle, groene en autoluwe omgeving. Elk gebouw gaat op geheel eigen manier in dialoog met de industriële eigenheid van Tour & Taxis, een inspirerende stadshub waar elke dag iets te beleven valt.

Deze nieuwe fase van dit residentieel project, Park Lane fase II, bestaat uit 346 appartementen verdeeld over 11 gebouwen gestructureerd in twee Courtyards op meer dan twee hectare tuinen in de buurt van het Tour & Taxis Park. Van een betaalbare studio tot een prachtig penthouse met grote terrassen, het aanbod trekt de belangstelling van uiteenlopende kopers. Naast de gunstige groene ligging aan Tour & Taxis, biedt deze nieuwe buurt een hoog architectonisch ontwerp met hoogwaardige afwerking en duurzame bouw. De meeste van deze nieuwe constructies zijn zo ontworpen dat het volledige potentieel van de 4 gevels wordt benut, zodat de toekomstige bewoners een

oriëntatie kunnen kiezen die perfect bij hen past. Park Lane fase II zal ook gericht zijn op zachte mobiliteit. Om dit doel te bereiken zal Nextensa de bewoners 700 fietsplaatsen en 250 ondergrondse parkeerplaatsen ter beschikking stellen. Het project zal in de eerste helft van 2025 worden opgeleverd.

Dit nieuwe woonproject weerspiegelt de fundamentele pijlers die Nextensa verdedigt: Innovatie, Impact, Wendbaarheid, Co-creatie, Passie en Duurzaamheid.

### PARTNERS

Awg architecten · SERGISON BATES ARCHITECTS LLP · noAarchitecten · MBG · Establis · CES, BUREAU BAS SMETS · Studiebureau Jouret · Arcadis · Bopro · Venac · SOCOTEC · The Kitchen Company · MAPE · TTC · Facq · BSH Home Appliances Group · GROHE

### LOCATIE

Park Lane – Parkdreef, 1000 Brussel

### VLAKBIJ

- De Gare Maritime: conferentiecentrum Maison de la Poste, co-working ruimte van Spaces, winkels en de Food Market
- De Sheds: aanbod aan een groot aantal evenementen
- Het park van Tour & Taxis en zijn nieuwe vijvers
- Koninklijk Pakhuis: voeding, hammam, meubel- en decoratiezaak, kapper, kinderdagverblijf enz.
- Suzan Daniel brug
- Publiek transport

### PROJECTTYPE

Residentieel

### DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Geothermische installaties voor verwarming en koeling
- Zonnepanelen
- Warmteterugwinning
- Groendaken
- Waterrecuperatie
- Autoluwe woonzone
- De afvoer van grond afkomstig van de Park Lane fase II- site gebeurde via het water. In totaal werd 12.800 ton per scheepvaart vervoerd. Dit is een equivalent van +/- 550 vrachtwagens die niet over de weg zijn afgevoerd.

### EYE-CATCHERS

- Wonen in een bruisende stadswijk-in-wording die ruimte biedt voor cultuur, creativiteit, lekker eten en ontspanning.
- De gebouwen van Park Lane combineren nostalgische architecturale elementen met hedendaags design.
- Een groene, autoluwe dreef verbindt Park Lane met de rest van Tour & Taxis.

### PROJECTDETAILS

Status: Fase I is in 2022 opgeleverd. De werkzaamheden van fase II zijn begonnen in juni 2022. De voorverkoop is begonnen in maart 2022.

Omgevingsvergunning: ja  
 Timing: Fase I : 2019 – 2022  
 Fase II : 2022-2025

RESIDENTIEEL







RESIDENTIEEL

## CLOCHE D'OR RESIDENTIEEL

Minimalistisch design,  
maximaal comfort

### PROJECTBESCHRIJVING

De Cloche d'Or in Luxemburg Stad wordt een levendige wijk die de behoeften van hedendaagse stadsbewoners combineert met een doorgedreven visie op duurzaamheid. De wooneenheden in de residentiële zones bieden de bewoners lichte, tijdloze interieurs en zonovergoten gemeenschappelijke ruimtes. State-of-the-art domotica zorgt ervoor dat ze hun huis volledig vanop afstand kunnen bedienen.

Dit residentieel project bestaat uit verschillende deelprojecten:

- Alle appartementen van het deelproject Îlot D-Sud (155 appartementen) zijn opgeleverd in 2022.
- Het deelproject Îlot D-Nord (194 appartementen) wordt volgens plan geleidelijk opgeleverd in de loop van 2023.
- Het deelproject D5-D10 (185 appartementen) zal waarschijnlijk in de loop van 2024 worden opgeleverd.

## PARTNERS

Promobe • IMPAKT Real Estate • Axento Immo

## LOCATIE

5 Rue Charles Darwin, Luxemburg

## VLAKBIJ

- Het park van de Cloche d'Or en de vele winkels, restaurants, brasseries en kantoren in de nieuwe stadswijk.
- Ringstation Howald.
- Een nieuwe tramlijn zorgt voor een vlotte connectie met de wijk Kirchberg en het centrum van Luxemburg Stad.

## PROJECTTYPE

Residentieel

## DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Alle gebouwen voldoen aan de hoogste duurzaamheidsnormen van Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB
- Energieklasse AAA
- Stadsverwarmingsnet
- Warmterkrachtkoppelingstechnologie
- Ecologische corridor
- Focus op zachte mobiliteit
- Elegante integratie openbaar vervoer

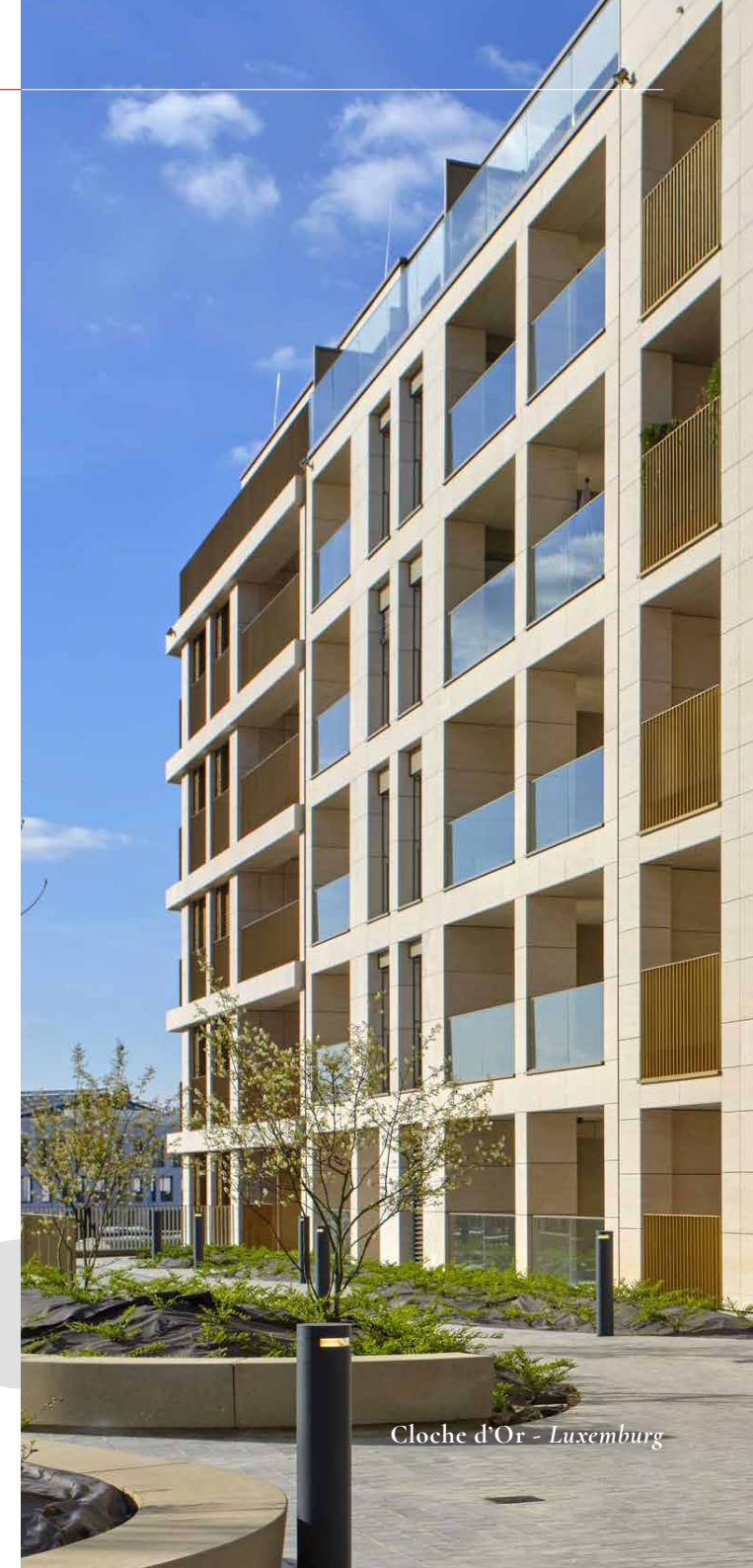
## EYE-CATCHERS

- Het tijdloze en minimalistische design van de verschillende wooneenheden geeft voldoende ruimte voor een persoonlijke touch.
- De ruime loggia's brengen de buitenwereld naar binnen en/of andersom.
- Moderne domoticoepassingen zorgen ervoor dat bewoners hun woning vanop afstand kunnen bedienen.

## PROJECTDETAILS

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Status:              | in ontwikkeling/deels opgeleverd |
| Omgevingsvergunning: | ja                               |
| Timing:              | 2020 – 2025                      |

RESIDENTIEEL



Cloche d'Or - Luxemburg

# VASTGOEDPORTEFEUILLE

# GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

## Shoppingcenter Knauf, Schmiede

Shoppingcenter met een 45-tal winkels, gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg, op de 3-landen grens Luxemburg, België en Duitsland.

Bouwjaar: 1995

Huuroppervlakte: 35.684 m<sup>2</sup>



## Shoppingcenter Knauf, Pommerloch

Shoppingcenter met een 65-tal winkels, gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg, dicht bij Bastogne in België.

Bouwjaar: 2002

Huuroppervlakte: 26.251 m<sup>2</sup>





## Boomerang shoppingcenter, Strassen

Shoppingcenter gelegen aan één van de belangrijkste invalswegen naar de stad Luxemburg nl Route d'Arlon.

Herontwikkeling fase 1: 2018

Bouwjaar: 1988

Huoppervlakte: 22.721 m<sup>2</sup>



## Hornbach, 31, Rue du Puits Romain, Bertrange

Retailsite gelegen te Bertrange, Bourmicht

Bouwjaar: 2008

Huoppervlakte: 12.153 m<sup>2</sup>



## Rue du Cimetière / An der N7, Diekirch

Retailsite gelegen aan de N7 te Diekirch

Bouwjaar: 1996

Huoppervlakte: 7.703 m<sup>2</sup>

## Rue du Brill, Foetz

Retailgebouw gelegen naast de Cora-vestiging  
Bouwjaar: 1987  
Huuropervlakte: 4.219 m<sup>2</sup>



## Place Schwarzenweg, Dudelange

Commercieel gebouw bestaande uit galerij-  
en commerciële ruimten, bakkerijen, reserves,  
verkoopzones, kantoren en cafetaria.

Bouwjaar: 1991  
Huuropervlakte: 3.759 m<sup>2</sup>



## Rue du Curé, Diekirch Mede-eigendom

Winkelgalerij, deel uitmakend van een gemengd  
gebouw (handelszaken/residenties).  
Nextensa is eigenaar van alle commerciële  
oppervlakten, behalve 1.

Bouwjaar: 1994  
Huuropervlakte: 3.277 m<sup>2</sup>





## **Moonar, Route de Trèves 6, Senningerberg**

Mede-eigendom parking en parkingzone

Maakt deel uit van een kantorencomplex van zes gebouwen op wandelafstand van de luchthaven van Luxemburg.  
Nextensa is 100% eigenaar van 5 van de 6 gebouwen op de site.

Bouwjaar: 1988 • in herontwikkeling  
Huuropervlakte: 22.252 m<sup>2</sup>

## **High 5!, route d'Arlon, nr. 110 – 112, Luxemburg**

Kantoorgebouw gelegen in de hoofdstad van het Groothertogdom Luxemburg, aan de route d'Arlon, één van de belangrijkste toegangswegen naar Luxemburg Stad.

Bouwjaar: 1998 • renovatie voltooid  
Huuropervlakte: 8.641 m<sup>2</sup>





### **Montimmo, Avenue Monterey 35, Luxembourg**

Gelegen in een van de belangrijkste straten van het Central Business District van Stad Luxemburg.

Bouwjaar: 2009

Huoppervlakte: 1.760 m<sup>2</sup>



### **Avenue Monterey 20, Luxembourg**

Kantoorgebouw met standing gelegen op de Avenue Monterey, een van de meest prestigieuze locaties in Luxemburg.

Bouwjaar: 2001

Huoppervlakte: 1.555 m<sup>2</sup>



### **Cloche d'Or, 5 Rue Charles Darwin, Luxembourg**

In het Groothertogdom Luxemburg is Nextensa de drijvende kracht achter de ontwikkeling van de Cloche d'Or. Tegen 2035 zal een jonge gemeenschap van 6.000 inwoners zich helemaal thuis voelen in deze grensverleggende stadswijk die leefbaarheid en duurzaamheid hoog in het vaandel draagt. Een gouden kans in een groene omgeving. De Cloche d'Or zal kunnen pronken met een ecologische corridor en het grootste park van de Luxemburgse hoofdstad.



# BELGIË

## Brixton Retail Park, Brixtonlaan 1-30, Zaventem

Retailpark langs de E40 • Renovaties uitgevoerd in functie van nieuwe huurders.

Bouwjaar: 1975/88

Huuroppervlakte: 3.636 m<sup>2</sup>



## Koninklijk Pakhuis Tour & Taxis Brussel

Multifunctioneel en 'multi-tenant' gebouw met 4 verdiepingen, verspreid over kantoren (32.076 m<sup>2</sup>), commerciële ruimten (7.293 m<sup>2</sup>) en archieven (5.835 m<sup>2</sup>).

Bouwjaar: 1910

Huuroppervlakte: 45.204 m<sup>2</sup>





## Motstraat, Mechelen

Kantorencomplex met co-working plekken. In gebruik sinds in 2017.

Bouwjaar: 2002

Huoppervlakte: 13.927 m<sup>2</sup>



## Montoyerstraat 63, Brussel

Kantoorgebouw uitstekend gelegen in de Leopoldswijk.

Bouwjaar: 2018

Huoppervlakte: 6.052 m<sup>2</sup>



## Treesquare, De Meeûssquare 5-6, Brussel

Multi-tenant kantoorgebouw met unieke ligging in de Leopoldswijk.

Bouwjaar: 2018

Huoppervlakte: 6.565 m<sup>2</sup>



## Monteco, Montoyerstraat 14, Brussel

Kantoorproject met zeer goede ligging in de Leopoldswijk · Gebouw opgeleverd en verhuurd.

Bouwjaar: 2022

Huoppervlakte: 3.655 m<sup>2</sup>

## Hangar 26/27, Antwerpen

Iconisch gebouw op het Eilandje te Antwerpen, met onmiddellijk zicht enerzijds op de Schelde en anderzijds op het MAS (Museum aan de Stroom) · Renovatie afgerond · Gerenommeerde chef-kok Bart De Pooter heeft Hangar 26-27 gekozen als locatie voor zijn langverwachte nieuwe restaurant Vis Van A.

Bouwjaar: 2001

Huoppervlakte: 9.171 m<sup>2</sup>





## Gare Maritime, Tour & Taxis, Brussel

Na een grondige renovatie is het vandaag dé circulaire bestemming van Brussel. De historische stationshallen zijn omgevormd tot overdekte stad: eikenhouten paviljoenen creëren een structuur van boulevards, straten, pleinen en tuinen. Compleet met Food Market, exclusieve winkels en kantoren. Dé architecturale blikvanger is de monumentale middenbeuk die baadt in indirect daglicht.

## Tour & Taxis

T&T is al snel een topbestemming in Brussel aan het worden. In de Sheds vinden het hele jaar door bekende evenementen plaats, het Koninklijk Pakhuis biedt inspirerende werkruimten en spannende eet- en winkelmogelijkheden, en in het onlangs gerenoveerde Maison de la Poste is een privétheater ondergebracht. In 2022 werd prioriteit gegeven aan de renovatie van het gebouw Hôtel Des Douanes om het om te vormen tot een nieuwe kantoorruimte die beheerst wordt door de pijlers duurzaamheid, circulariteit en erfgoed. Nextensa ontwikkelt ook een openbaar park van negen hectare dat zich over de campus zal uitstrekken en het gebied het broodnodige groen zal geven.



# OOSTENRIJK

## DE VASTGOEDPORTEFEUILLE IN OOSTENRIJK BESTAAT UIT 5 RETAILPARKEN:

### **Frun® Park Asten, handelsring 8-10, 4481 Asten**

Het Frun® retailpark te Asten is gelegen op 200 km van Wenen en vlakbij Linz en omvat 26 winkels en 600 parkeerplaatsen.

Bouwjaar: 2013

Huoppervlakte: 18.300 m<sup>2</sup>



### **Hornbach Baumarkt Stadlauer str. 37, 1220 Vienna**

Retailsite met een hoog bezoekersaantal en een leidende positie in de stad Wenen.

Bouwjaar: 1997

Huoppervlakte: 13.300 m<sup>2</sup>





## Gewerbepark Stadlau Gewerbeparkstraße 2, 1220 Vienna

Zeer goed gelegen retailsite (10 winkels) met een hoog bezoekersaantal en een leidende positie in de stad Wenen.

Bouwjaar: 2016  
Huuropervlakte: 11.000 m<sup>2</sup>



## Nordring 2-10, Vösendorf

Zeer goed gelegen retailpand nabij Shopping City Süd ten zuiden van Wenen

Bouwjaar: 2014  
Huuropervlakte: 14.800 m<sup>2</sup>



## Nordring 16-18, Vösendorf

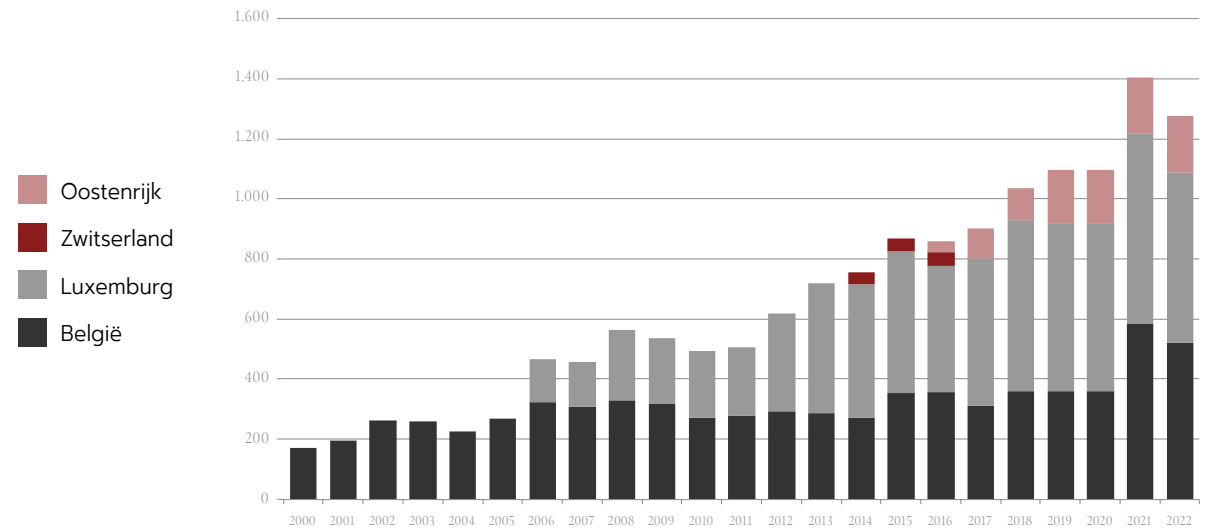
Zeer goed gelegen retailpand nabij Shopping City Süd ten zuiden van Wenen

Bouwjaar: 2004  
Huuropervlakte: 11.350 m<sup>2</sup>

# ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE O.B.V. REËLE WAARDE

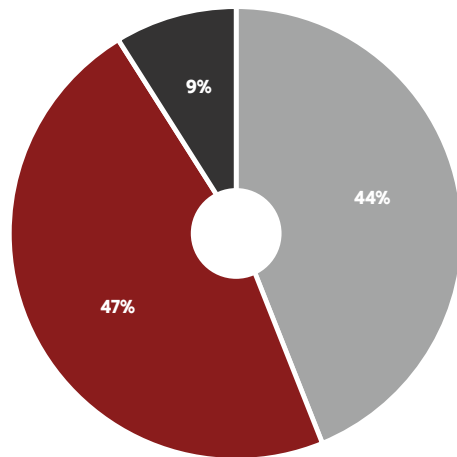
## 1. Evolutie van de reële waarde

De reële waarde bedraagt eind 2022 € 1,28 miljard (2021: € 1,41 miljard). Deze daling wordt verklaard door de verkoop van enkele gebouwen gedurende 2022. Nextensa is actief in 3 kernlanden, nl. Het Groothertogdom Luxemburg (41%), België (44%) en Oostenrijk (15%).



## 2. Aard van de activa

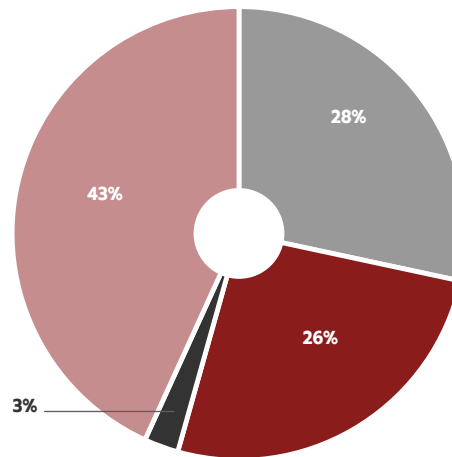
Kantoren vertegenwoordigen 47% van de geconsolideerde vastgoed- portefeuille en retail 44%. Het deel 'overige' vertegenwoordigt 9% van de geconsolideerde vastgoed- portefeuille.



● Retail  
● Kantoren  
● Andere

## 3. Gemiddelde ouderdom

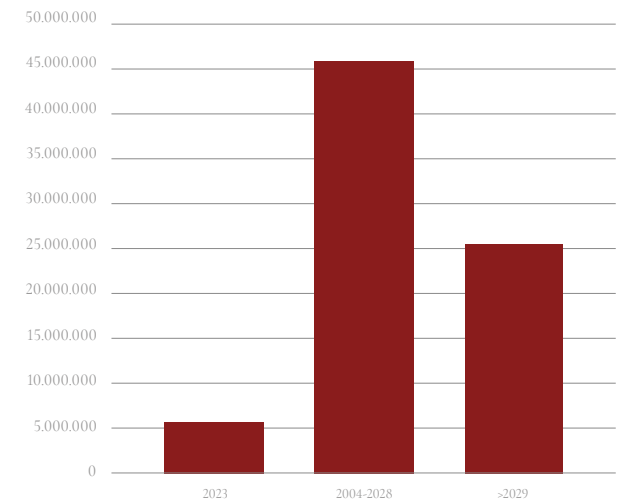
Door de herontwikkelingen in de portefeuille is het aandeel gebouwen van 0-5 jaar aanzienlijk toegenomen (betreft voornamelijk kantoren), conform de waarderingsregels van Nextensa. Dit criterium is minder van belang voor retail, aangezien retailers zelf voor hun inrichting zorgen op basis van hun retailconcept en hun keuze voornamelijk locatiegebonden is.



● 0-5 jaar  
● 5-10 jaar  
● 10-15 jaar  
● > 15 jaar

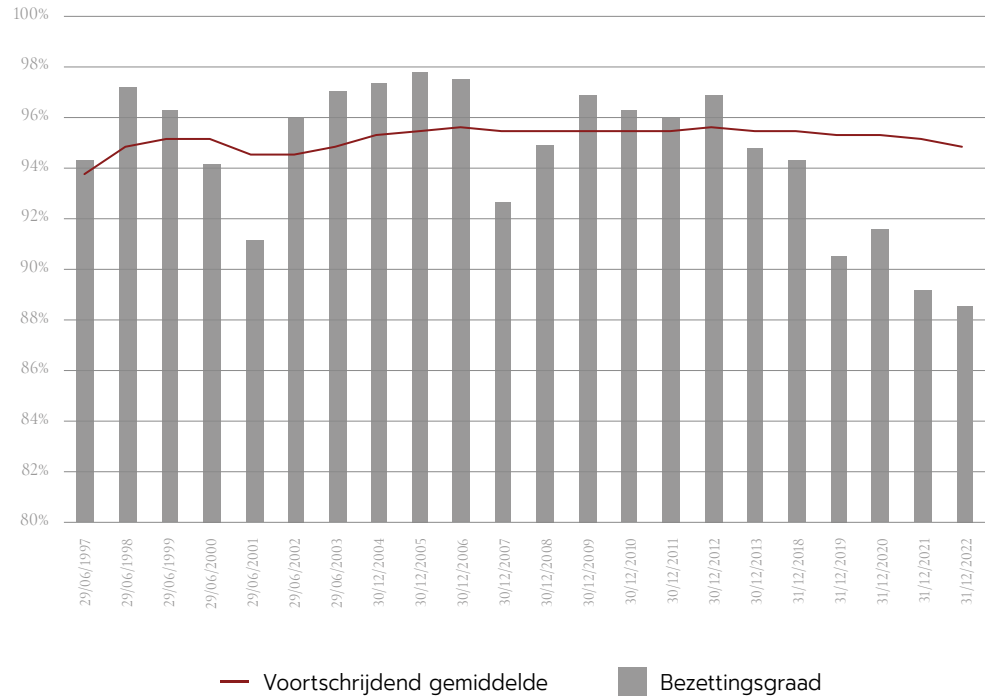
## 4. Huurbreaks (eerste opzegmogelijkheid en contractueel verzekerde huurinkomsten)

De grafiek is opgesteld op basis van de eerste opzegmogelijkheid van de huidige huurcontracten op basis van de contractuele huur. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt 3,81 jaar (2021: 3,73 jaar). 7% van de contractuele huur op jaarbasis vervalt volgend jaar. Binnen 5 jaar vervalt 60% van de contractuele huur. Huren die te vervallen kwamen in 2022 werden grotendeels allemaal hernieuwd of ingevuld door andere huurders aan marktconforme voorwaarden. Voor meer informatie verwijzen we we naar bijlage 4 van de financiële staten.



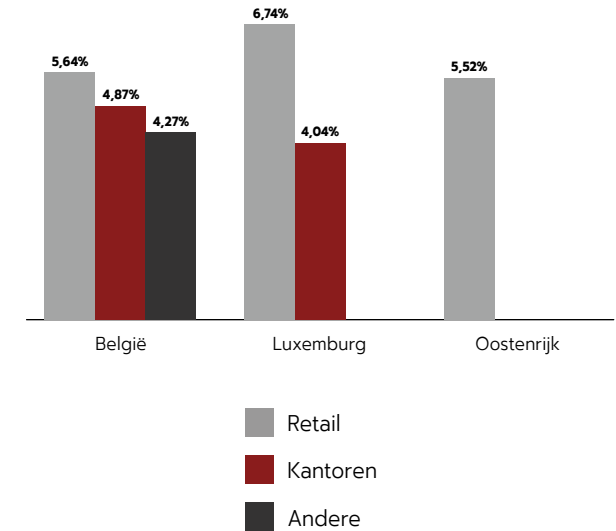


## 5. Bezettingsgraad



## 6. Detail van het rendement

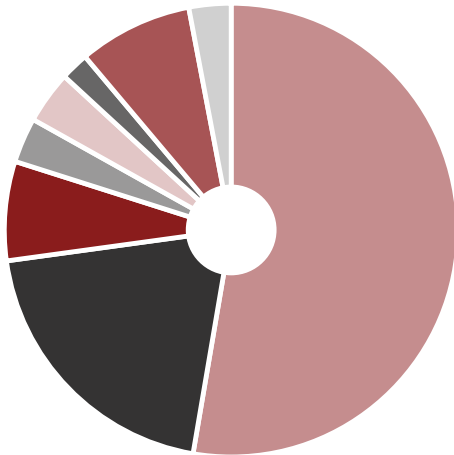
Per activaklasse en geografisch<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Er bestaat een inverse relatie tussen rendement en waarde, namelijk een hogere waarde geeft een lager rendement. Deze rendementen zijn berekend op basis van de activa beschikbaar voor verhuur.

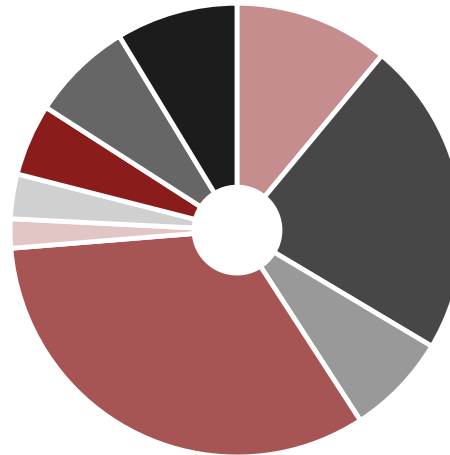
## 7. Type huurders o.b.v. huurinkomsten

Retail en diensten maken 75% van de vastgoedportefeuille uit.



- 53% Detail & Groothandel
- 20% Diensten
- 8% Overheid & Non-profit
- 7% Financiële sector
- 4% Industrie
- 3% Transport & Distributie
- 3% ICT
- 2% Medisch & Pharma

## 8. Uitsplitsing naar categorie retail



- 11% Deco/home
- 23% DIY
- 7% Vrije tijd, speelgoed, huisdieren
- 32% Mode, schoenen, schoonheid
- 2% Multimedia
- 3% Andere
- 5% Restaurant
- 7% Diensten
- 9% Voeding



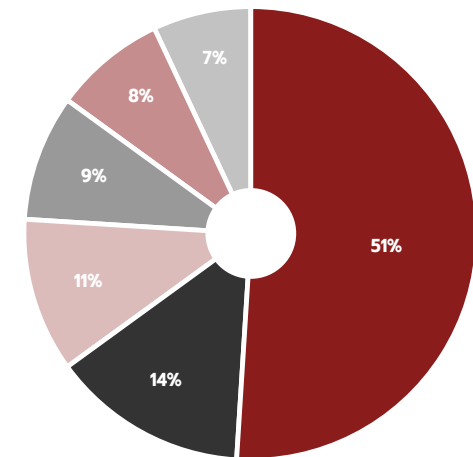
## SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE O.B.V. REËLE WAARDE

Voor meer informatie betreffende de segmentinformatie verwijzen we naar bijlage 3 van de financiële staten.

### Indeling volgens geografische ligging

De vermelde contractuele huur verschilt van de huurinkomsten die werden erkend in de resultatenrekening aangezien de contractuele huur de huurinkomsten van de acquisities annualiseert (terwijl de effectief ontvangen huurinkomsten pas worden opgenomen in de financiële staten vanaf de verwervingsdatum) en de huurinkomsten op de verkochte gebouwen niet meer in rekening neemt.

Overzicht panden met een aandeel van meer dan 5% in de totale vastgoedportefeuille



- 51% < 5%
- Gare Maritime
- Moonar (EBBC)
- T&T Koninklijk Pakhuis
- Pommerloch
- Schmiede

## Indeling volgens type vastgoed

|  | Reële waarde<br>(€ mio) | Investerings-<br>waarde<br>(€ mio) | Aandeel in de<br>portefeuille<br>(% of FV) | Contractuele<br>huur<br>(€ mio/Y) | Huurrendement<br>op reële waarde<br>FV (%) | Huurrendement<br>op investerings-<br>waarde<br>IV (%) | Bezettingsgraad<br>(%) | Duurtijd<br>y |
|--|-------------------------|------------------------------------|--|-----------------------------------|--|---|------------------------|---------------|
| <b>Retail</b>  |                         |                                    |  |                                   |  |   |                        |               |
| Retail Groothertogdom Luxemburg                            | 304,66                  | 303,80                             | 24%  | 20,52                             | 6,74%                                      | 6,75%   | 97,31%                 | 4,29          |
| Retail België  | 72,96                   | 74,76                              | 6%   | 4,11                              | 5,64%                                      | 5,50%   | 78,06%                 | 0,89          |
| Retail Oostenrijk  | 189,58                  | 194,32                             | 15%  | 10,46                             | 5,52%                                      | 5,38%   | 100,00%                | 5,21          |
| <b>Totaal Retail</b>                                       | <b>567,21</b>           | <b>572,88</b>                      | <b>44%</b>                                 | <b>35,09</b>                      | <b>6,19%</b>                               | <b>6,13%</b>  | <b>95,73%</b>          | <b>4,22</b>   |
| <b>Kantoren</b>  |                         |                                    |  |                                   |  |   |                        |               |
| Kantoren Groothertogdom Luxemburg                          | 186,66                  | 188,51                             | 15%  | 7,55                              | 4,04%                                      | 4,01%   | 80,20%                 | 1,46          |
| Kantoren Brussel   | 345,99                  | 354,12                             | 27%  | 16,08                             | 4,65%                                      | 4,54%   | 91,21%                 | 7,39          |
| Kantoren rest van België                                   | 63,53                   | 60,56                              | 5%   | 3,84                              | 6,05%                                      | 6,35%   | 90,24%                 | 2,50          |
| <b>Totaal kantoren</b>                                     | <b>596,17</b>           | <b>603,19</b>                      | <b>47%</b>                                 | <b>27,48</b>                      | <b>4,61%</b>                               | <b>4,56%</b>  | <b>85,64%</b>          | <b>4,22</b>   |
| <b>Overige</b>   |                         |                                    |  |                                   |  |   |                        |               |
| Overige België   | 81,79                   | 84,58                              | 6%   | 3,49                              | 4,27%                                      | 4,13%   | NA                     | 3,41          |
| Overige Groothertogdom Luxemburg                           | 0,78                    | 0,80                               | 0%   | 0,00                              | 0,00%                                      | 0,00%   | NA                     | 0,00          |
| <b>Totaal overige</b>                                      | <b>82,57</b>            | <b>85,38</b>                       | <b>6%</b>                                  | <b>3,49</b>                       | <b>4,23%</b>                               | <b>4,09%</b>  | <b>NA</b>              | <b>3,41</b>   |
| <b>INVESTERINGSVASTGOED</b>                                | <b>1.245,95</b>         | <b>1.261,45</b>                    | <b>98%</b>                                 | <b>66,06</b>                      | <b>5,30%</b>                               | <b>5,24%</b>  | <b>88,84%</b>          | <b>3,81</b>   |
| <b>VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>                   | <b>1.245,95</b>         | <b>1.261,45</b>                    | <b>98%</b>                                 | <b>66,06</b>                      | <b>5,30%</b>                               | <b>5,24%</b>  | <b>88,84%</b>          | <b>3,81</b>   |
| Recht op gebruik IFRS 16                                   | 2,31                    |                                    |  |                                   |  |   |                        |               |
| <b>INVESTERINGSVASTGOED (INCL IFRS 16)</b>                 | <b>1.248,26</b>         |                                    |  |                                   |  |   |                        |               |
| Projecten België   | -                       | -                                  | -  | -                                 | -  | -   | -                      | -             |
| Projecten Groothertogdom Luxemburg                         | 30,46                   | 31,22                              | 2%   |                                   |  |   |                        |               |
| <b>TOTAAL NEXTENSA INCLUSIEF PROJECTEN</b>                 | <b>1.276,41</b>         | <b>1.292,67</b>                    | <b>100%</b>                                | <b>66,06</b>                      |  |   |                        |               |
| <b>TOTAAL NEXTENSA INCLUSIEF PROJECTEN (INCL. IFRS 16)</b> | <b>1.278,72</b>         |                                    |  |                                   |  |   |                        |               |

# OPERATIONEEL BEHEER VAN DE GEBOUWEN

## Actief beheer

De vennootschap streeft ernaar om haar vastgoed actief te ontwikkelen en te beheren wat impliceert dat zij zelf instaat voor het dagelijks beheer van de onroerende goederen. Daartoe beschikt zij over een operationeel team dat door het executief comité aangestuurd en geleid wordt overeenkomstig de beslissingen van de raad van bestuur. Op die manier onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers.

In het kader van haar actief beheer staat zij ook in voor diverse aanvullende diensten die een toegevoegde waarde vormen bij de terbeschikkingstelling van haar vastgoed of voor de gebruikers ervan. De aanvullende dienstverlening behelst – buiten het incasso van de huurgelden en de doorrekening van de gemeenschappelijke lasten aan de huurders – verschillende diensten zoals onder andere het property management (al of niet met inschakeling van

een eigen helpdesk om de problemen van de klanten-huurders snel op te vangen), project management (zoals het aanwezig zijn van ingenieurs en/ of architecten om de nodige renovatie- of aanpassingswerken bij nieuwe verhuringen met aannemers en/of onderaannemers te coördineren) en facility management (zoals de terbeschikkingstelling van extra diensten bv. catering, vergaderzalen, computersystemen, telefonie, etc.).

Deze aanvullende diensten zijn een middel om haar activiteiten uit te voeren en vormen een meerwaarde voor zowel de door haar ter beschikking gestelde onroerende goederen als de gebruikers ervan. Deze diensten kaderen in de strategie van de vennootschap om in te spelen op de behoeften van haar klanten en op die manier op maat gemaakte vastgoedoplossingen op lange termijn te kunnen aanbieden.

Deze aanvullende diensten worden ofwel door eigen personeel geleverd ofwel door derde gespecialiseerde ondernemingen die dan onder de verantwoordelijkheid, controle en coördinatie van de effectieve leiding van de vennootschap staan.

De inkomsten uit de overige aanvullende diensten zijn inbegrepen in de huurinkomsten van de vennootschap.

De "aanvullende diensten" die de vennootschap in het kader van haar activiteiten aanbiedt, zijn immers inherent aan de activiteiten van de vennootschap, en kunnen niet worden afgezonderd in afzonderlijke cijfers. Deze aanvullende diensten dienen met andere woorden kwalitatief te worden bekeken, waarbij de "vergoeding" (en dus inkomsten) voor de aanvullende diensten zich vertaalt (vertalen) in de vergoeding die de vennootschap ontvangt in het kader van de uiteindelijke terbeschikkingstelling van de gebouwen.

Het volledige operationele team dat verantwoordelijk is voor het algemeen management, de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, de boekhouding, de juridische activiteiten, de administratie en het technisch vastgoedbeheer bestaat eind 2022 uit een 30-tal personen. De vennootschap doet ook een beroep op onderaannemers of externe leveranciers die effectief onder de verantwoordelijkheid, de controle en de coördinatie van de effectieve leiding van de vennootschap blijven staan.



# 8. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN 2022



# INHOUDSOPGAVE

| <b>GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN</b>                    |  |
|---|--|
|   | Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten       |
|   | Geconsolideerde balans   |
|   | Geconsolideerde kasstroomtabel   |
| <b>TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN</b> |  |
| Bijlage 1   | Algemene informatie  |
| Bijlage 2   | Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving                          |
| Bijlage 3   | Gesegmenteerde informatie  |
|   | 3.1 Segmentinformatie - geografisch  |
|   | 3.1.1 Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten |
|   | 3.1.2 Geconsolideerde balans (geografische segmentering)                       |
|   | 3.1.3 Voornaamste kerncijfers  |
|   | 3.2 Segmentinformatie - kerncijfers per type gebouw - vastgoedbeleggingen      |
| Bijlage 4   | Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen                                      |
| Bijlage 5   | Vastgoedkosten   |
| Bijlage 6   | Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen  |
| Bijlage 7   | Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                            |
| Bijlage 8   | Operationeel resultaat van ontwikkelingsprojecten                              |
| Bijlage 9   | Algemene kosten van de vennootschap  |
| Bijlage 10  | Financiële inkomsten   |
| Bijlage 11  | Financiële kosten  |
| Bijlage 12  | Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                  |
| Bijlage 13  | Uitgestelde belastingen  |
| Bijlage 14  | Vennootschapsbelasting   |
| <b>BALANS</b>   |  |
| Bijlage 15  | Vastgoedbeleggingen (reële waarde methode)                                     |
| Bijlage 16  | Minderheidsbelangen  |
| Bijlage 17  | Andere materiële vaste activa  |

|            |  |
|------------|--|
| Bijlage 18 | Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures          |
| Bijlage 19 | Handelsvorderingen en andere vaste activa                                |
| Bijlage 20 | Financiële vaste activa  |
| Bijlage 21 | Vorderingen financiële leasing   |
| Bijlage 22 | Activa bestemd voor verkoop  |
| Bijlage 23 | Voorraden  |
| Bijlage 24 | Onderhanden werken in uitvoering   |
| Bijlage 25 | Handelsvorderingen   |
| Bijlage 26 | Belastingvorderingen en andere vlottende activa                          |
| Bijlage 27 | Kas en kasequivalenten   |
| Bijlage 28 | Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat     |
|            | 28.1 Geplaatst kapitaal  |
|            | 28.2 Uitgifte premies  |
|            | 28.3 Resultaat   |
| Bijlage 29 | Informatie betreffende de financiële instrumenten                        |
|            | 29.1 Overzicht van de financiële instrumenten aan boekwaarde             |
|            | 29.2 Toelichting met betrekking tot de financiële schulden               |
|            | 29.3 Fair value disclosures  |
|            | 29.4 Toelichting met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten |
|            | 29.5 Informatie betreffende het beheer van de financiële risico's        |
| Bijlage 30 | Handelsschulden en andere kortlopende schulden                           |
| Bijlage 31 | Andere kortlopende verplichtingen  |
| Bijlage 32 | Overlopende rekeningen - passiva   |
| Bijlage 33 | Uitgestelde belastingen  |
| Bijlage 34 | Transacties met verbonden partijen                                       |
| Bijlage 35 | Consolidatiekring  |
| Bijlage 36 | Gezamenlijke operaties   |
| Bijlage 37 | Investeringsverbintenissen   |
| Bijlage 38 | Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum                                |

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



η.

# GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN EN TOELICHTINGEN

De geconsolideerde financiële staten van Nextensa NV werden goedgekeurd door de leden van de Raad van Bestuur in maart 2023.



Gare Maritime - België

| <b>GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN<br/>(IN 1.000 €)</b> | <b>Bijlage</b> | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> | <b>PRO FORMA(*)<br/>31/12/2021</b> |
|--|----------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|
| Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen  | 4              | 67.400            | 65.174            | 68.886                             |
| Vastgoedkosten   | 5              | -14.079           | -16.326           | -17.848                            |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen  | 6              | 28.346            | 4.403             | 4.403                              |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen   | 7              | -11.620           | -8.615            | -7.029                             |
| Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille  |                | 1.598             | 0                 | 0                                  |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>  |                | <b>71.645</b>     | <b>44.636</b>     | <b>48.412</b>                      |
| Omzet ontwikkelingsprojecten   | 8              | 65.215            | 26.593            | 48.199                             |
| Kosten ontwikkelingsprojecten  | 8              | -62.793           | -24.735           | -42.057                            |
| Andere resultaten ontwikkelingsprojecten   | 8              | 3.383             | 2.990             | 6.727                              |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures                     | 8              | 16.437            | 10.525            | 21.193                             |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN</b>   |                | <b>22.242</b>     | <b>15.373</b>     | <b>34.062</b>                      |
| <b>RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN &amp; ONTWIKKELINGSPROJECTEN</b>                            |                | <b>93.887</b>     | <b>60.008</b>     | <b>82.474</b>                      |
| Algemene kosten van de vennootschap  | 9              | -13.718           | -7.205            | -13.456                            |
| Andere operationele kosten en opbrengsten  |                | -265              | 313               | 123                                |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>  |                | <b>79.904</b>     | <b>53.116</b>     | <b>69.141</b>                      |
| Financiële inkomsten   | 10             | 9.609             | 7.332             | 8.601                              |
| Financiële kosten  | 11             | -16.466           | -14.009           | -16.882                            |
| Andere financiële kosten   |                | -1.801            | -2.143            | -2.143                             |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                    | 12             | 15.582            | 20.649            | 20.649                             |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>  |                | <b>6.924</b>      | <b>11.829</b>     | <b>10.225</b>                      |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>  |                | <b>86.828</b>     | <b>64.945</b>     | <b>79.366</b>                      |
| Uitgestelde belastingen  | 13             | -9.548            | -8.642            | -7.881                             |
| Vennootschapsbelasting   | 14             | -6.073            | -2.947            | -3.365                             |
| <b>BELASTINGEN</b>   |                | <b>-15.621</b>    | <b>-11.589</b>    | <b>-11.247</b>                     |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>   |                | <b>71.208</b>     | <b>53.356</b>     | <b>68.119</b>                      |
| Minderheidsbelangen  |                | -102              | 111               | 351                                |
| <b>NETTO RESULTAAT (deel van de groep)</b>   |                | <b>71.310</b>     | <b>53.244</b>     | <b>67.768</b>                      |

(\*) Proforma cijfers in dit jaarverslag zijn niet geauditeerd.

| <b>ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN<br/>(IN 1.000 €)</b>  | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> | <b>PRO FORMA<sup>(*)</sup><br/>31/12/2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|---|
| Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS | 16.453            | 12.287            | 17.422  |
| <b>ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN</b>   | <b>16.453</b>     | <b>12.287</b>     | <b>17.422</b>                                 |
| Minderheidsbelangen   | -102              | 111               | 111   |
| Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten – aandeel Groep  | 16.453            | 12.287            | 17.422  |
| <b>GLBAAL RESULTAAT</b>   | <b>87.661</b>     | <b>65.642</b>     | <b>85.541</b>                                 |
| Toerekenbaar aan:   |                   |                   |   |
| Minderheidsbelangen   | -102              | 111               | 352   |
| Globaal resultaat – aandeel Groep   | 87.763            | 65.531            | 84.949  |
| <b>NETTO RESULTAAT (deel van de groep)</b>  | <b>71.310</b>     | <b>53.244</b>     | <b>67.768</b>                                 |

(\*) Proforma cijfers in dit jaarverslag zijn niet geauditeerd.

| <b>RESULTATEN PER AANDEEL<br/>(IN €)</b>                    | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep*               | 8,77              | 8,43              |
| Globaal resultaat per deelgerechtigd aandeel, aandeel groep | 8,83              | 6,55              |
| Netto resultaat per aandeel, deel groep*                    | 7,13              | 6,85              |
| Netto resultaat per deelgerechtigd aandeel, deel groep      | 7,18              | 5,32              |

(\*) Per 31/12/2021 berekend op basis van het aantal gewogen gemiddelde aandelen (7.768.974 stuks)

## Geconsolideerde balans

| ACTIVA (IN 1.000 €)   | Bijlage | 31/12/2022       | 31/12/2021       |
|---|---------|------------------|------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>   |         | <b>1.471.663</b> | <b>1.433.991</b> |
| Immateriële vaste activa  |         | 855              | 1.042            |
| Vastgoedbeleggingen   | 15      | 1.278.716        | 1.267.150        |
| Andere materiële vaste activa                                   | 17      | 6.719            | 4.973            |
| Financiële vaste activa   | 20      | 116.761          | 98.329           |
| Vorderingen financiële leasing                                  | 21      | 1.660            | 3.707            |
| Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 18      | 59.109           | 51.430           |
| Verb. ondernemingen: vorderingen                                | 19      | 6.250            | 6.250            |
| Uitgestelde belastingvorderingen                                | 33      | 1.592            | 1.110            |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>   |         | <b>296.738</b>   | <b>461.971</b>   |
| Activa bestemd voor verkoop                                     | 22      | 0                | 140.769          |
| Voorraden   | 23      | 98.257           | 113.231          |
| Onderhanden werken in uitvoering                                | 24      | 85.047           | 65.542           |
| Handelsvorderingen  | 25      | 15.371           | 21.622           |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa                 | 26      | 64.182           | 52.204           |
| Kas en kasequivalenten  | 27      | 31.106           | 67.261           |
| Overlopende rekeningen  |         | 2.774            | 1.342            |
| <b>TOTALE ACTIVA</b>  |         | <b>1.768.401</b> | <b>1.895.961</b> |

| PASSIVA (IN 1.000 €)   | Bijlage   | 31/12/2022       | 31/12/2021       |
|--|-----------|------------------|------------------|
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>   |           | <b>849.516</b>   | <b>790.473</b>   |
| <b>I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b> |           | <b>838.798</b>   | <b>779.970</b>   |
| Kapitaal   | 28        | 109.997          | 109.997          |
| Uitgiftepremies  | 28        | 442.803          | 442.803          |
| Inkoop eigen aandelen  | 28        | -4.608           | -634             |
| Reserves   | 28        | 219.297          | 174.560          |
| Nettoresultaat van het boekjaar  | 28        | 71.310           | 53.244           |
| <b>II. MINDERHEIDSBELANGEN</b>   | <b>16</b> | <b>10.718</b>    | <b>10.503</b>    |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>  |           | <b>918.886</b>   | <b>1.105.489</b> |
| <b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>   |           | <b>693.493</b>   | <b>630.533</b>   |
| Voorzieningen  |           | 1.822            | 1.659            |
| Langlopende financiële schulden  |           | 634.932          | 562.002          |
| Kredietinstellingen  | 29        | 491.538          | 415.116          |
| Andere   | 29        | 141.147          | 142.485          |
| Leasingschulden IFRS 16  | 29        | 2.247            | 4.402            |
| Andere langlopende financiële verplichtingen   | 29        | 23               | 20.714           |
| Andere langlopende verplichtingen  |           | 0                | 0                |
| Uitgestelde belastingen verplichtingen   | 33        | 56.716           | 46.157           |
| <b>II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>  |           | <b>225.393</b>   | <b>474.956</b>   |
| Voorzieningen  |           | 1.158            | 5.505            |
| Kortlopende financiële schulden  |           | 117.668          | 358.591          |
| Kredietinstellingen  | 29        | 44.500           | 134.688          |
| Andere   | 29        | 73.168           | 223.903          |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen   |           | 0                | 0                |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                       |           | 55.152           | 57.704           |
| Handelsschulden  | 30        | 34.841           | 40.669           |
| Fiscale schulden   | 30        | 20.311           | 17.035           |
| Andere kortlopende verplichtingen  | 31        | 14.570           | 14.304           |
| Overlopende rekeningen   | 32        | 36.846           | 38.852           |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                       |           | <b>1.768.401</b> | <b>1.895.961</b> |
| <b>FINANCIËLE SCHULDGRAAD (financiële schulden / balanstotaal)</b>                   |           | <b>42,56%</b>    | <b>48,56%</b>    |

## Geconsolideerde kasstroomtabel

| GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN 1.000 €)  | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|--|---------------|---------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>   | <b>67.261</b> | <b>2.745</b>  |
| <b>1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>   | <b>43.427</b> | <b>86.532</b> |
| Netto resultaat  | 71.310        | 53.244        |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures                 | -16.437       | -10.525       |
| Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen  | 1.424         | 5.654         |
| Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen  | 16.738        | 12.315        |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-) | 1.140         | 496           |
| Waardeverminderingen op vlottende activa (-)   | -22           | 230           |
| Belastingen  | 15.621        | 11.589        |
| Andere niet-kas elementen  | 4.374         | -11.078       |
| Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)                                    | -11.620       | 8.615         |
| Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva                 | 15.582        | -20.649       |
| Overige transacties van niet courante aard   | 412           | 956           |
| Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen   | -19.688       | 4.417         |
| Meerwaarden bij realisatie vaste activa  | -28.346       | -4.403        |
| Ontvangen dividenden   | -6.217        | -6.082        |
| Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten                                      | 14.875        | 14.902        |
| Variatie in de behoefte van het werkkapitaal   | -6.797        | 42.293        |
| Beweging van de activa   | 20.479        | 45.837        |
| Beweging van verplichtingen  | -27.276       | -3.543        |
| Bewegingen in voorzieningen (+/-)  | 0             | 4             |
| Betaalde belastingen   | -6.073        | -4.138        |

| GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN 1.000 €)   | 31/12/2022      | 31/12/2021     |
|---|-----------------|----------------|
| <b>2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>                                    | <b>124.195</b>  | <b>-5.873</b>  |
| Investeringen   |                 |                |
| Vastgoedbeleggingen   | -34.894         | -23.966        |
| Projectontwikkelingen   | -7.264          | -5.902         |
| Immateriële en materiële vaste activa   | -2.684          | -2.261         |
| Financiële vaste activa   | 0               | -731           |
| Desinvesteringen  | 169.036         | 26.987         |
| <b>3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>                                   | <b>-203.778</b> | <b>-50.275</b> |
| Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden                     |                 |                |
| Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden                                 | -164.412        | -5.347         |
| Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen                    | -7.920          | -8.190         |
| Ontvangen financiële opbrengsten  | 3.392           | 1.225          |
| Betaalde financiële kosten  | -12.233         | -9.752         |
| Ontvangen dividenden  | 6.217           | 6.082          |
| Verandering in andere verplichtingen  |                 |                |
| Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen                                   | 0               | -205           |
| Verandering in eigen vermogen   |                 |                |
| Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)                                 | 0               | 0              |
| Kosten kapitaalverhoging  | 0               | -2.349         |
| Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen   | -3.974          | -623           |
| Dividend van het vorige boekjaar  | -24.846         | -31.115        |
| Kas en kasequivalenten voor impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten | 31.106          | 33.129         |
| Kas en kasequivalenten bekomen door middel van bedrijfscombinaties                  | 0               | 34.114         |
| Impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten                             | 0               | 18             |
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>  | <b>31.106</b>   | <b>67.261</b>  |

## Geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves

| <b>GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES (IN 1.000 €)</b> |                |                     |                                     |                |                   |  |  |                          |                          |
|---|----------------|---------------------|-------------------------------------|----------------|-------------------|--|--|--------------------------|--------------------------|
|   | Kapitaal       | Uitgifte-<br>premie | Ingekochte<br>eigen<br>aandelen (-) | Reserves       | Hedge<br>reserves | Netto<br>resultaat van<br>het boekjaar | Eigen vermogen<br>toewijsbaar aan de<br>aandeelhouders van de<br>moederonderneming | Minderheids-<br>belangen | Totaal eigen<br>vermogen |
| <b>BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/20</b>  | <b>65.178</b>  | <b>194.189</b>      | <b>-12</b>                          | <b>242.848</b> | <b>-22.676</b>    | <b>7.683</b>                           | <b>487.210</b>   | <b>0</b>                 | <b>487.210</b>           |
| - Uitkering slotdividend vorig boekjaar   |                |                     |                                     | -31.115        |                   |  | -31.115  |                          | -31.115                  |
| - Bedrijfscombinaties- minderheidsbelangen  |                |                     |                                     |                |                   |  |  | 10.392                   | 10.392                   |
| - Bedrijfscombinaties - omrekeningsverschillen                                    |                |                     |                                     | 305            |                   |  | 305  |                          | 305                      |
| - Aankoop eigen aandelen  |                |                     | -622                                |                |                   |  | -622   |                          | -622                     |
| - Transfert netto resultaat 2021 naar reserves                                    |                |                     |                                     | 7.683          |                   | -7.683                                 | 0  |                          | 0                        |
| - Globaal resultaat van het boekjaar 2022 (12 maanden)                            |                |                     |                                     |                | 12.287            | 53.244                                 | 65.531   | 111                      | 65.642                   |
| - Kapitaalverhoging   | 44.819         | 248.614             |                                     | -34.773        |                   |  | 258.660  |                          | 258.660                  |
| <b>BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/21</b>  | <b>109.997</b> | <b>442.803</b>      | <b>-634</b>                         | <b>184.949</b> | <b>-10.389</b>    | <b>53.244</b>                          | <b>779.969</b>   | <b>10.503</b>            | <b>790.473</b>           |
| - Uitkering slotdividend vorig boekjaar   |                |                     |                                     | -24.938        |                   |  | -24.938  |                          | -24.938                  |
| - Bedrijfscombinaties- minderheidsbelangen  |                |                     |                                     |                |                   |  |  | 317                      | 317                      |
| - Bedrijfscombinaties - omrekeningsverschillen                                    |                |                     |                                     | -22            |                   |  | -22  |                          | -22                      |
| - Aankoop eigen aandelen  |                |                     | -3.974                              |                |                   |  | -3.974   |                          | -3.974                   |
| - Transfert netto resultaat 2021 naar reserves                                    |                |                     |                                     | 53.244         |                   | -53.244                                | 0  |                          | 0                        |
| - Globaal resultaat van het boekjaar 2022 (12 maanden)                            |                |                     |                                     |                | 16.453            | 71.310                                 | 87.763   | -102                     | 87.661                   |
| - Kapitaalverhoging   |                |                     |                                     |                |                   |  |  |                          |                          |
| <b>BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/22</b>  | <b>109.997</b> | <b>442.803</b>      | <b>-4.608</b>                       | <b>213.232</b> | <b>6.064</b>      | <b>71.310</b>                          | <b>838.798</b>   | <b>10.718</b>            | <b>849.516</b>           |

# TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN AFGESLOTEN PER 31 DECEMBER 2022



Moonar - Luxemburg

# BIJLAGE 1

## ALGEMENE INFORMATIE

De geconsolideerde jaarrekening van Nextensa NV voor het boekjaar lopende van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 omvat Nextensa NV en haar dochterondernemingen. De geconsolideerde jaarrekening werd opgemaakt door de Raad van Bestuur, gehouden op 14 februari 2023 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 15 mei 2023. De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld volgens IFRS. Nextensa wordt opgenomen in de consolidatie van Ackermans & van Haaren NV.



# BIJLAGE 2

## BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

### *IFRS-waarderingsregels geconsolideerde jaarrekening Nextensa NV*

#### **A. CONFORMITEITS- VERKLARING**

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt conform de International Financial Reporting Standards en IFRIC-interpretaties van kracht per 31/12/2022, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie.

In het voorbije boekjaar zijn verschillende nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties in werking getreden.

De toegepaste grondslagen van de financiële verslaggeving zijn consistent met die van het vorig boekjaar, met uitzondering van de hierna volgende wijzigingen.

De aard en impact van elk van de volgende nieuwe boekhoudregels, wijzigingen en/of interpretaties worden hieronder beschreven:

### Nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die in werking zijn getreden voor het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2022.

De Groep heeft bepaalde nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties voor het eerst toegepast. Deze zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2022. De Groep heeft andere nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd maar nog niet van toepassing zijn, niet vervroegd toegepast.

Hoewel deze nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties voor het eerst zijn toegepast in 2022, hadden zij geen materiële invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

Hieronder worden de aard en het effect van de nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties toegelicht:

- Aanpassing aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan van IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke

activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)

- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)

### Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2022:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 of later, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)

- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IFRS 16: Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

De Groep is van mening dat er geen significante impact wordt verwacht van de inwerkingtreding van deze standaarden in de toekomst.

## B. VOORSTELLINGSBASIS

De financiële staten worden uitgedrukt in euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. Ze werden opgesteld op basis van het historische kostprincipe, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, afgeleide financiële instrumenten, investeringen aangehouden voor handelsdoeleinden en investeringen beschikbaar voor verkoop, die gewaardeerd worden aan hun reële waarde.

Eigen vermogen-instrumenten of afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd aan kostprijs wanneer

het instrument in kwestie geen marktprijs heeft op een actieve markt en wanneer andere methodes waarmee de reële waarde op een redelijke wijze bepaald kan worden, ongeschikt of onuitvoerbaar zijn.

Afgedekte activa en passiva worden gewaardeerd aan een reële waarde, rekening houdend met het afgedekte risico.

De boekhoudprincipes werden consistent toegepast.

De geconsolideerde financiële staten worden opgesteld vóór winstverdeling van de moedermaatschappij Nextensa NV, zoals die ter goedkeuring voorgelegd zal worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

De opstelling van de financiële staten volgens de IFRS-normen vereist dat er inschattingen en veronderstellingen worden gemaakt die een invloed hebben op de bedragen die worden opgenomen in de financiële staten, namelijk:

- de waardering van vastgoedbeleggingen aan reële waarde;
- de netto realiseerbare waarde van voorraden
- het afschrijvingsritme van de vaste activa;
- de waardering van de voorzieningen en de personeelsvoordelen;
- de weerhouden waarderingen voor de impairment tests;
- de waardering van de financiële instrumenten tegen marktwaarde.

Deze inschattingen gaan uit van een 'going-concern' en werden bepaald in functie van de op dat ogenblik beschikbare informatie. De inschattingen kunnen worden herzien indien de omstandigheden op basis waarvan zij werden bepaald, ondertussen zijn geëvolueerd of indien

er nieuwe informatie beschikbaar is. De reële uitkomsten kunnen bijgevolg verschillend zijn van de gemaakte inschatting.

### Kritische beoordelingen

Hierna volgen de kritische beoordelingen, behalve dewelke betrekking hebben op de waardering van het vastgoed (zie beneden), die de Raad van Bestuur heeft gevormd bij de toepassing van de waarderingsregels van de Groep en die het meest significante effect hebben op de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen.

### Opbrengsterkenning

Wanneer een contract voor de verkoop van een eigendom na voltooiing van de bouwwerkzaamheden wordt geacht te voldoen aan de criteria voor gespreide opbrengsterkenning, worden de opbrengsten opgenomen volgens de 'percentage of completion' methode alnaargelang het project vordert. De Groep houdt rekening met de bepalingen en voorwaarden van het contract, inclusief de wijze waarop het contract tot stand is gekomen en de structurele elementen die de klant specificceert bij het identificeren van individuele projecten waarvoor de opbrengsten in de tijd worden opgenomen. Het percentage van voltooiing wordt geschat aan de hand van het stadium van de projecten en de contracten, bepaald op basis van het aandeel van de tot op heden gemaakte contractkosten en de geschatte kosten voor voltooiing. Voorts wordt voor de raming van het percentage van voltooiing rekening gehouden met de verhouding van de verkochte eenheden tot de totale eenheden van het project.

### Classificatie van vastgoed

De Groep bepaalt of een onroerend goed wordt geclassificeerd als vastgoedbelegging, voorraad of contractactiva:

- Vastgoedbeleggingen omvatten gebouwen (voornamelijk kantoor- gebouwen en retailpanden) die niet hoofdzakelijk worden gebruikt voor gebruik door of in de activiteiten van de Groep, noch voor verkoop in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening, maar hoofdzakelijk worden aangehouden om huuropbrengsten en een waardestijging te realiseren. Deze gebouwen zijn grotendeels verhuurd aan huurders. Vastgoedbeleggingen omvatten vastgoed waarvoor een geldige vergunning is verkregen en waarvan de bouw is aangevat.
- Voorraden bestaan uit terreinen en gebouwen die worden aangehouden voor verkoop in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening en waarvoor geen bouwvergunning is verkregen, de bouw nog niet is aangevangen en, in het geval van een woningbouwproject, nog geen verkoopcontract is ondertekend.

Contractactiva omvatten woningen waarvoor een geldige vergunning is verkregen, waarvan de bouw is aangevat en waarvoor een verkoopcontract is ondertekend.

## C. CONSOLIDATIE-PRINCIPES

De geconsolideerde jaarrekening bevat de jaarrekening van Nextensa NV en haar dochterondernemingen.

### I Dochtervennootschappen

Dochtervennootschappen zijn entiteiten waarover de vennootschap controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks de macht heeft om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit diens activiteiten. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de begindatum tot de einddatum van de controle.

Indien nodig zijn de waardingsregels voor dochtervennootschappen aangepast om de samenhang met de door de groep aangenomen principes te waarborgen. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen die in de consolidatie zijn opgenomen hebben betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

Wijzigingen in de belangen van de groep in dochtervennootschappen die niet tot een verlies van controle leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties.

De boekwaarde van de belangen van de groep of van derden in dochtervennootschappen wordt aangepast om rekening

te houden met de wijzigingen van de respectievelijke belangenniveaus. Elk verschil tussen het bedrag waarmee de minderheidsbelangen worden aangepast en de reële waarde van de betaalde of ontvangen vergoeding, wordt onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen.

### II Investeringen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Een geassocieerde deelneming is een entiteit waarin de Groep een significante invloed heeft. Een significante invloed is de macht om deel te nemen aan de financiële en operationele beleidsbeslissingen van de deelneming, maar houdt geen zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap in over het betreffende beleid.

Een joint venture is een gezamenlijke regeling waarbij de partijen die gezamenlijke zeggenschap hebben over de regeling, rechten hebben op de netto activa van de gezamenlijke regeling. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel overeengekomen delen van de zeggenschap over een regeling, waarvan alleen sprake is wanneer voor beslissingen over de relevante activiteiten unanieme instemming vereist is van de partijen die de zeggenschap delen.

De resultaten en activa en passiva van geassocieerde deelnemingen of joint ventures worden in deze geconsolideerde financiële staten opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode. Volgens de vermogensmutatiemethode wordt een investering in een geassocieerde deelneming of een joint venture aanvankelijk tegen kostprijs in de geconsolideerde balans opgenomen en vervolgens aangepast om het aandeel van de Groep in

de winst of het verlies en de niet-gerealiseerde resultaten van de geassocieerde deelneming of de joint venture op te nemen. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen van een geassocieerde deelneming of een joint venture groter is dan het belang van de Groep in die geassocieerde deelneming of joint venture, stopt de Groep met de opname van haar aandeel in verdere verliezen. Bijkomende verliezen worden alleen opgenomen voor zover de Groep een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting is aangegaan of betalingen heeft verricht namens de geassocieerde deelneming of de joint venture.

Een investering in een geassocieerde deelneming of een joint venture wordt administratief verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode vanaf de datum waarop de deelneming een geassocieerde deelneming of een joint venture wordt.

De vereisten van IFRS 9 worden toegepast om te bepalen of het noodzakelijk is een bijzondere waardevermindering op te nemen met betrekking tot de investering van de Groep in een geassocieerde deelneming of een joint venture. Indien nodig wordt de volledige boekwaarde van de deelneming (met inbegrip van de goodwill) op bijzondere waardevermindering getoetst overeenkomstig IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa als één enkel actief, door de realiseerbare waarde (hoogste waarde van de bedrijfswaarde en de reële waarde minus verkoopkosten) te vergelijken met de boekwaarde. Een eventueel opgenomen waardevermindering maakt deel uit van de boekwaarde van de belegging. Een terugboeking van die uitzonderlijke waardevermindering wordt overeenkomstig IAS 36 opgenomen in de mate dat de realiseerbare waarde van de investering daarna toeneemt.

De Groep maakt niet langer gebruik van de vermogensmutatiemethode vanaf de datum waarop de investering niet langer een geassocieerde deelneming of een joint venture is, of wanneer de investering wordt geclassificeerd als aangehouden voor verkoop. Wanneer de Groep een belang behoudt in de voormalige geassocieerde deelneming of joint venture en het behouden belang een financieel actief is, waardeert de Groep het behouden belang tegen reële waarde op die datum en wordt de reële waarde beschouwd als zijn reële waarde bij eerste opname in overeenstemming met IFRS 9.

Wanneer een groepsentiteit zaken doet met een geassocieerde deelneming of een joint venture van de Groep, worden winsten en verliezen uit de transacties met de geassocieerde deelneming of joint venture alleen in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep opgenomen voor zover het gaat om belangen in de geassocieerde deelneming of joint venture die niet met de Groep zijn verbonden.

### **Belangen in gemeenschappelijke ondernemingen**

Een gezamenlijke operatie is een gezamenlijke regeling waarbij de partijen die gezamenlijke zeggenschap over de regeling hebben, rechten hebben op de activa, en verplichtingen voor de passiva, die verband houden met de regeling. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel overeengekomen delen van de zeggenschap over een regeling, waarvan alleen sprake is wanneer voor beslissingen over de desbetreffende activiteiten unanieme instemming vereist is van de partijen die de zeggenschap delen. Wanneer een entiteit van de Groep haar activiteiten uitvoert in het kader van een gezamenlijke bedrijfsvoering, neemt de Groep als gezamenlijke exploitant met betrekking tot haar belang in een gezamenlijke bedrijfsvoering het volgende op:

- haar activa, met inbegrip van haar aandeel in eventuele activa die gezamenlijk worden gehouden;
- haar verplichtingen, met inbegrip van haar aandeel in eventuele gezamenlijk aangelegane verplichtingen;
- zijn opbrengsten uit de verkoop van zijn aandeel in de productie die voortvloeit uit de gezamenlijke operatie;
- haar aandeel in de opbrengst van de verkoop van de productie van de gezamenlijke operatie; en
- haar kosten, met inbegrip van haar aandeel in eventuele gezamenlijk aangelegane kosten.

De Groep verwerkt de activa, verplichtingen, opbrengsten en kosten met betrekking tot haar belang in een gezamenlijke operatie volgens de IFRS- normen die van toepassing zijn op de specifieke activa, verplichtingen, opbrengsten en kosten. Wanneer een entiteit van de Groep een transactie sluit met een joint venture waarin een entiteit van de Groep een gezamenlijke exploitant is (zoals een verkoop of een bijdrage van activa), wordt de Groep geacht de transactie uit te voeren met de andere partijen bij de joint venture, en worden winsten en verliezen uit de transacties alleen in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep opgenomen naar rato van het belang van andere partijen in de joint venture. Wanneer een entiteit van de Groep een transactie sluit met een joint venture waarin een entiteit van de Groep een gezamenlijke exploitant is (zoals een aankoop van activa), neemt de Groep haar aandeel in de winsten en verliezen niet op tot zij deze activa aan een derde partij doorverkoopt.

### **III In de consolidatie geëlimineerde transacties**

Er wordt bij het voorbereiden van de geconsolideerde jaarrekeningen geen rekening gehouden met intra-groep saldi en transacties, noch met winsten uit intra-groep transacties.

De winsten uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geëlimineerd in verhouding tot het belang van de groep in die entiteiten. Verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de winsten, maar enkel voor zover er geen indicatie is van waardeverlies.

Een lijst van de vennootschappen die deel uitmaken van de groep is opgenomen in bijlage van de geconsolideerde jaarrekeningen.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum van verwerving tot het einde van de controle.

### **IV Nieuwe acquisities en bedrijfscombinatie**

Nieuwe acquisities die niet onder gemeenschappelijke controle zijn worden conform IFRS 3 verwerkt volgens de overnamemethode. De kostprijs van een bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs, de minderheidsbelangen en de reële waarde van voorheen aangehouden aandelenparticipaties in de overgenomen vennootschap. De transactiekosten worden in de winst – en verliesrekening verwerkt. Als de verworven activa geen bedrijf vormen op basis van de classificatie van de onderliggende transactie, dan wordt de transactie verwerkt als een verwerving van vastgoedbeleggingen volgens IAS 40 (en eventuele overige

vaste activa conform IAS 16), en bijgevolg wordt na de initiële opname de waardering aan reële waarde (fair value) conform IAS 40 toegepast zoals verder toegelicht onder punt G. Vastgoedbeleggingen.

Combinaties waarover gemeenschappelijk controle wordt uitgeoefend, worden administratief verwerkt in overeenstemming met de uitzondering in IFRS 3, volgens de methode van samenvoeging van belangen. Volgens die methode verwerkt de overnemende partij de combinatie als volgt:

- de activa en verplichtingen van de overgenomen partij worden geboekt tegen boekwaarde (hoewel aanpassingen moeten worden opgenomen om tot uniforme grondslagen voor financiële verslaggeving te komen);
- immateriële activa en voorwaardelijke verplichtingen worden enkel opgenomen voor zover ze door de overgenomen partij werden opgenomen in overeenstemming met de van toepassing zijnde IFRS;
- er wordt geen goodwill opgenomen. Het verschil tussen de kostprijs van de investering van de overnemende partij en het eigen vermogen van de overgenomen partij wordt bij consolidatie afzonderlijk gepresenteerd binnen niet-gerealiseerde resultaten;
- elk minderheidsbelang wordt gewaardeerd als evenredig deel van de boekwaarde van de gerelateerde activa en passiva (zoals aangepast om uniforme waarderingsregels te bereiken);

- eventuele kosten van de combinatie worden onmiddellijk afgeschreven in het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten;
- vergelijkende bedragen worden aangepast alsof de combinatie had plaatsgevonden aan het begin van de vroegste gepresenteerde vergelijkende periode.

## D. GOODWILL

Goodwill is het positieve verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de identificeerbare verworven activa, de overgenomen verplichtingen en de voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming op het ogenblik van de overname. De kostprijs van een bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs en alle direct toewijsbare transactiekosten.

Goodwill wordt niet afgeschreven, maar ondergaat een test op bijzondere waardeverminderingen bij iedere jaarafsluiting alsook op het ogenblik waarop er zich indicaties van een eventuele waardevermindering voordoen.

Voor de toetsing op bijzondere waardevermindering wordt de goodwill toegerekend aan elk van de kasstroomgenererende eenheden (of groepen van kasstroomgenererende eenheden) van de Groep die naar verwachting voordeel zullen halen uit de synergieën van de combinatie.

Indien de realiseerbare waarde van de kasstroom-genererende eenheid lager is dan haar boekwaarde, wordt de bijzondere waardevermindering eerst toegerekend aan de vermindering van de boekwaarde van de goodwill die aan de eenheid is toegerekend en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, naar rato van de boekwaarde van elk actief in de eenheid. Een bijzondere waardevermindering voor goodwill wordt rechtstreeks in de winst- en verliesrekening opgenomen. Een bijzondere waardevermindering dat voor goodwill is opgenomen, wordt in latere perioden niet teruggeboekt.

Bij vervreemding van de relevante kasstroomgenererende eenheid wordt het toerekenbare bedrag van de goodwill opgenomen in de bepaling van de winst of het verlies bij vervreemding.

### Negatieve goodwill (badwill):

Negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, de verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op de datum van de transactie overschrijdt. Deze negatieve goodwill dient door de overnemende partij onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen te worden.

## E. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa met een bepaalde levensduur worden gewaardeerd aan kostprijs, verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Immateriële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire methode over de voorziene gebruiksduur, zijnde 3 jaar tot 5 jaar. De voorziene gebruiksduur wordt op jaarlijkse basis geëvalueerd, evenals de eventuele restwaarde.

Immateriële vaste activa met een onbepaalde levensduur, die eveneens aan kostprijs worden gewaardeerd, worden niet afgeschreven maar worden jaarlijks getoetst op bijzondere waardeverminderingen en op het ogenblik waarop er zich indicaties van een eventuele waardevermindering voordoen. Oprichtingskosten worden in resultaat genomen op het moment dat ze zich voordoen.

## F. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

De andere materiële vaste activa, exclusief onroerende goederen, worden geboekt tegen aanschaffingswaarde verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en eventueel bijzondere waardeverminderingen.

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire methode over de economische levensduur. De voorziene economische levensduur wordt op jaarlijkse basis geëvalueerd, evenals de eventuele restwaarde.

De gebruiksduur van de activa bedraagt:

- 20 jaar voor zonnepanelen
- 3 tot 10 jaar voor meubilair
- 3 jaar voor informatica materiaal
- 25 tot 35 jaar voor gebouwen
- 10 tot 20 jaar voor machines
- 3 tot 10 jaar voor uitrusting

Activa die via leasing worden aangehouden, worden over hun verwachte gebruiksduur afgeschreven op dezelfde basis als activa in eigendom. Wanneer er echter geen redelijke zekerheid bestaat dat de eigendom aan het einde van de leaseperiode zal worden verkregen, worden de activa afgeschreven over de leaseperiode of over hun gebruiksduur, indien deze korter is.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen wanneer het wordt vervreemd of wanneer naar verwachting geen toekomstige economische voordelen meer zullen voortvloeien uit het voortgezette gebruik van het actief. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de vervreemding of buitengebruikstelling van een materieel vast actief worden bepaald als het verschil tussen de verkoopopbrengst en de boekwaarde van het actief en worden opgenomen in de winst- en verliesrekening.

## G. VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen zijn beleggingen in onroerende goederen die aangehouden worden om huurinkomsten op lange termijn te verwerven. De vastgoedbeleggingen omvatten zowel de gebouwen die verhuur klaar zijn (vastgoedbeleggingen in exploitatie), als de gebouwen in aanbouw of in ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging in exploitatie (herontwikkeling van beleggingsvastgoed).

Vastgoedbeleggingen worden initieel gewaardeerd tegen kostprijs, inclusief transactiekosten. Na de eerste opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde, conform IAS 40.

Elke winst of verlies, na de verwerving van een gebouw, naar aanleiding van een schommeling van de reële waarde wordt in de resultatenrekening verwerkt.

Alle vastgoedbelangen van de Groep die worden aangehouden op grond van een operationele huurovereenkomst om huuropbrengsten of een waardestijging te realiseren, worden geboekt als vastgoedbeleggingen en worden gewaardeerd volgens het reële-waardemodel.

Een externe, onafhankelijke vastgoeddeskundige, bepaalt, op vraag van het management, halfjaarlijks de investeringswaarde van het vastgoed (deze stemt overeen met het vroeger gebruikte begrip 'beleggingswaarde'), d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen.

De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de volgende methoden, die worden aangewend om de reële waarde te bepalen conform IFRS 13:

### • Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepast rendement op de geschatte huurwaarde (kapitalisatiemethode of marktbenadering) gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

### • Discounted cash flow methode

De DCF methode bestaat erin de huidige waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen. De toekomstige huurinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daarop volgende periodes. Daarnaast worden ook de toekomstige onderhoudskosten geschat en in rekening gebracht. De gehanteerde actualisatievoet houdt rekening met de door de markt vooropgestelde risicopremie voor het object. De bekomen waarde wordt daarnaast nog getoetst aan de markt op basis van de bepaling van de residuele grondwaarde.

### • Residuele waardering

Te renoveren gebouwen, of gebouwen die reeds onder renovatie zijn, of geplande projecten, worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie, verminderd met het bedrag van de resterende werken, inclusief kosten, interesten, leegstand en een risicopremie.

### Capitalised construction costs

De geactiveerde bouwkosten zijn een waarderingstechniek die het bedrag van de opgelopen en geactiveerde bouwkosten weergeeft. De belangrijkste input voor deze waarderingstechniek zijn de opgelopen kosten.

Conform het oordeel van de werkgroep van de Belgische Vereniging van Asset Managers 'BEAMA' past Nextensa NV op de investeringswaarde de volgende principes toe om de reële waarde te bepalen:

- (i) Voor transacties die betrekking hebben op gebouwen in België gelegen, met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, dient er rekening gehouden te worden met de registratierechten van 12% (Vlaams Gewest) of 12,5% (Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest).
- (ii) Voor transacties die betrekking hebben op gebouwen in België gelegen, met een globale waarde hoger of gelijk aan € 2,5 miljoen, wordt, gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht die kunnen worden gebruikt, het percentage van de geschatte transactiekosten bij een hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen, forfaitair bepaald op 2,5%.

De Groep is van oordeel dat, om de reële waarde te kunnen bepalen van de onroerende goederen gelegen



in het Groothertogdom Luxemburg en in Oostenrijk, met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen, ook de forfaitaire mutatiekosten van 2,5% kunnen worden toegepast, zoals bij goederen gelegen in België.

Bij de verwerving van onroerende goederen worden de overdrachtsrechten rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt.

Vastgoedbeleggingen worden niet langer op de balans opgenomen indien zij zijn afgestoten of indien zij permanent buiten gebruik worden gesteld en er naar verwachting geen economische voordelen worden gerealiseerd bij afstoting. Winsten of verliezen die voortkomen uit de buitengebruikstelling of de afstoting van een vastgoedbelegging, worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in het jaar waarin dit plaatsvindt.

## Vastgoedcertificaten

De waardering van de vastgoedcertificaten hangt af van het feit of er al dan niet een aanmerkelijk belang is in de uitgegeven certificaten:

### A. Bezit van geen aanmerkelijk belang in de uitgegeven certificaten (zijnde minder dan 50%)

Indien de houder van de certificaten geen aanmerkelijk belang (minder dan 50%) bezit van een vastgoedcertificaat, worden de certificaten op afsluitdatum geboekt aan de gewogen gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen, onder de rubriek Financiële Vaste Activa.

Bij niet notering, of wanneer de beurskoers van deze vastgoedcertificaten zoals die blijkt uit de koerstabellen, niet als een betrouwbare referentie kan beschouwd worden,

gezien de beperkte liquiditeit van dit vastgoedcertificaat, worden de certificaten op afsluitdatum geboekt onder de rubriek Financiële Vaste Activa, aan de historische uitgifteprijs, verminderd met eventuele terugbetalingen.

### B. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 50%) in de uitgegeven certificaten

Bij niet notering, of wanneer de beurskoers van deze vastgoedcertificaten zoals die blijkt uit de koerstabellen, niet als een betrouwbare referentie kan beschouwd worden, gezien de beperkte liquiditeit van dit vastgoedcertificaat, wenst Nextensa NV bij elke afsluiting van haar rekeningen de waarde van haar certificaten te herwaarderen in functie van:

a) de reële waarde van de onroerende goederen waarvan de emittent eigenaar is, en dit naar analogie met de waardering van haar eigen vastgoed; dit gebeurt op basis van een periodieke schatting door haar vastgoeddeskundige.

Indien één of meerdere gebouwen door de emittent van het vastgoedcertificaat verkocht worden, zal tot op het ogenblik van de uitkering van de verkoopopbrengst, de verkoopprijs als waardering weerhouden worden;

b) de contractuele rechten van de houder van het vastgoedcertificaat volgens het prospectus dat uitgegeven werd bij de emissie van het vastgoedcertificaat.

Alhoewel Nextensa NV juridisch gezien geen eigenaar is van dit vastgoed, beschouwt zij zich als de economische begunstigde, en dit pro rata haar contractuele rechten als eigenaar van vastgoedcertificaten.

Rekening houdend met deze overwegingen worden de certificaten geboekt onder de vastgoedbeleggingen aan hun aanschaffingswaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de onbeschikbare reserves.

De verwerking van de coupon wordt eveneens ingegeven door het feit of er al dan niet een aanmerkelijk belang is in de uitgegeven certificaten:

### A. Bezit van geen aanmerkelijk belang in de uitgegeven certificaten (zijnde minder dan 50%)

De ontvangen vergoeding omvat een deel kapitaalaflossing en een deel rente vergoeding; deze laatste wordt voorgesteld onder het financieel resultaat op het ogenblik waarop er zekerheid bestaat dat er een vergoeding wordt uitgekeerd, en dat deze bijgevolg opeisbaar is.

### B. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 50%) in de uitgegeven certificaten

Als houder van de vastgoedcertificaten heeft Nextensa NV, pro rata van de vastgoedcertificaten in haar bezit, een contractueel recht op een gedeelte van het exploitatiesaldo dat de emittent realiseert door de ontvangst van de huren en de betaling van de werkings- en onderhoudskosten.

Vermits de volledige waardevermindering of waardeverhoging verwerkt wordt via de herschatting van de waarde van het vastgoedcertificaat, dient er geen gedeelte van de coupon m.b.t. het exploitatiesaldo beschouwd te worden als een vergoeding voor de waardevermindering van de gebouwen van de emittent.

Bijgevolg wordt de volledige coupon (pro rata) behandeld als netto huurinkomsten, en als bedrijfsopbrengst verwerkt in de omzet.

Wanneer een bepaald pand uit de portefeuille van de emittent verkocht wordt, wordt dit als volgt verwerkt:

- de netto-opbrengst, na afhouding van de eventueel verschuldigde roerende voorheffing, wordt slechts als gerealiseerde meerwaarde geboekt bij Nextensa NV ten belope van het verschil tussen de boekwaarde van het vastgoedcertificaat op afsluitdatum vermeerderd met de netto liquidatiecoupon en de boekwaarde op de vorige afsluitdatum.

## Uitgevoerde werken in de gebouwen

De werken aan gebouwen in exploitatie, die ten laste zijn van de eigenaar, worden boekhoudkundig, naargelang hun aard, op twee verschillende manieren behandeld:

De uitgaven betreffende onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functies toevoegen, noch het comfortniveau van het gebouw verhogen, worden als kosten uit de gewone bedrijfsvoering van het boekjaar geboekt, en komen dus in mindering van het operationele resultaat.

Daarentegen worden de lasten verbonden aan renovatiewerken en verbouwingen aan gebouwen in exploitatie die wel een functie aan het gebouw toevoegen of die het comfortniveau beduidend verhogen zodat ze een verhoging van de huurprijs en bijgevolg van de geschatte huurwaarde mogelijk maken, geactiveerd

en bijgevolg opgenomen in de boekwaarde van het betrokken actief in zoverre de onafhankelijke schatter een dienovereenkomstige stijging van de waarde van het gebouw erkent.

Betreffende de herontwikkelingen van beleggingsvastgoed worden alle kosten die rechtstreeks verband houden met de ontwikkeling van het gebouw, inclusief de bijkomende kosten zoals registratierechten en niet aftrekbare BTW, geactiveerd.

Interessen op leningen die werden aangegaan ter financiering van het project worden geactiveerd voor zover ze betrekking hebben op de periode die de gebruiksklaarheid van het materieel vast actief voorafgaat.

## H. VOORRADEN

Terreinen en gebouwen verworven en aangehouden voor toekomstige ontwikkeling, evenals ontwikkelingsprojecten in uitvoering (andere dan Vastgoedbeleggingen) worden geclassificeerd als Voorraden. De voorraden bestaan hoofdzakelijk uit residentieel vastgoed.

De voorraden worden gewaardeerd tegen kostprijs of, indien lager, tegen netto-opbrengstwaarde op de datum van financiële verslaggeving.

De kosten van ontwikkelingsprojecten in uitvoering omvatten het architectonisch ontwerp, ingenieursstudies, grondstoffen, andere productiematerialen, directe loonkosten, andere directe en externe financieringskosten

die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de verwerving of bouw van de in aanmerking komende voorraden.

De netto realiseerbare waarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering, verminderd met de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. Een waardevermindering is nodig wanneer de opbrengstwaarde op de verslagdatum lager is dan de boekwaarde. De Groep evalueert regelmatig de netto realiseerbare waarde van zijn voorraden.

## I. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

De activa bestemd voor verkoop (vastgoedbeleggingen) worden in de balans afzonderlijk voorgesteld aan een waarde die overeenstemt met de reële waarde.

IFRS 5 – Vaste activa aangehouden voor verkoop is enkel van toepassing is voor de presentatie van vastgoed aangehouden voor verkoop. IAS 40 blijft van toepassing voor de waardering zoals voor de andere vastgoedbeleggingen (aan reële waarde)

Activa en groepen activa die worden afgestoten, worden geclassificeerd als aangehouden voor verkoop indien hun boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezette gebruik ervan. Deze voorwaarde wordt alleen geacht te zijn vervuld als het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar is voor verkoop

onder voorwaarden die gebruikelijk zijn voor de verkoop van dergelijke activa (of groepen activa die worden afgestoten) en als de verkoop zeer waarschijnlijk is. Het management moet zich verbonden hebben tot de verkoop, die naar verwachting in aanmerking komt voor opname als een voltooide verkoop binnen één jaar na de datum van classificatie.

Wanneer de Groep zich heeft verbonden tot een plan tot verkoop waarbij de zeggenschap over een dochteronderneming ten einde komt, worden alle activa en verplichtingen van die dochteronderneming geclassificeerd als aangehouden voor verkoop wanneer aan de hierboven beschreven criteria is voldaan, ongeacht of de Groep na de verkoop een minderheidsbelang in haar voormalige dochteronderneming zal behouden. Wanneer de Groep zich heeft verbonden tot een verkoopplan dat de verkoop van een deelneming, of een deel van een deelneming, in een geassocieerde deelneming of joint venture inhoudt, wordt de deelneming, of het deel van de deelneming dat zal worden verkocht, geclassificeerd als aangehouden voor verkoop wanneer aan de hierboven beschreven criteria is voldaan, en staakt de Groep de toepassing van de vermogensmutatiemethode met betrekking tot het deel dat geclassificeerd is als aangehouden voor verkoop. Elk aangehouden deel van een investering in een geassocieerde deelneming of een joint venture dat niet is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, blijft administratief worden verwerkt volgens de "equity"-methode. De Groep past de vermogensmutatiemethode niet langer toe op het moment van verkoop wanneer de verkoop tot gevolg heeft dat de Groep de significante invloed verliest op de geassocieerde deelneming of joint venture.

Na de verkoop verwerkt de Groep elk behouden belang in de geassocieerde deelneming of joint venture in

overeenstemming met IFRS 9, tenzij het behouden belang een geassocieerde deelneming of een joint venture blijft, in welk geval de Groep de vermogensmutatiemethode toepast (zie de grondslagen voor financiële verslaggeving betreffende investeringen in geassocieerde deelnemingen of joint ventures hierboven).

Vaste activa (en groepen activa die worden verkocht), geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van hun boekwaarde en hun reële waarde minus de verkoopkosten.

## J. BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN VAN VASTE ACTIVA (EXC. VASTGOEDBELEGGINGEN)

Nextensa NV beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn; indien een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt er een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde.

De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cash flows); de

daaruit voortvloeiende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de resultatenrekening geboekt.

De bedrijfswaarde is de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de verwachte toekomstige kasstromen verdisconteerd tegen een rentevoet vóór belastingen, die zowel de actuele marktrente, als de specifieke risico's met betrekking tot het actief weergeeft.

Voor activa die zelf geen kasstromen genereren wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe die activa behoren.

Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen, behoudens op goodwill en voor verkoop beschikbare aandelen, worden via de resultatenrekening teruggenomen indien er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste bijzondere waardeverminderingsverlies. Eerder geboekte waardeverminderingen op goodwill kunnen niet teruggenomen worden; eerder geboekte waardevermindering op voor verkoop beschikbare aandelen kunnen, afhankelijk van het soort instrument, worden teruggenomen via het eigen vermogen of resultatenrekening.

## K. FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

### Financiële activa en passiva gewaardeerd aan reële waarde met verwerking van de waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening

Transactiekosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of uitgifte van financiële activa en financiële verplichtingen (anders dan financiële activa en financiële verplichtingen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening) worden bij eerste opname opgeteld bij of afgetrokken van de reële waarde van de financiële activa of financiële verplichtingen, al naargelang het geval. Transactiekosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving van financiële activa of financiële verplichtingen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen. De reële waarde schommelingen van de financiële activa en passiva gewaardeerd aan reële waarde via resultaat, worden in de resultatenrekening verwerkt, tenzij ze werden onderbouwd door een 'hedge accounting' documentatie (zie L).

### Voor verkoop beschikbare financiële activa

Voor verkoop beschikbare aandelen en effecten worden gewaardeerd aan reële waarde. De reële waarde

schommelingen worden in het eigen vermogen verwerkt, tot bij de verkoop of bijzondere waardevermindering, waarbij de gecumuleerde herwaardering in de resultatenrekening wordt opgenomen.

Wanneer een daling van de reële waarde van een voor verkoop beschikbaar financieel actief in het eigen vermogen wordt erkend, en er een objectieve duiding van een bijzondere waardevermindering aanwezig is, dan worden de cumulatieve verliezen die voorheen rechtstreeks in het eigen vermogen werden gerapporteerd, in de resultatenrekening verwerkt.

### Financiële activa aangehouden tot einde looptijd

Financiële activa aangehouden tot einde looptijd worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs.

### Rentedragende schulden en vorderingen

Rentedragende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode waarbij het verschil tussen de aanschaffingsprijs en de terugbetalingswaarde pro rata temporis in de resultatenrekening wordt opgenomen op basis van de effectieve rentevoet.

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd op basis van hun verdisconteerde waarde volgens de geldende marktrentevoet op het tijdstip van hun uitgifte.

### Handelsschulden en -vorderingen/ Overige schulden en -vorderingen

Deze rekeningen worden gewaardeerd aan nominale waarde, verminderd met eventuele waardeverminderingen voor oninbare vorderingen.

### Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten, bestaande uit contanten en kortlopende beleggingen (< 3 maanden), worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

## L. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Nextensa NV maakt gebruik van financiële instrumenten voor het beheer van het rente – en wisselrisico dat voortvloeit uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Afgeleide financiële instrumenten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

Veranderingen in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten die formeel niet toegewezen zijn als indekkingsinstrument of die niet in aanmerking komen voor hedge accounting of die reële waarde afdekkingen zijn, worden opgenomen in de resultatenrekening.

IFRS 13 vermeldt een element in de waardering, namelijk de verplichting om het eigen kredietrisico én dat van de tegenpartij te verwerken in de berekening. De correctie op de fair value als gevolg van het toepassen van kredietrisico op de tegenpartij wordt Credit Valuation Adjustment (CVA) genoemd. Het kwantificeren van het eigen kredietrisico wordt Debit Valuation Adjustment of DVA genoemd.

### Kasstroom-indekkingen (cash-flow hedge)

Het effectieve deel van de winsten of verliezen uit de reële waardeveranderingen van afgeleide financiële instrumenten (payer interest rate swaps) die als indekkingsinstrument specifiek toegewezen werden ter indekking van de variabiliteit van de kasstromen van een in de balans opgenomen actief of verplichting of een verwachte transactie, wordt opgenomen in het eigen vermogen. Het niet-effectieve deel wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen.

De reële waarde van de 'swap'-rentevoeten is de geschatte waarde die de vennootschap zou ontvangen of betalen bij uitoefening van de swap op de balansdatum, rekening houdend met de actuele rentevoeten en de verwachte rentevoeten en de solvabiliteit van de tegenpartij van de swap.

Op het moment dat de verwachte transactie wordt verricht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies op het indekkingsinstrument uit het eigen vermogen overgebracht naar de resultatenrekening.

Cumulatieve winsten of verliezen met betrekking tot reeds afgelopen financiële instrumenten, blijven verwerkt als onderdeel van het eigen vermogen, zolang het waarschijnlijk is dat de ingedekte relatie zich zal voordoen. Dergelijke transacties worden verwerkt zoals beschreven in de voorgaande alinea. Indien de ingedekte transactie niet langer waarschijnlijk blijkt, worden alle gecumuleerde niet-gerealiseerde winsten of verliezen op dat moment overgedragen van het eigen vermogen naar de resultatenrekening.

### Reële waarde-afdekking

Voor ieder afgeleid financieel instrument dat de mogelijke veranderingen in de reële waarde van een opgenomen vordering of schuld afdekt, wordt de winst of het verlies uit herwaardering van het afdekkinginstrument in de winst- en verliesrekening opgenomen. Ook de waarde van het afgedekte element wordt gewaardeerd tegen de reële waarde die toe te rekenen is aan het afgedekte risico. De ermee verbonden winst of verlies wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening. De reële waarde van de afgedekte elementen in verband met het afgedekte risico, is de boekwaarden op de balansdatum, omgerekend in euro tegen de wisselkoers die geldt op de balansdatum.



Hangar 26-27 (Vis van A restaurant) - België

## M. KAPITAAL EN RESERVES

### Aandelen

De kosten die verband houden met een kapitaaltransactie, of met de uitgifte van nieuwe aandelen, worden in mindering van het kapitaal gebracht.

### Inkoop eigen aandelen

Ingekochte eigen aandelen worden aan aanschaffingsprijs in mindering van het eigen vermogen geboekt. Een latere verkoop of vernietiging geeft geen aanleiding tot een resultaatsimpact; winsten en verliezen met betrekking tot eigen aandelen worden rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

### Dividenden

Dividenden worden erkend als schuld wanneer ze goedgekeurd werden door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

## N. VOORZIENINGEN

Indien Nextensa NV of een dochteronderneming een (wettelijke of indirecte) verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden en indien het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van deze verplichting zal gepaard gaan met een uitgave en dat het bedrag van deze verplichting tevens op betrouwbare wijze kan bepaald worden, dan wordt er op balansdatum een voorziening aangelegd.

Indien het verschil tussen de nominale en verdisconteerde waarde materieel is, dan wordt er een voorziening geboekt ten belope van de verdisconteerde waarde van de geschatte uitgaven op basis van een disconteringsvoet, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van het geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

Indien Nextensa NV verwacht dat een (deel van) de voorziening wordt vergoed, bijvoorbeeld op basis van een verzekeringscontract, dan wordt de vergoeding alleen opgenomen als een afzonderlijk actief indien het vrijwel zeker is dat de vergoeding wordt uitbetaald.

De last die met een voorziening samenhangt wordt opgenomen in de resultatenrekening na aftrek van een eventuele vergoeding.

## O. VOORWAARDELIJKE VORDERINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke vorderingen en verplichtingen worden vermeld in de toelichtingen indien hun impact van materieel belang is.

## P. BELASTINGEN

### Vennootschapsbelasting

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de verschuldigde en verrekenbare belastingen en de uitgestelde belastingen. Beide belastingen worden in de resultatenrekening geboekt en in de balans onder de verplichtingen, behalve wanneer het bestanddelen betreft die deel uitmaken van het eigen vermogen en bijgevolg toegewezen dienen te worden aan het eigen vermogen. Het belastingbedrag voor de verschuldigde belastingen wordt berekend op basis van de bij wet vastgestelde belastingtarieven en de geldende belastingwetgeving.

Uitgestelde belastingen worden berekend volgens de balansmethode, toegepast op tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de in de balans opgenomen activa en passiva en hun fiscale waarde. Uitgestelde

belastingen worden verwerkt op basis van de verwachte belastingtarieven.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden erkend voor alle belastbare tijdelijke verschillen:

- behalve wanneer de uitgestelde belastingverplichting voortvloeit uit de oorspronkelijke erkenning van goodwill of de initiële boeking van activa en passiva in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en die op het moment van de transactie geen invloed had op de boekhoudkundige of belastbare winst;
- behalve met betrekking tot investeringen in dochterondernemingen, gemeenschappelijke en geassocieerde ondernemingen, waar de Groep in staat is om de datum waarop het tijdelijk verschil zal weggewerkt worden te controleren en de Groep niet verwacht dat het tijdelijk verschil in de voorzienbare toekomst zal weggewerkt worden.

Uitgestelde belastingvorderingen worden geboekt voor de aftrekbare tijdelijke verschillen en op overgedragen recupereerbare belastingkredieten en fiscale verliezen, in de mate dat het waarschijnlijk is dat er in de nabije toekomst belastbare winsten zijn om van het belastingvoordeel te kunnen genieten. De boekwaarde van de uitgestelde belastingvorderingen wordt op elke balansdatum nagezien en verminderd in de mate dat het niet langer waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om alle of een gedeelte van de uitgestelde belastingen te kunnen verrekenen. Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen worden bepaald op basis van aanslagvoeten die verwacht worden van toepassing te zullen zijn in de jaren dat deze tijdelijke verschillen zullen gerealiseerd of

afgerekend worden, gebaseerd op belastingpercentages die bekrachtigd of bevestigd zijn op de balansdatum.

## Q. BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

De activa, passiva en nettoresultaten van beëindigde bedrijfsactiviteiten worden afzonderlijk in één rubriek gerapporteerd in de geconsolideerde balans en resultatenrekening; dezelfde rapportering geldt voor activa en passiva bestemd voor verkoop.

## R. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er kunnen zich na balansdatum gebeurtenissen voordoen die bijkomende informatie geven over de financiële situatie van de onderneming op balansdatum (adjusting events). Deze informatie laat toe om schattingen te verbeteren en om een betere weerspiegeling te geven van de werkelijke toestand op balansdatum. Deze gebeurtenissen vereisen een aanpassing van de balans en van het resultaat. Andere gebeurtenissen na balansdatum worden in de toelichting vermeld indien ze een belangrijke impact kunnen hebben.

## S. WINST PER AANDEEL

De Groep berekent zowel de basis als de verwaterde winst per aandeel in overeenstemming met IAS 33. De basiswinst per aandeel wordt berekend op basis van het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande aandelen tijdens de periode. Voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel wordt de winst of het verlies dat kan worden toegerekend aan de houders van gewone aandelen en het gewogen gemiddeld van het aantal uitstaande aandelen gecorrigeerd voor de effecten van alle potentiële gewone aandelen die tot verwatering zullen leiden.

## T. OPBRENGSTEN

De Groep erkent opbrengsten uit de volgende belangrijke bronnen:

- Opbrengsten uit het bruto huurinkomen
- Opbrengsten uit vastgoeddiensten
- Opbrengsten uit de verkoop van grond
- Opbrengsten uit ontwikkeling
- Opbrengsten uit managementvergoedingen

Opbrengsten worden gewaardeerd op basis van de vergoeding die is gespecificeerd in een contract met een klant en omvatten geen bedragen die voor rekening van derden zijn geïnd. De Groep neemt opbrengsten op

wanneer zij de zeggenschap over een product of een dienst overdraagt aan een klant.

### Opbrengsten uit het bruto huurinkomen

De huuropbrengsten omvatten het bruto huurinkomen. Kosten van gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomen (via de rubriek 'huurkortingen') over de looptijd van het huurcontract, die gedefinieerd wordt als de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste opzeggingsmogelijkheid.

### Opbrengsten van de vastgoeddiensten

De Groep verleent vastgoeddiensten aan derden. Opbrengsten worden verantwoord naarmate de diensten worden verleend. De transactieprijs is een vaste vergoeding per jaar.

### Opbrengsten uit de verkoop van terreinen

De Groep verkoopt percelen en de opbrengsten worden opgenomen wanneer de controle over het terrein is overgedragen, d.w.z. op het moment dat de notariële akte is ondertekend. De betaling van de transactie is onmiddellijk opeisbaar bij de ondertekening van de akte.

### Opbrengsten uit ontwikkeling

De Groep bouwt en verkoopt woningen op basis van langetermijncontracten met klanten tegen een vaste prijs. Dergelijke contracten worden aangegaan in het vroege stadium van de bouw van de woningen. Volgens de bepalingen van de contracten is het de Groep contractueel verboden de eigendommen door te geven aan een andere klant en heeft de Groep een afdwingbaar recht op betaling voor het verrichte werk. Opbrengsten uit de bouw van woningen worden derhalve in de tijd opgenomen volgens de kostprijs- methode, d.w.z. op basis van de verhouding van de gemaakte contractkosten voor de tot op heden verrichte prestaties ten opzichte van de geraamde totale contractkosten. De Groep is van mening dat deze inputmethode een gepaste maatstaf is voor de vooruitgang naar de volledige nakoming van deze prestatieverplichtingen onder IFRS 15.

De Groep wordt gerechtigd om klanten te factureren voor de bouw van residentiële gebouwen op basis van het bereiken van een reeks prestatiegerelateerde mijlpalen. Wanneer een bepaalde mijlpaal is bereikt, wordt de klant een factuur gestuurd voor de mijlpaalbetaling, gebaseerd op een relevante werkstaat opgesteld door een derde partij. De Groep zal eerder een actief uit hoofde van onderhanden projecten hebben opgenomen voor alle verrichte werkzaamheden. Elk bedrag dat voorheen werd opgenomen als activa uit hoofde van onderhanden projecten in opdracht van derden wordt geherclassificeerd naar handelsvorderingen op het moment dat het aan de klant wordt gefactureerd. Indien de mijlpaalbetaling hoger is dan de tot dan toe volgens de kostprijsmethode opgenomen opbrengsten, dan neemt de Groep voor het verschil een contractuele verplichting op. Er wordt niet

beschouwd als een belangrijke financieringscomponent in bouwcontracten met klanten aangezien de periode tussen de erkenning van de opbrengsten volgens de kostprijsmethode en de mijlpaalbetaling altijd minder dan één jaar bedraagt.

Het bedrag van het vastgoed dat tijdens de periode als kost werd opgenomen onder de rubriek "Uitgaven voor vastgoedontwikkeling" omvat de kosten die rechtstreeks verband houden met de vastgoedontwikkelingsprojecten die tijdens het jaar werden verkocht.

### Opbrengsten uit managementvergoedingen

De Groep verleent beheersdiensten aan haar geassocieerde deelnemingen en joint ventures. Opbrengsten worden in de tijd opgenomen naarmate de diensten worden verleend. De transactieprijs is een vaste vergoeding per jaar.

## U. FINANCIËEL RESULTAAT

### Financiële inkomsten

Financiële inkomsten omvatten te ontvangen rente op beleggingen, dividenden, wisselkoersopbrengsten en opbrengsten met betrekking tot afdekkingsinstrumenten die opgenomen worden in de winst-en-verliesrekening (exclusief de reële waarde aanpassingen).



Intresten en dividenden die hun oorsprong vinden in het gebruik dat derden maken van de middelen van de onderneming, worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen verbonden aan de transactie zullen terugvloeien naar de onderneming en wanneer de opbrengsten betrouwbaar kunnen worden geschat.

Renteopbrengsten worden opgenomen wanneer ze zijn geïnd (rekening houdend met de verstreken tijd en met het effectieve rendement van het actief), tenzij er twijfel bestaat over de inning.

Dividenden worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen op de datum van betaling of toekenning.

### Netto financieringskosten

Volgens de effectieve rente-methode, alsook de netto verschuldigde interest op indekkingsproducten die worden geboekt in de resultatenrekening (exclusief de reële waarde aanpassingen). Rente-inkomsten worden pro rata temporis opgenomen in de resultatenrekening, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief.

Financieringskosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving, bouw of productie van in aanmerking komende activa, dat wil zeggen activa die noodzakelijkerwijs pas na een aanzienlijke tijdsperiode klaar zijn voor hun beoogde gebruik of verkoop, worden bij de kosten van die activa opgeteld, tot het tijdstip waarop de activa in wezen klaar zijn voor hun beoogde gebruik of verkoop.

Beleggingsinkomsten uit de tijdelijke belegging van specifieke leningen in afwachting van hun besteding aan in aanmerking komende activa, worden in mindering gebracht op de financieringskosten die voor activering in aanmerking komen.

Alle andere financieringskosten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin zij worden gemaakt.

### Andere financiële kosten

De andere financiële kosten omvatten voornamelijk de verschuldigde reserveringsvergoedingen op niet opgenomen geconfirmeerde kredietlijnen.

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en passiva die ofwel rechtstreeks, ofwel op een redelijke basis aan een bepaald segment kunnen worden toegewezen.

Nextensa NV is uit drie operationele segmenten samengesteld, namelijk investering, ontwikkeling en corporate. Die segmenten zijn in subsegmenten verdeeld, namelijk België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk voor het investering segment, en België, Luxemburg en andere voor het ontwikkeling segment. Het Luxemburgse en het Oostenrijks segment vallen samen met de portefeuille van Leasinvest Immo Lux.

De categorie "corporate" omvat alle niet-toegewezen vaste kosten die op groepsniveau worden gedragen, alsook de financieringskosten. Met het oog op een maximale transparantie worden de Oostenrijkse resultaten afzonderlijk gerapporteerd in de hierna vermelde gesegmenteerde informatie.

## V. SEGMENTRAPPORTERING

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt om beslissingen te nemen. De "chief operating decision makers" (hooggeplaatste functionarissen) zijn de Effectieve leiders van de vennootschap. De operationele segmenten zijn als zodanig bepaald dat zij op langere termijn blijf gegeven wordt van soortgelijke financiële prestaties en die vergelijkbare economische kenmerken vertonen op basis van de geschatte huurwaarde, het investeringspotentieel en de restwaarde.

## W. LEASING

### De Groep als leasinggever

De Groep gaat lease-overeenkomsten aan als leasinggever met betrekking tot sommige van haar vastgoedbeleggingen. Leases waarvoor de Groep optreedt als verhuurder worden geklasseerd als financiële of operationele leases. Wanneer de bepalingen van de leaseovereenkomst nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdragen

aan de lessee, wordt de overeenkomst geclassificeerd als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten worden geclassificeerd als operationele leases.

Huuropbrengsten uit operationele leases worden lineair opgenomen over de looptijd van de desbetreffende lease. Directe eerste kosten die worden gemaakt bij het onderhandelen over en afsluiten van een operationele lease worden opgeteld bij de boekwaarde van het geleasede actief en lineair opgenomen over de leaseperiode.

Door lessees verschuldigde bedragen uit hoofde van financiële leases worden opgenomen als vorderingen tegen het bedrag van de netto-investering van de Groep in de leases. De inkomsten uit financiële leases worden zodanig aan de boekhoudperioden toegerekend dat zij een constante periodieke rentevoet weerspiegelen op de netto-investering van de Groep in de uitstaande leases.

Wanneer een contract zowel lease- als niet-leasecomponenten bevat, past de Groep IFRS 15 toe om de vergoeding uit hoofde van het contract toe te rekenen aan elke component.

## De Groep als lessee

De Groep beoordeelt of een contract een leaseovereenkomst is of bevat, bij het aangaan van het contract. De Groep neemt een actief op betreffende het gebruiksrecht en een overeenkomstige leaseverplichting met betrekking tot alle leaseovereenkomsten waarbij zij de lessee is, behalve voor kortetermijnleases (gedefinieerd als leases met een leaseperiode van 12 maanden of minder) en leases van activa met een lage waarde. Voor deze leases neemt de Groep de

leasebetalingen op als bedrijfskosten op lineaire basis over de leaseperiode, tenzij een andere systematische wijze van toerekening meer representatief is voor het tijds patroon waarin de economische voordelen uit de geleasede activa worden verbruikt.

De leaseverplichting wordt aanvankelijk gewaardeerd tegen de contante waarde van de leasebetalingen die op de aanvangsdatum niet zijn betaald, verdisconteerd tegen de impliciete rentevoet van de lease-overeenkomst. Indien deze rentevoet niet gemakkelijk kan worden bepaald, gebruikt de Groep haar marginale rentevoet voor leningen.

De leaseverplichting wordt als een afzonderlijke regel in de geconsolideerde balans opgenomen. De leaseverplichting wordt vervolgens gewaardeerd door de boekwaarde te verhogen om de rente op de leaseverplichting weer te geven (volgens de effectieve-rentemethode) en door de boekwaarde te verlagen om de gedane leasebetalingen weer te geven.

De activa van het gebruiksrecht omvatten de initiële waardering van de overeenkomstige leaseverplichting, de leasebetalingen die op of vóór de aanvangsdatum zijn gedaan, verminderd met eventuele ontvangen leasebonussen en eventuele initiële directe kosten. Vervolgens worden zij gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen. Activa waarop een gebruiksrecht rust, worden afgeschreven over de kortste periode van de leaseperiode en de gebruiksduur van het onderliggende actief. De afschrijving begint op de aanvangsdatum van de lease.

## Y. CONTRACTKOSTEN

Bijkomende kosten die worden gemaakt als gevolg van het verkrijgen van een contract worden gekapitaliseerd, indien wordt verwacht dat deze kosten zullen worden terugverdiend. Kosten die worden gemaakt ongeacht of het contract wordt verkregen, worden als kosten opgenomen wanneer zij worden gemaakt, tenzij zij voldoen aan de criteria om te worden geactiveerd als uitvoeringskosten.

Indien de kosten die worden gemaakt voor de nakoming van een contract met een klant niet binnen het toepassingsgebied van een andere standaard vallen, dient de Groep een actief op te nemen uit de kosten die worden gemaakt voor de nakoming van een contract alleen als deze kosten voldoen aan alle onderstaande criteria:

- de kosten houden rechtstreeks verband met een contract of met een verwacht contract dat de entiteit specifiek kan identificeren;
- de kosten genereren of verhogen middelen van de entiteit die gebruikt zullen worden om in de toekomst prestatieverplichtingen na te komen (of te blijven nakomen); en
- de kosten naar verwachting zullen worden goedge maakt.

## Z. VREEMDE VALUTA'S

Bij de opstelling van de jaarrekening van elke afzonderlijke entiteit van de groep worden transacties in andere valuta's dan de functionele valuta van de entiteit (vreemde valuta's) opgenomen tegen de wisselkoersen die gelden op de data van de transacties. Aan het einde van elke verslagperiode worden de in vreemde valuta luidende monetaire posten omgerekend tegen de op die datum geldende koersen. Niet-monetaire posten die tegen reële waarde zijn opgenomen en die in vreemde valuta luiden, worden omgerekend tegen de koersen die golden op de datum waarop de reële waarde werd bepaald. Niet-monetaire posten die tegen historische kostprijs worden gewaardeerd in een vreemde valuta, worden niet omgerekend.

Wisselkoersverschillen op monetaire posten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin zij zich voordoen.

Ten behoeve van de presentatie van deze geconsolideerde jaarrekening worden de activa en passiva van de buitenlandse activiteiten van de Groep omgerekend in euro tegen de wisselkoersen die gelden op het einde van elke verslagperiode. Baten en lasten worden omgerekend tegen de gemiddelde wisselkoers over de periode, tenzij de wisselkoersen aanzienlijk schommelen gedurende die periode, in welk geval de wisselkoersen op de transactiedata worden gebruikt. Eventuele wisselkoersverschillen worden in de andere elementen van het totaalresultaat opgenomen en gecumuleerd in het eigen vermogen (en toegerekend aan de minderheidsbelangen, naargelang het geval).

Goodwill en aanpassingen naar de reële waarde van identificeerbare verworven activa en overgenomen verplichtingen door overname van een buitenlandse activiteit worden behandeld als activa en verplichtingen van de buitenlandse activiteit en omgerekend tegen de wisselkoers op het einde van elke verslagperiode. De wisselkoersverschillen worden in de niet-gerealiseerde resultaten opgenomen.

De voornaamste wisselkoersen ten opzichte van de EUR die werden gebruikt, zijn de volgende:

|              | 2022                     |                                | 2021                     |                                |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
|              | Slotkoers<br>31 december | Gemiddelde koers<br>12 maanden | Slotkoers<br>31 december | Gemiddelde koers<br>12 maanden |
| Romanian Lei | 4.922                    | 4.932                          | 4.949                    | 4.921                          |

### Kritische grondslagen en schattingonzekerheden in de jaarrekening

Bij het opstellen van de jaarrekening en de waardering van bepaalde posten in de jaarrekening maakt de groep gebruik van aannames, veronderstellingen en schattingen. Deze zijn in belangrijke mate gebaseerd op ervaringen uit het verleden en op een zo betrouwbaar mogelijke schatting door het management van de specifieke omstandigheden die – naar de mening van het management – gegeven de situatie van toepassing zijn.

De voornaamste schattingen voor de groep zijn de volgende:

- de waardering van de vastgoedbeleggingen (bijlage 15) en
- de waardering van de ontwikkelingsprojecten (bijlage 24)

# BIJLAGE 3

## GESEGMENTEERDE INFORMATIE

### 3.1 *Segmentinformatie - geografisch*

### 3.1.1 Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

| (IN 1.000 €)  | BELGIË        |               | LUXEMBURG     |               | OOSTENRIJK    |               | CORPORATE      |                | TOTAAL         |                |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 31/12/2022    | 31/12/2021    | 31/12/2022    | 31/12/2021    | 31/12/2022    | 31/12/2021    | 31/12/2022     | 31/12/2021     | 31/12/2022     | 31/12/2021     |
| Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen                           | 25.878        | 22.686        | 31.486        | 33.051        | 10.037        | 9.437         |                |                | 67.400         | 65.174         |
| Vastgoedkosten  | -9.135        | -11.668       | -3.583        | -3.479        | -1.361        | -1.179        |                |                | -14.079        | -16.326        |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen                               | 224           | 3.216         | 28.121        | 1.186         |               |               |                |                | 28.346         | 4.403          |
| Variaties in reële waarde vastgoedbeleggingen                       | -7.492        | -4.246        | -6.958        | -9.316        | 2.830         | 4.947         |                |                | -11.620        | -8.615         |
| Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille                     | 939           |               | 2             |               | 657           |               |                |                | 1.598          |                |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>               | <b>10.415</b> | <b>9.989</b>  | <b>49.067</b> | <b>21.442</b> | <b>12.163</b> | <b>13.204</b> |                |                | <b>71.645</b>  | <b>44.635</b>  |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN</b>            | <b>5.319</b>  | <b>4.361</b>  | <b>16.924</b> | <b>11.012</b> |               |               |                |                | <b>22.243</b>  | <b>15.373</b>  |
| (-) Algemene kosten van de vennootschap                             | -12.723       | -6.166        | -694          | -880          | -301          | -159          |                |                | -13.718        | -7.205         |
| (+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten                     | 3.537         | 3.915         | -2.855        | -3.421        | -948          | -181          |                |                | -265           | 313            |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>                                       | <b>6.548</b>  | <b>12.099</b> | <b>62.443</b> | <b>28.154</b> | <b>10.914</b> | <b>12.863</b> |                |                | <b>79.905</b>  | <b>53.116</b>  |
| (+) Financiële inkomsten  |               |               |               |               |               |               | 9.609          | 7.332          | 9.609          | 7.332          |
| (-) Financiële kosten   |               |               |               |               |               |               | -16.466        | -14.010        | -16.466        | -14.010        |
| (-) Andere financiële kosten  |               |               |               |               |               |               | -1.801         | -2.143         | -1.801         | -2.143         |
| (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva |               |               |               |               |               |               | 15.582         | 20.649         | 15.582         | 20.649         |
| <b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>   |               |               |               |               |               |               | <b>6.924</b>   | <b>11.828</b>  | <b>6.924</b>   | <b>11.828</b>  |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                   | <b>6.548</b>  | <b>12.099</b> | <b>62.443</b> | <b>28.154</b> | <b>10.914</b> | <b>12.863</b> | <b>6.924</b>   | <b>11.828</b>  | <b>86.828</b>  | <b>64.944</b>  |
| (+/-) Latente belastingen   |               |               |               |               |               |               | -9.548         | -8.642         | -9.548         | -8.642         |
| (+/-) Vennootschapsbelasting  |               |               |               |               |               |               | -6.073         | -2.947         | -6.073         | -2.947         |
| <b>BELASTINGEN</b>  |               |               |               |               |               |               | <b>-15.621</b> | <b>-11.589</b> | <b>-15.621</b> | <b>-11.589</b> |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>  | <b>6.548</b>  | <b>12.099</b> | <b>62.443</b> | <b>28.154</b> | <b>10.914</b> | <b>12.863</b> | <b>-8.697</b>  | <b>239</b>     | <b>71.208</b>  | <b>53.355</b>  |
| Minderheidsbelangen   |               |               |               |               |               |               |                |                | -102           | 111            |
| <b>NETTO RESULTAAT (deel van de groep)</b>                          |               |               |               |               |               |               |                |                | <b>71.310</b>  | <b>53.244</b>  |

### 3.1.2 Geconsolideerde balans (geografische segmentering)

| (IN 1.000 €)   | BELGIË         |                | LUXEMBURG      |                | OOSTENRIJK     |                | CORPORATE      |                  | TOTAAL           |                  |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 31/12/2022     | 31/12/2021     | 31/12/2022     | 31/12/2021     | 31/12/2022     | 31/12/2021     | 31/12/2022     | 31/12/2021       | 31/12/2022       | 31/12/2021       |
| <b>ACTIVA</b>  |                |                |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |
| Immateriële vaste activa   |                |                |                |                |                |                | 855            | 1.042            | 855              | 1.042            |
| Vastgoedbeleggingen (incl. herontwikkelingen van beleggingsvastgoed, excl. financiële leasing) | 567.022        | 572.568        | 522.115        | 505.032        | 189.580        | 185.369        |                |                  | 1.278.716        | 1.267.150        |
| Deelneming Retail Estates  | 83.782         | 96.485         |                |                |                |                |                |                  | 83.782           | 96.485           |
| Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures                                | -6.808         | 2.700          | 65.918         | 49.461         |                |                |                |                  | 59.110           | 51.430           |
| Activa bestemd voor verkoop  |                | 14.209         |                | 126.560        |                |                |                |                  |                  | 140.769          |
| Vorraden   | 96.772         | 112.031        | 1.486          |                |                |                | 1.200          |                  | 98.257           | 113.231          |
| Onderhanden werken in uitvoering   | 57.961         | 65.542         | 27.086         |                |                |                |                |                  | 85.047           | 65.542           |
| Overige activa   | 138.945        | 69.544         | 20.603         | 91.002         | 3.084          | 3.216          |                |                  | 162.634          | 161.312          |
| <b>ACTIVA PER SEGMENT</b>  | <b>937.674</b> | <b>933.080</b> | <b>637.208</b> | <b>772.055</b> | <b>192.664</b> | <b>188.585</b> | <b>855</b>     | <b>2.242</b>     | <b>1.768.401</b> | <b>1.895.961</b> |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>  |                |                |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |
| Langlopende financiële schulden  |                |                |                |                |                |                | 634.932        | 562.002          | 634.932          | 562.002          |
| Kortlopende financiële schulden  |                |                |                |                |                |                | 117.668        | 358.591          | 117.668          | 358.591          |
| Overige verplichtingen   |                |                |                |                |                |                | 164.786        | 184.895          | 166.285          | 184.895          |
| <b>VERPLICHTINGEN PER SEGMENT</b>  |                |                |                |                |                |                | <b>917.385</b> | <b>1.105.489</b> | <b>918.885</b>   | <b>1.105.489</b> |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>  |                |                |                |                |                |                |                |                  | <b>849.516</b>   | <b>790.472</b>   |

## Overige segmentinformatie - vastgoedbeleggingen

De overige segmentinformatie bevat enkel informatie gerelateerd aan de vastgoedbeleggingen. Voor verdere informatie over de ontwikkelingsprojecten verwijzen we naar toelichting 8 'operationeel resultaat ontwikkelingsprojecten'. De vastgoedbeleggingen omvatten zowel het vastgoed beschikbaar voor verhuur, als de herontwikkelingen van beleggingsvastgoed.

| (IN 1.000 €)                                  | BELGIË         |              | LUXEMBURG      |            | OOSTENRIJK     |            | TOTAAL           |              |
|---|----------------|--------------|----------------|------------|----------------|------------|------------------|--------------|
|   | 31/12/2022     | 31/12/2021   | 31/12/2022     | 31/12/2021 | 31/12/2022     | 31/12/2021 | 31/12/2022       | 31/12/2021   |
| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                    |                |              |                |            |                |            |                  |              |
| investeringen                                 | 16.666         | 8.404        | 15.911         | 20.702     | 1.381          | 35         | 33.958           | 29.140       |
| desinvesteringen                              |                | -14.720      |                | -7.203     |                | -661       | 0                | -22.584      |
| <b>VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING</b>         |                |              |                |            |                |            |                  |              |
| investeringen                                 |                |              |                |            |                |            | 0                | 0            |
| desinvesteringen                              |                |              |                |            |                |            | 0                | 0            |
| <b>ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>            |                |              |                |            |                |            |                  |              |
| investeringen                                 |                | 425          |                | 302        |                |            | 0                | 727          |
| desinvesteringen                              | -14.209        |              | -126.560       |            |                |            | -140.769         | 0            |
| <b>ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA (ANDERE)</b> |                |              |                |            |                |            |                  |              |
| investeringen                                 | 2.000          | 1.242        | 93             |            |                |            | 2.093            | 1.242        |
| desinvesteringen                              |                |              | -163           |            | -32            |            | -195             | 0            |
| afschrijvingen                                | -950           | -29          | -42            |            | -148           | -35        | -1.140           | -64          |
| <b>NETTO BOEKWAARDE EIND BOEKJAAR</b>         | <b>573.431</b> | <b>1.214</b> | <b>522.333</b> |            | <b>191.333</b> |            | <b>1.287.096</b> | <b>1.214</b> |

De investeringen en desinvesteringen in vastgoedbeleggingen, de vorderingen financiële leasing, de activa bestemd voor verkoop en de andere materiële activa worden toegelicht in respectievelijk bijlage 15, 17, 21 en 22.

### 3.1.3 Voornaamste kerncijfers

De reële waarde en de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille omvatten zowel de gebouwen in exploitatie, zijnde de gebouwen beschikbaar voor verhuur en de vaste activa bestemd voor verkoop als de hertontwikkeling van beleggingsvastgoed. Voor de berekening van de andere kerncijfers (het rendement, de

totale verhuurbare oppervlakte, de bezettingsgraad en de gewogen gemiddelde looptijd) komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de herontwikkelingen van beleggingsvastgoed en de activa bestemd voor verkoop. De rendementen betreffen bruto rendementen.

| (IN 1.000 €)   | BELGIË     |            | LUXEMBURG  |            | OOSTENRIJK |            | TOTAAL     |            |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|  | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Reële waarde van de vastgoedportefeuille <sup>(1)</sup>                | 564.261    | 585.668    | 522.567    | 631.592    | 189.580    | 185.369    | 1.276.407  | 1.402.629  |
| Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille                         | 575.703    | 600.690    | 522.634    | 643.311    | 194.321    | 190.003    | 1.292.658  | 1.434.004  |
| Bruto rendement (in reële waarde) van het segment <sup>(2)</sup>       | 4,88%      | 4,61%      | 5,70%      | 5,23%      | 5,52%      | 5,55%      | 5,31%      | 4,90%      |
| Bruto rendement (in investeringswaarde) van het segment <sup>(2)</sup> | 4,80%      | 4,50%      | 5,69%      | 5,13%      | 5,38%      | 5,41%      | 5,25%      | 5,33%      |
| Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )                       | 262.276    | 256.478    | 168.087    | 188.996    | 73.345     | 43.404     | 503.709    | 488.878    |
| Bezettingsgraad <sup>(2)</sup>   | 89,09%     | 85,18%     | 90,71%     | 88,94%     | 100,00%    | 100,00%    | 88,48%     | 89,09%     |
| Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)                 | 5,79       | 4,79       | 3,20       | 2,76       | 5,21       | 4,44       | 3,81       | 3,73       |

(1) De reële waarde van de vastgoedportefeuille eind 2022 bestaat uit de vastgoedbeleggingen (€ 1.278.716 duizend). De reële waarde van de vastgoedportefeuille eind 2021 bestaat uit de vastgoedbeleggingen (€ 1.407.919 duizend). Vastgoedportefeuille onder leasing contracten en enkel kleinere vastgoedprojecten zijn niet inbegrepen in de vastgoed portefeuille per segment.

(2) De berekeningen van het bruto rendement (in reële waarde en in investeringswaarde) en de berekening van de bezettingsgraad houden rekening met alle gebouwen, behoudens deze opgenomen onder 'activa bestemd voor verkoop' en 'projectontwikkelingen'.



## 3.2

### Segmentinformatie – kerncijfers per type gebouw - vastgoedbeleggingen

| (IN 1.000 €)   | RETAIL     |            | KANTOREN   |            | ANDERE     |            | TOTAAL     |            |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|  | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Huurinkomsten (incl. vergoeding en leasing en excl. ontvangen verbrekingsvergoeding en incentives) | 32.508     | 33.340     | 28.762     | 32.196     | 7.118      | 4.790      | 68.388     | 70.326     |
| Reële waarde van de vastgoedportefeuille   | 567.211    | 554.757    | 596.171    | 661.983    | 82.572     | 136.672    | 1.245.954  | 1.353.412  |
| Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille   | 572.876    | 564.552    | 634.410    | 678.548    | 85.373     | 140.455    | 1.292.658  | 1.383.555  |
| Bezettingsgraad  | 95,73%     | 89,94%     | 85,64%     | 83,37%     |            |            | 84,56%     | 89,09%     |
| Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment  | 6,19%      | 6,01%      | 4,59%      | 4,86%      | 4,23%      | 3,50%      | 5,28%      | 5,20%      |
| Huurrendement (o.b.v. investeringswaarde) van het segment  | 6,13%      | 5,91%      | 4,56%      | 4,74%      | 4,09%      | 7,14%      | 5,24%      | 5,08%      |
| Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)   | 4,22       | 3,25       | 4,22       | 4,62       | 3,41       | 0,94       | 3,81       | 3,73       |

De vastgoedbeleggingen omvatten zowel de gebouwen in exploitatie en vaste activa bestemd voor verkoop als de herontwikkelingen van vastgoedbeleggingen. Voor de berekening van de bezettingsgraad en het huurrendement komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking exclusief de activa bestemd voor verkoop

en de herontwikkelingen van vastgoedbeleggingen. De rendementen betreffen bruto rendementen. Wat betreft de overige activa, andere dan de vastgoedportefeuille, is het irrelevant om de segmentering per type toe te passen. Nextensa NV is niet afhankelijk van belangrijke klanten die elk meer dan 10% van de huurinkomsten vertegenwoordigen.

# BIJLAGE 4

## NETTO HUUROPBRENGSTEN VASTGOEDBELEGGINGEN

| NETTO HUUROPBRENGSTEN VASTGOEDBELEGGINGEN<br>(IN 1.000 €) | 31/12/2022    | 31/12/2021    | PRO FORMA <sup>(*)</sup><br>31/12/2021 |
|---|---------------|---------------|--|
| <b>Huurinkomsten</b>                                      | <b>67.400</b> | <b>65.216</b> |  |
| Huur  | 66.735        | 63.727        |  |
| Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken          | 665           | 1.489         |  |
| <b>Met verhuur verbonden kosten</b>                       | <b>0</b>      | <b>-42</b>    |  |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen                | 0             | -42           |  |
| <b>NETTO HUUROPBRENGSTEN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>          | <b>67.400</b> | <b>65.174</b> | <b>68.886</b>                          |

(\*) Proforma cijfers in dit jaarverslag zijn niet geauditeerd.

Nextensa NV verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten.

De bruto huurinkomsten bedragen € 67.400 duizend per eind 2022 in vergelijking met € 65.216 duizend per eind 2021; een bruto stijging van € 2.184 duizend. De netto

stijging van € 2,2 miljoen is enerzijds te danken aan het feit dat de vroegere Leasinvest Real Estate portefeuille is aangevuld (sinds 1 juli 2021) met de historische gebouwen op de Tour&Taxis site. Anderzijds werden er in de loop van 2021 en 2022 enkele gebouwen verkocht en stegen de like-for-like huurinkomsten met € 1,2 miljoen.

Kosten van gratuiteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten (via de rubriek "huurkortingen") over de looptijd van het huurcontract, die gedefinieerd wordt als de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste opzegmogelijkheid. De huurvoordelen die nog niet werden erkend in resultaat worden in rekening (mindering) genomen in de reële waarde van de activa.

Dit impliceert dat bij het ingaan van een nieuwe huurperiode (hetzij na een opzegmogelijkheid, hetzij na een nieuwe huurovereenkomst) en indien er een huurvrije periode werd toegekend, er geen huur wordt ontvangen in die periode, maar er wel huur erkend wordt via deze rubriek. Bijgevolg kent, ceteris paribus, deze rubriek een positief saldo. In het verdere verloop van de huurperiode zal de ontvangen huur echter hoger zijn dan de met de huurvrije periode gecorrigeerde huur. Deze correctie wordt in deze rubriek voorgesteld en zal bijgevolg ceteris paribus dan een negatief saldo vertonen, tenzij er in die periode terug een huurvrije periode werd toegekend die dit saldo overschrijdt.

Onderstaande tabel geeft aan hoeveel van de huurinkomsten op jaarbasis er potentieel zou kunnen wegvallen. Indien elke huurder die een opzegmogelijkheid heeft ook effectief het gebouw zou verlaten en er geen hervervingen meer gebeuren dan geeft deze tabel weer wat het verlies aan huurinkomsten zou zijn.

|                         | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Binnen één jaar         | 5.703         | 12.741        |
| Tussen één en vijf jaar | 45.904        | 39.499        |
| Meer dan vijf jaar      | 25.431        | 15.856        |
| <b>TOTAAL</b>           | <b>77.038</b> | <b>68.096</b> |

De portefeuille van Nextensa NV omvat vooral spelers uit de private sector en in mindere mate uit de overheidssector; dit heeft voor gevolg dat er relatief meer huurcontracten zijn met kortere vaste looptijden (type 3/6/9 jaar).

Boomerang Strassen - Luxemburg



# BIJLAGE 5

## VASTGOEDKOSTEN

| <b>OVERZICHT VAN VASTGOEDKOSTEN<br/>(IN 1.000 €)</b> | 31/12/2022     | 31/12/2021     | <b>PRO FORMA<sup>(*)</sup><br/>31/12/2021</b> |
|--|----------------|----------------|---|
| Technische kosten                                    | -3.819         | -1.882         |   |
| Commerciële kosten                                   | -1.118         | -1.850         |   |
| Kosten en taksen van niet verhuurde goederen         | -2.124         | -3.050         |   |
| Beheerskosten vastgoed                               | -4.191         | -5.800         |   |
| Andere vastgoedkosten                                | -1.151         | -1.112         |   |
| Huurlasten ten laste van de eigenaar                 | -1.677         | -2.633         |   |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>-14.079</b> | <b>-16.327</b> | <b>-17.848</b>                                |

(\*) Proforma cijfers in dit jaarverslag zijn niet geauditeerd.

De vastgoedkosten zijn gedaald in vergelijking met vorig jaar. Opdat de gebouwen zouden blijven voldoen aan de steeds hogere eisen inzake comfort, uitstraling en duurzaamheid worden er regelmatig een aantal onderhouds- en renovatiewerken uitgevoerd. De rubriek technische kosten omvat zowel de recurrente- als occasionele herstellingskosten aan de vastgoedportefeuille, naast de vergoedingen inzake totale waarborg en de verzekeringspremies die verband houden met het technisch onderhoud van de gebouwen.

Leegstandskosten en lasten gedragen door de eigenaar zijn gedaald wat te verklaren is door het feit dat deze post vorig jaar hoger was door COVID-19 en het gebrek aan georganiseerde evenementen, winkelsluitingen en beperkt gebruik van kantoren wegens telewerk.

# BIJLAGE 6

## RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

| RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN<br>(IN 1.000 €)                        | 31/12/2022    | 31/12/2021   | PRO FORMA <sup>(*)</sup><br>31/12/2021 |
|--|---------------|--------------|--|
| Netto-opbrengst van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs -<br>transactiekosten) | 169.115       | 26.987       |  |
| Boekwaarde van verkocht vastgoed (reële waarde)                              | -140.769      | -22.584      |  |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>28.346</b> | <b>4.403</b> | <b>4.403</b>                           |

(\*) Proforma cijfers in dit jaarverslag zijn niet geauditeerd.

In 2022 werden drie panden verkocht. In Luxemburg werden de panden Titanium en Monnet verkocht. In België werd The Crescent in Anderlecht verkocht. Op deze verkopen werd in totaal een meerwaarde van € 28,3 miljoen gerealiseerd.

# BIJLAGE 7

## VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

| VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN<br>(IN 1.000 €) | 31/12/2022     | 31/12/2021    | PRO FORMA <sup>(*)</sup><br>31/12/2021 |
|---|----------------|---------------|--|
| Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen      | 11.077         | 11.198        |  |
| Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen      | -22.697        | -19.813       |  |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>-11.620</b> | <b>-8.615</b> | <b>-7.029</b>                          |

(\*) Proforma cijfers in dit jaarverslag zijn niet geauditeerd.

Het netto portefeuilleresultaat toont een totale niet-gerealiseerde minderwaarde van -€ 11,6 miljoen in 2022 dewelke maar 0,90% is van de totale portefeuille en dus eerder beperkt bleef.

# BIJLAGE 8

## OPERATIONEEL RESULTAAT VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

| RESULTAAT ONTWIKKELINGSPROJECTEN<br>(IN 1.000 €)                             | PRO FORMA <sup>(*)</sup> |               |               |
|--|--------------------------|---------------|---------------|
|  | 31/12/2022               | 31/12/2021    | 31/12/2021    |
| Omzet ontwikkelingsprojecten   | 65.215                   | 26.593        | 48.199        |
| Kosten ontwikkelingsprojecten  | -62.793                  | -24.735       | -42.057       |
| Andere resultaten ontwikkelingsprojecten                                     | 3.383                    | 2.989         | 6.727         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 16.437                   | 10.526        | 21.193        |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>22.243</b>            | <b>15.373</b> | <b>34.062</b> |

(\*) Proforma cijfers in dit jaarverslag zijn niet geauditeerd.

Het resultaat op de ontwikkelingsprojecten (omzet min kosten ontwikkelingsprojecten) bedraagt € 2,4 miljoen en dit resultaat is gerealiseerd op de ontwikkeling van het project Park Lane Fase I dewelke gelegen is op de Tour & Taxis site. Deze ontwikkeling is begonnen in 2019 en bestaat uit 319 residentiële units dewelke allemaal opgeleverd zijn in 2022 en waarvan er nog 5 appartementen en 4 gelijkvloerse retailruimtes beschikbaar zijn.

Het overige resultaat op ontwikkelingsprojecten, zijnde € 3,4 miljoen is hoofdzakelijk gerelateerd aan de earn outs op het grondaandeel te Cloche d'Or.

Het resterende bedrag van € 16,4 miljoen is gerelateerd aan de ontwikkelingen op Cloche d'Or in Luxemburg. Deze ontwikkelingen bestaan zowel uit kantoorprojecten als uit residentiële projecten.

Begin januari 2022 werd het kantoorgebouw 'Kockelscheuer', met een oppervlakte van ca. 4.200 m<sup>2</sup> opgeleverd en verkocht voor een bedrag van € 48 miljoen. Het gebouw was volledig voorverhuurd aan Regus.

Eind maart 2022 werd vervolgens het kantoorgebouw Darwin II (ca. 4.700 m<sup>2</sup>) opgeleverd. De huurder is de Luxemburgse staat, die eveneens een aankoopoptie van 3 jaar heeft vanaf 1 april 2022. Het gebouw werd in gebruik genomen in de loop van Q2 2022.

Eind september 2022 werd het kantoorgebouw Darwin I – “Bronze Gate” – voorlopig opgeleverd. Begin oktober 2022 werd dit Bronze Gate gebouw verkocht voor een bedrag van 65 miljoen euro aan de Luxemburgse vastgoedinvesteerder REInvest Asset Management S.A. Dit gebouw van ca. 5.040 m<sup>2</sup> is volledig verhuurd aan atHome Group, gespecialiseerd in online platformen voor de verkoop van vastgoed en voertuigen, en het internationale advocatenkantoor CMS DeBacker Luxembourg.

Momenteel zijn er nog twee kantoorgebouwen in aanbouw. Een eerste, Emerald, heeft een oppervlakte van 7.000 m<sup>2</sup> is reeds voor 43% voorverhuurd aan een advocatenkantoor. Er werd een principieovereenkomst tot verhuring getekend met een potentiële huurder waardoor de bezettingsgraad zou stijgen naar 70%. De bouwwerkzaamheden gaan volgens plan en de oplevering wordt verwacht aan het einde van de zomer van 2023. Net naast het Emerald-gebouw zijn eveneens de werkzaamheden opgestart voor een ander kantoorgebouw van 7.000 m<sup>2</sup>, White House. Voor dit gebouw werd eveneens een principieovereenkomst tot verhuring getekend voor 100% van de oppervlakte. De oplevering wordt aan het begin van 2024 verwacht.

Ook op het vlak van residentiële ontwikkelingen heeft de Cloche d’Or-site in 2022 een heel aantal nieuwe bewoners mogen verwelkomen.

De residentiële ontwikkelingen bestaan uit verschillende deelprojecten.

In de loop van 2022 werden alle appartementen van het deelproject Îlot D-Sud (155 appartementen) opgeleverd. Dit deelproject is volledig verkocht, met uitzondering van 11 retailunits op het gelijkvloers.

Het deelproject Îlot D-Nord zit op schema om in de loop van 2023 gradueel opgeleverd te worden. Inmiddels worden de laatste 12 appartementen op een totaal van 194 gecommercialiseerd.

De verkoop van het deelproject D5-D10 (185 appartementen en 18 gelijkvloerse retailunits) liep door de economische toestand een vertraging op. In de tweede helft van het jaar werd desondanks beslist om de bouwwerkzaamheden op te starten. Hierdoor konden eind 2022 nog een aantal reservaties worden gevaloriseerd en werden de eerste 26 notariële aktes verleden. Momenteel zijn 46 appartementen van de 185 gereserveerd of reeds verkocht. De oplevering wordt verwacht in de loop van 2024.

Midden september werd daarnaast ook een huurovereenkomst voor een vaste termijn van 20 jaar gesloten met B&B HOTELS voor de ontwikkeling van een hotel met 150 kamers. Momenteel wordt het vergunningstraject doorlopen en worden de werken verwacht op te starten in de eerste jaarhelft van 2023 met een vermoedelijke opleverdatum aan het begin van 2025. De komst van een hotel op de site van Cloche d’Or zal bijdragen tot een verdere diversificatie van de functies, naast de reeds aanwezige kantoor-, retail- en residentiële gebouwen.

Gare Maritime - België





# BIJLAGE 9

## ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

| ALGEMENE KOSTEN<br>(IN 1.000 €) | 31/12/2022     | 31/12/2021    | PRO FORMA <sup>(*)</sup><br>31/12/2021 |
|---------------------------------|----------------|---------------|--|
| Erelonen                        | -3.388         | -1.747        |  |
| Loonkosten                      | -5.867         | -2.694        |  |
| Overige                         | -4.463         | -2.765        |  |
| <b>TOTAAL</b>                   | <b>-13.718</b> | <b>-7.205</b> | <b>-13.456</b>                         |

(\*) Proforma cijfers in dit jaarverslag zijn niet geauditeerd.

De algemene kosten van de vennootschap groeperen de "overhead" kosten van de onderneming, die op zich niets te maken hebben met de eigenlijke activiteit, nl. huurinkomsten en opbrengsten uit ontwikkelingen te genereren. Het zijn onder meer kosten die de vennootschap dient te dragen als juridische, beursgenoteerde entiteit en die voornamelijk te maken hebben met allerlei verplichtingen/voorschriften inzake transparantie, liquiditeit van het aandeel en financiële communicatie.

De algemene kosten stijgen van € 7,2 miljoen eind 2021 naar € 13,7 miljoen eind 2022. Dit is voornamelijk te wijten aan het feit dat Extensa Group nu een volledig jaar bijdraagt en dat kosten die voordien door Leasinvest Real Estate Management NV gedragen werden, nu volledig door Nextensa NV gedragen worden.

# BIJLAGE 10

## FINANCIËLE INKOMSTEN

| <b>FINANCIËLE INKOMSTEN<br/>(IN 1.000 €)</b> | 31/12/2022   | 31/12/2021   | <b>PRO FORMA<sup>(*)</sup><br/>31/12/2021</b> |
|--|--------------|--------------|---|
| Ontvangen dividenden                         | 6.217        | 6.082        |   |
| Overige financiële inkomsten                 | 3.392        | 1.250        |   |
| <b>TOTAAL</b>                                | <b>9.609</b> | <b>7.332</b> | <b>8.601</b>                                  |

(\*) Proforma cijfers in dit jaarverslag zijn niet geauditeerd.

De rubriek "ontvangen dividenden" bestaat uit het ontvangen dividend (over boekjaar 2021/2022) op de aandelen van Retail Estates opgenomen voor € 6,2 miljoen. De overige financiële inkomsten bedragen de interesten ontvangen op de leningen die worden gegeven aan de joint venture rond Cloche d'Or.

# BIJLAGE 11

## FINANCIËLE KOSTEN

| FINANCIËLE KOSTEN<br>(IN 1.000 €)  | PRO FORMA <sup>(*)</sup> |                |
|--|--------------------------|----------------|
|  | 31/12/2022               | 31/12/2021     |
| Interestlasten op leningen   | -12.546                  | -10.019        |
| Interestkosten op langlopende financiële schulden                        | -8.083                   | -6.555         |
| Interestkosten op obligatieleningen                                      | -3.850                   | -3.323         |
| Interestkosten op kortlopende financiële schulden                        | -597                     | -114           |
| Interestkosten op leasing schulden                                       | -16                      | -27            |
| Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden       | 0                        | 0              |
| Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden | -3.962                   | -4.321         |
| Andere interestkosten  | -12                      | -16            |
| Geactiveerde intrestkosten   | 54                       | 346            |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>-16.466</b>           | <b>-14.010</b> |
|  | <b>16.882</b>            |                |

(\*) Proforma cijfers in dit jaarverslag zijn niet geauditeerd.

De stijging van de nominale interestlasten op leningen (zowel op langlopende financiële schulden als op obligatieleningen) is te verklaren door het feit dat de interestlasten van Extensa slechts 6 maanden werden meegerekend in 2021 en voor een volledig jaar werden opgenomen in 2022.

Daarnaast kan er een beperkte daling worden vastgesteld in de kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden (-€ 0,4 miljoen).

De gemiddelde financieringskost over de vastgoed-beleggingsportefeuille (exclusief de marked-to-market van de indekkingsinstrumenten) na hedging bedraagt eind 2022 2,18% (eind 2021: 2,07%); voor de interestlasten op de hedgingportefeuille bedraagt de gemiddelde financieringskost eind 2022 1,60% (eind 2021: 1,32%). Eind 2022 werden er financieringskosten geactiveerd namelijk € 54 duizend (eind 2021 : € 346 duizend).

# BIJLAGE 12

## VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

| VARIANTIE IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE<br>ACTIVA EN PASSIVA (IN 1.000 €)  | 31/12/2022    | 31/12/2021    | PRO FORMA(*)<br>31/12/2021 |
|--|---------------|---------------|----------------------------|
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS en niet-effectieve deel van CF hedges | -495          | -218          |                            |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS                                  | 28.232        | 4.299         |                            |
| Herwaardering participatie in andere GVV's   | -12.397       | 16.621        |                            |
| IFRS 16  | 242           | -54           |                            |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>15.582</b> | <b>20.649</b> | <b>20.649</b>              |

(\*) Proforma cijfers in dit jaarverslag zijn niet geauditeerd.

De variatie in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS en het niet-effectieve deel van de cashflow hedges bedroeg in 2022 -€ 0,50 miljoen. Daarnaast wordt de herwaardering van de participaties in Retail Estates ook hier geboekt. Dit jaar werd een afwaardering op de participatie in Retail Estates geboekt voor een bedrag van € 12,4 miljoen.

De variaties van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS betreffen de schommelingen van de niet-effectieve interest reate swaps en de CAP's (€ 28,2 miljoen eind 2022 in vergelijking met € 4,2 miljoen eind 2021).

# BIJLAGE 13

## UITGESTELDE BELASTINGEN

De kosten met betrekking tot uitgestelde belastingen bedragen € 9,5 miljoen. Deze zijn voor € 6,3 miljoen toe te wijzen aan het boeken van een uitgestelde belastingkost op de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en voor € 2,5 miljoen aan het boeken van een uitgestelde belastingkost voor het verschil tussen de netto boekwaarde per 31 december 2022 en de reële waarde per 31 december 2021 op de vastgoedbeleggingen. Daarnaast is € 4,0 miljoen uitgestelde belastingkost toe te wijzen aan het verschil in gebruikte waarderingsregels, meer bepaald de opbrengsterkenning, in de IFRS geconsolideerde financiële staten en de boekhoudprincipes van de dochtervennootschappen. Gedeeltelijk worden deze uitgestelde belastingkosten gecompenseerd door het boeken van een deferred tax asset voor een bedrag van € 3,2 miljoen op de participatie die Nextensa NV aanhoudt in Retail Estates.

# BIJLAGE 14

## VENNOOTSCHAPSBELASTING

| VENNOOTSCHAPS EN UITGESTELDE BELASTINGEN<br>(IN 1.000 €)                     | 31/12/2022     | 31/12/2021     | PRO FORMA <sup>(*)</sup><br>31/12/2021 |
|--|----------------|----------------|--|
| Aansluiting tussen toepasselijk en effectief belastingtarief                 |                |                |  |
| Winst (verlies) vóór belasting   | 86.828         | 64.944         | 79.366                                 |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures | -16.437        | -10.525        | -21.193                                |
|  | <b>70.391</b>  | <b>54.419</b>  | <b>58.173</b>                          |
| Toepasselijk belastingtarief (%)   | 25%            | 25%            | 25%                                    |
| <b>Belastingen op basis van het toepasselijk belastingtarief</b>             | <b>-17.598</b> | <b>-13.604</b> | <b>-14.543</b>                         |
| Impact van tarieven in andere rechtsgebieden                                 | -1.401         | -1.821         |  |
| Impact van niet-belastbare inkomsten   | 2.744          | 1.120          |  |
| Impact van niet-aftrekbare kosten  | -765           | -75            |  |
| Impact van fiscale verliezen   | 5.515          | 5.737          |  |
| Impact van notionele interestaftrek  | 0              | 0              |  |
| Impact van wijzigingen in de belastingtarieven                               | 0              | 0              |  |
| Impact van over(onder)schattingen voorgaande perioden                        | 0              | 852            |  |
| Impact div. ontv. niet-geconsolideerde participaties (DBI)                   | 476            | 0              |  |
| Overige impacten   | -4.591         | -3.558         |  |
| <b>BELASTING OP BASIS VAN HET EFFECTIEF BELASTINGTARIEF</b>                  | <b>-15.620</b> | <b>-11.588</b> | <b>-11.247</b>                         |

(\*) Proforma cijfers in dit jaarverslag zijn niet geauditeerd.

Tot 19 juli 2021 was Nextensa NV nog een GVV waardoor de eerste 6 maanden van het boekjaar kan genoten worden van het daaraan verbonden bijzondere fiscaal regime. Nextensa NV wordt met name voor die periode enkel belast

op de verworpen uitgaven (vooral gewestbelastingen), ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en bijzondere bijdragen. Vanaf 19 juli 2021 heeft Nextensa NV het GVV statuut verlaten en is zij dus onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

# BIJLAGE 15

## VASTGOEDBELEGGINGEN (REËLE WAARDE METHODE)

| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN (REËLE WAARDE METHODE)<br/>(IN 1.000 €)</b> |  |                  |   |               |                  |                  |                                    |                |
|--|--|------------------|---|---------------|------------------|------------------|------------------------------------|----------------|
|  | <b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b> |                  | <b>Herontwikkeling van beleggingsvastgoed</b> |               | <b>Totaal</b>    |                  | <b>Activa bestemd voor verkoop</b> |                |
|  | 31/12/2022                               | 31/12/2021       | 31/12/2022                                    | 31/12/2021    | 31/12/2022       | 31/12/2021       | 31/12/2022                         | 31/12/2021     |
| <b>SALDO PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>                     | <b>1.226.963</b>                         | <b>1.104.385</b> | <b>40.187</b>                                 | <b>36.805</b> | <b>1.267.150</b> | <b>1.141.190</b> | <b>140.769</b>                     |                |
| Investeringen  | 33.958                                   | 23.966           | 7.264   | 5.902         | 41.222           | 29.867           |                                    |                |
| Desinvesteringen   |  | -22.584          |   |               |                  | -22.584          | -140.769                           |                |
| Verwervingen   | 913                                      |                  |   |               | 913              |                  |                                    |                |
| Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties                   |  | 277.191          |   |               |                  | 277.191          |                                    |                |
| Overboekingen van/(naar) andere posten                             |  | -149.670         | -17.190                                       |               | -17.190          | -149.670         |                                    | 140.769        |
| Recyclage OCI  |  |                  |   |               |                  |                  |                                    |                |
| Deferred tax   |  |                  |   |               |                  |                  |                                    |                |
| Stijging/(daling) van de reële waarde                              | -11.729                                  | -6.299           | 199   | -2.520        | -11.530          | -8.819           |                                    |                |
| Right to use IFRS 16   | -1.848                                   | -26              |   |               | -1.848           | -26              |                                    |                |
| <b>SALDO PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                            | <b>1.248.256</b>                         | <b>1.226.963</b> | <b>30.460</b>                                 | <b>40.187</b> | <b>1.278.716</b> | <b>1.267.150</b> |                                    | <b>140.769</b> |



De nettoboekwaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur stijgt met € 21,3 miljoen in vergelijking met vorig boekjaar. De stijging wordt voornamelijk verklaard door de waardetoevoegende investeringen ten belope van € 34,0 miljoen gecompenseerd door de variatie in de reële waarde met een impact van -€ 11,7 miljoen.

Er werd in de loop van 2022 eveneens voor € 7,3 miljoen geïnvesteerd in de herontwikkeling van beleggingsvastgoed en een gebouw in ontwikkeling overgeboekt naar 'Onderhanden werken in uitvoering' ten belope van € 17,2 miljoen.

Voor meer toelichting omtrent de vastgoedwaardering, verwijzen we naar het vastgoedverslag op pagina 175.

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. De reële waarde stemt overeen met de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige minus transactiekosten, de zogenaamde 'mutatiekosten'. Voor meer toelichting hieromtrent verwijzen we ook naar de waarderingregels. De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren. De waarden werden bepaald door de onafhankelijke deskundigen.

Volgende methoden worden aangewend teneinde de reële waarde te bepalen conform IFRS 13:

### • Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepast rendement op de geschatte huurwaarde (kapitalisatiemethode of marktbenadering) gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

### • Discounted cash-flow methode

De DCF-methode bestaat erin de huidige waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen. De toekomstige huurinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daaropvolgende periodes. Daarnaast worden ook de toekomstige onderhoudskosten geschat en in rekening gebracht. De gehanteerde actualisatievoet houdt rekening met de door de markt vooropgestelde risicopremie voor het object. De bekomen waarde wordt daarnaast nog getoetst aan de markt op basis van de bepaling van de residuele grondwaarde.

### • Residuele waardering

Te renoveren gebouwen of die reeds onder renovatie zijn of geplande projecten worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie verminderd met het bedrag van de resterende werken inclusief kosten, interesten, leegstand en een risicopremie. Activa en passiva die na hun initiële boeking gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld onder drie niveaus (1-3) die elk met een niveau van observeerbaarheid van de reële waarde overeenkomen:

- **Niveau 1** waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet- aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen.
- **Niveau 2** waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen).
- **Niveau 3** waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet- observeerbare gegevens).

De vastgoedbeleggingen ressorten onder niveau 3.

Cushman & Wakefield hebben op 31 december 2022 voor het geheel van de gebouwen Nextensa NV, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door Örag geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van €1.292.958.000 (één miljard tweehonderdtweënnegentig miljoen negenhonderdachtenvijftigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 574.011.000, € 524.327.000 en € 194.321.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 1.276.407.000 (één miljard tweehonderdzesenzeventig miljoen vierhonderdzevenduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 564.261.000, € 522.567.000 en € 189.580.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles.
3. IFRS 16: de waarde van 'the right of use' van het Belgische pand Hangar 26/27 te Antwerpen, bedraagt € 2.309.098 per eind 2022.

Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren en winkels verspreid over het Groothertogdom Luxemburg, België en Oostenrijk.

Voor meer detail verwijzen we ook naar bijlage Voornaamste kerncijfers - (Overige segmentinformatie).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1.278,7 miljoen eind 2022 t.o.v. € 1.407,9 miljoen eind december 2021. Het verschil van € 2,3 miljoen met het rapport van Cushman & Wakefield is te wijten aan het feit dat een aantal kleinere assets niet door hen worden mee geschat.

De tabel op de volgende bladzijde geeft een overzicht van de toegepaste waarderingstechnieken per activaklasse alsook de voornaamste gebruikte variabelen.

Noteer dat in deze tabel er geen individuele melding wordt gemaakt over de leegstand, restwaarde en operationele marge.

Met GHW wordt geschatte huurwaarde bedoeld.

Leegstand hypothese wordt deels op basis van locatie, huurcontract en deels in yield verwerkt. De Economische levensduur wordt niet specifiek weergegeven voor de kantoorgebouwen en retailparken omdat deze reeds vervat zit in de bepaling van de yield.



| ACTIVA KLASSE   | Reële waarde<br>2022 (€ 1000) | Reële waarde<br>2021 (€ 1000) | Waarderings-<br>techniek   | Belangrijkste<br>inputs   | 31/12/2022   | 31/12/2021  |
|---|-------------------------------|-------------------------------|--|---|--|---|
|   |                               |                               |  |   | Min-Max (gewogen<br>gemiddelde)  | Min-Max (gewogen<br>gemiddelde)   |
| <b>Retail<br/>(Groothertogdom<br/>Luxemburg &amp; België)</b> | 377.629                       | 370.170                       | Actualisatie van de geschatte<br>huuropbrengsten                                   | a) vork GHW<br>b) Gemiddelde gewogen<br>geschatte huurwaarde<br>c) Kapitalisatievoet vork<br>d) Gem. gewogen kap.voet<br>e) Resterende looptijd<br>f) Aantal m <sup>2</sup>   | a) [0,34 €/m <sup>2</sup> - 18,66 €/m <sup>2</sup> ]<br>b) [13,72 €/m <sup>2</sup> ]<br>c) [0,90% - 11,58%]<br>d) [6,51%]<br>e) 3,62 jaar<br>f) 166 950 m <sup>2</sup> | a) [0,34 €/m <sup>2</sup> - 17,61 €/m <sup>2</sup> ]<br>b) [11,26 €/m <sup>2</sup> ]<br>c) [1,77% - 7,58%]<br>d) [6,61%]<br>e) 2,72 jaar<br>f) 170 731 m <sup>2</sup> |
| <b>Retail Oostenrijk</b>                                      | 189.581                       | 185.369                       | DCF (discounted cash flow)   | a) vork GHW<br>b) Gemiddelde gewogen<br>geschatte huurwaarde<br>c) Kapitalisatievoet vork<br>d) Gem. gewogen kap.voet<br>e) Resterende looptijd<br>f) Aantal m <sup>2</sup>   | a) [8,79 €/m <sup>2</sup> - 15,09 €/m <sup>2</sup> ]<br>b) [12,71 €/m <sup>2</sup> ]<br>c) [3,70% - 6,11%]<br>d) [5,38%]<br>e) 5,21 jaar<br>f) 69 219 m <sup>2</sup>   | a) 11,12 €/m <sup>2</sup> - 13,82 €/m <sup>2</sup><br>b) [12,32 €/m <sup>2</sup> ]<br>c) [5,20% - 5,80%]<br>d) [5,46%]<br>e) 4,49 jaar<br>f) 69 533 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kantoren<br/>Groothertogdom<br/>Luxemburg</b>              | 186.660                       | 283.280                       | Actualisatie van de geschatte<br>huuropbrengsten                                   | a) vork GHW<br>b) Gemiddelde gewogen<br>geschatte huurwaarde<br>c) Kapitalisatievoet vork<br>d) Gem. gewogen kap.voet<br>e) Resterende looptijd<br>f) Aantal m <sup>2</sup>   | a) [22,57 €/m <sup>2</sup> - 46,58 €/m <sup>2</sup> ]<br>b) [26,71 €/m <sup>2</sup> ]<br>c) [0,58% - 6,75%]<br>d) [4,74%]<br>e) 1,46 jaar<br>f) 35 550m <sup>2</sup>   | a) [16,52 €/m <sup>2</sup> - 40,28 €/m <sup>2</sup> ]<br>b) [22,99 €/m <sup>2</sup> ]<br>c) [3,75% - 6,10%]<br>d) [4,91%]<br>e) 2,40 jaar<br>f) 45 433m <sup>2</sup>  |
| <b>Kantoren België</b>  | 409.511                       | 436.610                       | Actualisatie van de geschatte<br>huuropbrengsten                                   | a) vork GHW<br>b) Gemiddelde gewogen<br>geschatte huurwaarde<br>c) Kapitalisatievoet vork<br>d) Gem. gewogen kap.voet<br>e) Resterende looptijd<br>f) Aantal m <sup>2</sup>   | a) [11,68 €/m <sup>2</sup> - 25,18 €/m <sup>2</sup> ]<br>b) [17,03 €/m <sup>2</sup> ]<br>c) [3,78% - 8,80%]<br>d) [4,93%]<br>e) 6,68 jaar<br>f) 112 891m <sup>2</sup>  | a) [10,09 €/m <sup>2</sup> - 27,98 €/m <sup>2</sup> ]<br>b) [12,37 €/m <sup>2</sup> ]<br>c) [3,60% - 8,75%]<br>d) [4,56%]<br>e) 6,76 jaar<br>f) 132 455m <sup>2</sup> |
| <b>Andere</b>   | 115.334                       | 132.490                       | DCF<br>(discounted cash flow of actualisatie van<br>kasstromen tegen discontovoet) | a) vork GHW<br>b) Gemiddelde gewogen<br>geschatte huurwaarde<br>c) Gemiddelde discontovoet<br>d) Economische levensduur<br>e) Resterende looptijd<br>f) Aantal m <sup>2</sup> | a) N/A*<br>b) N/A*<br>c) N/A*<br>d) 30 jaar<br>e) 3,41 jaar<br>f) 32 629 m <sup>2</sup>  | a) [2,24 €/m <sup>2</sup> - 7,30 €/m <sup>2</sup> ]<br>b) [2,24 €/m <sup>2</sup> ]<br>c) 5,02%<br>d) 30 jaar<br>e) 2,35 jaar<br>f) 47 057 m <sup>2</sup>              |
| <b>TOTAAL VASTGOED-<br/>BELEGGINGEN</b>                       | <b>1.278.716</b>              | <b>1.407.919</b>              |  |   |  |   |

(\*) In 2021 werd het logistiek gedeelte van de portefeuille opgenomen onder activa klasse 'Andere'. In de loop van 2022 werden de logistieke panden verkocht waardoor de activa klasse 'Andere' enkel locaties bevat die worden gebruikt voor evenementen. Voor deze specifieke activa klasse werden er geen GHW, gemiddeld gewogen geschatte huurwaarde noch een gemiddelde discontovoet bepaald.

# BIJLAGE 16

## MINDERHEIDSBELANGEN

| OVERZICHT MINDERHEIDSBELANGEN<br>(IN 1.000 €)      | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|--|---------------|---------------|
| Vaste activa                                       | 0             | 0             |
| Vlottende activa                                   | 46.425        | 31.986        |
| <b>Totale activa</b>                               | <b>46.425</b> | <b>31.986</b> |
| Langlopende verplichtingen                         | 27.981        | 4.356         |
| Kortlopende verplichtingen                         | 4.217         | 12.412        |
| <b>Totale passiva</b>                              | <b>32.198</b> | <b>16.768</b> |
| <b>Netto activa</b>                                | <b>14.227</b> | <b>15.218</b> |
| Aandeel groep in de netto activa                   | 3.510         | 4.709         |
| <b>Aandeel in netto activa minderheidsbelangen</b> | <b>10.718</b> | <b>10.509</b> |
| <hr/>  |               |               |
| Aandeel groep in de netto activa - Overige         | 0             | -6            |
| <hr/>  |               |               |
| <b>TOTAAL MINDERHEIDSBELANGEN</b>                  | <b>10.718</b> | <b>10.503</b> |

Er werden in 2022 geen minderheidsbelangen verworven.

# BIJLAGE 17

## ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

| ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA<br>(IN 1.000 €)      | 31/12/2022   | 31/12/2021   |
|--|--------------|--------------|
| Installaties, machines en uitrusting               | 1698         | 2.009        |
| Meubilair, kantoomateriaal en rollend materieel    | 730          | 1.851        |
| Andere   | 4.291        | 1.113        |
| <b>Andere materiële vaste activa</b>               | <b>6.719</b> | <b>4.973</b> |
| <b>Bewegingen in andere materiële vaste activa</b> |              |              |
| Saldo per einde van het vorige boekjaar            | 4.973        | 1.554        |
| Bruto bedrag                                       | 7.724        | 2.595        |
| Geaccumuleerde afschrijvingen (-)                  | -2.750       | -1.041       |
| Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen     | 0            | 0            |
| Investerings (+)/Desinvesteringen (-)              | 2.093        | 2.155        |
| Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties   | 0            | 878          |
| Overboekingen van (naar) andere posten             | 692          | 0            |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)        | -32          | 749          |
| Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)           | -163         | 0            |
| Afschrijvingen (-)                                 | -843         | -363         |
| <b>Saldo per einde van het boekjaar</b>            | <b>6.719</b> | <b>4.973</b> |
| waarvan:   |              |              |
| Materiële vaste activa voor eigen gebruik          | 1.420        | 583          |
| Andere   | 5.299        | 3.864        |

De andere materiële vaste activa worden geboekt tegen aanschaffingswaarde verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en eventueel bijzondere waardeverminderingen (conform IAS 16).

Deze worden lineair afgeschreven in functie van de economische levensduur. De investeringen (€ 2,1 miljoen) betreffen voornamelijk de investeringen in de inrichting van kantoren alsook zonnepanelen in zowel België als Oostenrijk.

# BIJLAGE 18

## DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

| DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES (IN 1.000 €) | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|--|---------------|---------------|
| Saldo per einde van het vorige boekjaar                                      | 51.430        | 0             |
| Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties                             | 0             | 41.711        |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 16.437        | 10.525        |
| Provisies i.v.m. beleggingen met negatief eigen vermogen                     | 171           | 113           |
| Dividenden ontvangen uit JV's  | 0             | 0             |
| Investerings (+)/Desinvesteringen (-)  | -8.930        | 37            |
| Andere   | 0             | -956          |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>59.109</b> | <b>51.430</b> |

De deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures betreffen voornamelijk de deelnemingen met betrekking tot het ontwikkelingsproject op Cloche d'Or in Luxemburg. Een overzicht van de deelnemingen werd hieronder opgenomen alsook verdere details voor de belangrijkste deelnemingen.

| INVESTMENTS IN JOINT VENTURES |            |                      |            |            |
|-------------------------------|------------|----------------------|------------|------------|
| Naam                          | Land       | Hoofdactiviteit      | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| CBS Development NV            | Belgium    | Vastgoedontwikkeling | 50,00%     | 50,00%     |
| CBS-Invest NV                 | Belgium    | Vastgoedontwikkeling | 50,00%     | 50,00%     |
| Grossfeld Immobilière SA      | Luxembourg | Vastgoedontwikkeling | 50,00%     | 50,00%     |
| Grossfeld PAP SICAV-RAIF SA   | Luxembourg | Vastgoedontwikkeling | 50,00%     | 50,00%     |
| Darwin I SàRL                 | Luxembourg | Vastgoedontwikkeling | 0,00%      | 45,00%     |
| Darwin II SàRL                | Luxembourg | Vastgoedontwikkeling | 50,00%     | 50,00%     |
| NEIF III Kockelscheuer SàRL   | Luxembourg | Vastgoedontwikkeling | 0,00%      | 45,00%     |
| Emerald I SàRL                | Luxembourg | Vastgoedontwikkeling | 50,00%     | 50,00%     |
| White House I SàRL            | Luxembourg | Vastgoedontwikkeling | 50,00%     | 50,00%     |
| Niederanven I SàRL            | Luxembourg | Vastgoedontwikkeling | 50,00%     | 50,00%     |
| Les Jardins de Oisquercq NV   | Belgium    | Vastgoedontwikkeling | 50,00%     | 50,00%     |

Begin januari 2022 heeft Nextensa NV haar deelneming in NEIF III Kockelscheuer SàRL verkocht voor een bedrag van € 48 miljoen. Er werd geen resultaat erkend in de geconsolideerde resultatenrekening omdat de deelneming aan reële waarde staat gewaardeerd.

Nextensa NV heeft eind september 2022 haar deelneming in Darwin I SàRL verkocht voor een bedrag van € 65 miljoen. Er werd geen resultaat erkend in de geconsolideerde resultatenrekening omdat de deelneming aan reële waarde stond gewaardeerd.

De voornaamste participatie die volgens de vermogensmutatiemethode wordt geconsolideerd is Grossfeld PAP SICAV-RAIF SA.

| SAMENVATTING FINANCIËLE INFORMATIE GROSSFELD PAP SICAV-RAIF SA<br>(IN 1.000 €) |               |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
| Resultaat voor intresten en belastingen  | 32.509        | 19.004        |
| Belastingen  | -12           | -6            |
| <b>Winst (verlies) van het boekjaar</b>  | <b>32.359</b> | <b>19.026</b> |
| Winst (verlies) toewijsbaar aan de groep                                       | 16.179        | 9.513         |

| (IN 1.000 €)                          |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                       | 31/12/2022     | 31/12/2021     |
| Vaste activa                          | 3              | 28             |
| Vlottende activa                      | 378.214        | 339.340        |
| <b>Totaal activa</b>                  | <b>378.217</b> | <b>339.368</b> |
| Langlopende verplichtingen            | 68.418         | 105.365        |
| Kortlopende verplichtingen            | 179.434        | 133.254        |
| <b>Totaal verplichtingen</b>          | <b>247.852</b> | <b>238.618</b> |
| <b>Netto-activa</b>                   | <b>130.365</b> | <b>100.750</b> |
| Netto-activa toewijsbaar aan de groep | 64.181         | 48.807         |

# BIJLAGE 19

## HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

De handelsvorderingen en andere vaste activa op lange termijn betreffen de financieringen die Nextensa NV geeft aan Cloche d'Or. Per eind 2022 bedraagt dit € 6,3 miljoen.



# BIJLAGE 20

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

| FINANCIËLE VASTE ACTIVA<br>(IN 1.000 €) | 31/12/2022     | 31/12/2021    |
|---|----------------|---------------|
| Deelnemingen in andere GVV's            | 83.782         | 96.485        |
| Indekkingsinstrumenten                  | 32.715         | 684           |
| Andere                                  | 263            | 1.160         |
| <b>TOTAAL</b>                           | <b>116.761</b> | <b>98.329</b> |

De financiële vaste activa zijn voornamelijk gestegen door de positieve variatie in de waardering van de financiële instrumenten ten belope van € 32,0 miljoen dewelke wordt gecompenseerd door de minwaarde van € 12,7 miljoen die is geboekt op de participatie in Retail Estates. De participatie in Retail Estates wordt conform IFRS aan de slotkoers op balansdatum gewaardeerd.

# BIJLAGE 21

## VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

| VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING<br>(IN 1.000 €) | 31/12/2022   | 31/12/2021   |
|--|--------------|--------------|
| Binnen het jaar                                |              | 723          |
| Tussen 1 en 5 jaar                             | 1.660        | 3.142        |
|  | <b>1.660</b> | <b>3.865</b> |
| Min: unearned financiële inkomsten             |              | -158         |
| <b>ACTUELE WAARDE VAN DE MINIMUM LEASE</b>     | <b>1.660</b> | <b>3.707</b> |

De financiële lease tegoeden hebben betrekking op het lease contract van een gebouw met een totale lease termijn van 25 jaar waarvan de resterende looptijd in 2022, 2 jaar bedraagt. Het intrest percentage is 1,9% en is vast voor de resterende looptijd van het contract. In de loop van Q1 2023 werd dit gebouw verkocht.

# BIJLAGE 22

## ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

De daling op de activa bestemd voor verkoop is het gevolg van de verkopen in de loop van 2022 van de gebouwen The Crescent in België en Monnet en Titanium in Luxemburg.

# BIJLAGE 23

## VOORRADEN

De voorraden bestaan voornamelijk uit de grondbank van Tour & Taxis waarop in de toekomst nog ca. 130.000 m<sup>2</sup> gemengd residentieel/ kantoren ontwikkeld kunnen worden. Daarnaast betreft dit ook de grondenportefeuille van Nextensa NV.

| <b>VOORRADEN<br/>(IN 1.000 €)</b> | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Grondenportefeuille               | 19.273            | 19.205            |
| Grondbank Tour en Taxis           | 77.483            | 92.512            |
| Overige                           | 1.502             | 1.514             |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>98.257</b>     | <b>113.231</b>    |

# BIJLAGE 24

## ONDERHANDEN WERKEN IN UITVOERING

| ONDERHANDEN WERKEN IN UITVOERING<br>(IN 1.000 €) | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|--|---------------|---------------|
| Project in aanbouw Tour & Taxis                  | 28.903        | 38.410        |
| Overige  | 56.144        | 27.132        |
| <b>TOTAAL</b>                                    | <b>85.047</b> | <b>65.542</b> |

De onderhanden werken in uitvoering hebben voornamelijk betrekking op de projecten Park Lane in België en Cloche d'Or in Luxemburg.

Het project in aanbouw op Tour & Taxis betreft het project Park Lane II. In maart 2022 werd er gestart met de

bouw van het Park Lane fase II-project, bestaande uit 11 compacte gebouwen en 346 appartementen. Er zijn reeds meer dan 120 appartementen van dit project gereserveerd of verkocht, hetgeen betekent dat er elke 2,3 dagen sinds commercialisering een appartement van dit project verkocht wordt.

| <b>ONDERHANDEN WERKEN IN UITVOERING<br/>(IN 1.000 €)</b>                                    | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Gemaakte projectkosten plus opgenomen winsten/minus opgenomen verliezen tot op heden</b> | <b>87.281</b>     | <b>108.435</b>    |
| verminderd met:   |                   |                   |
| Voortgangsfacturatie  | -2.234            | -42.893           |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>85.047</b>     | <b>65.542</b>     |

Onderhanden werken in uitvoering betreffen bedragen die door klanten verschuldigd zijn in het kader van onderhanden projecten. De gemaakte kosten voor onderhanden werken worden verminderd door de betalingen van klanten, ontvangen in overeenstemming met een reeks prestatiegerelateerde mijlpalen.



De Mot - België

# BIJLAGE 25

## HANDELSVORDERINGEN

Nextensa NV schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert. Er werd dan ook geen correctie voorzien op de boekwaarde van de vorderingen. De daling in vergelijking met 2021 is te verklaren door een beter inningsproces van vorderingen dat uitgerold werd doorheen de hele groep.

| <b>HANDELSVORDERINGEN<br/>(IN 1.000 €)</b> |                   |                       |                            |                            |                             |                             |
|--|-------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|  | <b>31/12/2022</b> |                       |                            |                            |                             |                             |
|  | <b>Totaal</b>     | <b>niet vervallen</b> | <b>vervallen &lt; 30 d</b> | <b>vervallen &lt; 60 d</b> | <b>vervallen &lt; 120 d</b> | <b>vervallen &gt; 120 d</b> |
| Handelsvorderingen                         | 12.725            | 9.042                 | 650                        | 405                        | 1.457                       | 1.171                       |
| Op te stellen facturen                     | 3.216             | 3.216                 |                            |                            |                             |                             |
| Dubieuze debiteuren                        | -821              |                       |                            |                            |                             | -821                        |
| <b>TOTAAL</b>                              | <b>15.121</b>     | <b>12.258</b>         | <b>650</b>                 | <b>405</b>                 | <b>1.457</b>                | <b>350</b>                  |

|                        | <b>31/12/2021</b> |                       |                            |                            |                             |                             |
|------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                        | <b>Totaal</b>     | <b>niet vervallen</b> | <b>vervallen &lt; 30 d</b> | <b>vervallen &lt; 60 d</b> | <b>vervallen &lt; 120 d</b> | <b>vervallen &gt; 120 d</b> |
| Handelsvorderingen     | 21.440            | 18.223                |                            | 1.629                      | 533                         | 1.055                       |
| Op te stellen facturen | 1.222             | 1.222                 |                            |                            |                             |                             |
| Dubieuze debiteuren    | -1.040            |                       |                            |                            |                             | -1.040                      |
| <b>TOTAAL</b>          | <b>21.622</b>     | <b>19.445</b>         | <b>0</b>                   | <b>1.629</b>               | <b>533</b>                  | <b>15</b>                   |

| <b>VORDERINGEN EN SCHULDEN<br/>(IN 1.000 €)</b>                 | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Gecumuleerde waardeverminderingen - beginsaldo                  | -1.040            | -189              |
| Bijzondere waardevermindering geboekt tijdens het boekjaar      |                   | -851              |
| Bijzondere waardevermindering teruggenomen tijdens het boekjaar | 124               |                   |
| Bijzondere waardevermindering uitgeboekt tijdens het boekjaar   | 94                |                   |
| <b>Gecumuleerde waardeverminderingen - eindsaldo</b>            | <b>-821</b>       | <b>-1.040</b>     |

Het aandeel van de vervallen handelsvorderingen waar geen voorziening voor werd aangelegd, wordt afgedekt door een bankgarantie op eerste verzoek of maakt het voorwerp uit van een afbetalingsplan.



# BIJLAGE 26

## BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

| <b>BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA<br/>(IN 1.000 €)</b> | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Belastingen   | 15.554            | 16.956            |
| Andere  | 48.628            | 35.248            |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>64.182</b>     | <b>52.204</b>     |

De rubriek belastingvorderingen betreft voornamelijk terug te vorderen BTW en inkomstenbelastingen. De stijging in de andere vlottende activa is toe te wijzen aan de vorderingen, in het kader van ontwikkelingsprojecten, op deelnemingen die verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode.

# BIJLAGE 27

## KAS EN KASEQUIVALENTEN

De kas en kasequivalenten bestaan uitsluitend uit zichtrekeningen bij financiële instellingen. Voor de evolutie van de kas en kasequivalenten verwijzen we naar de kasstroomtabel.

# BIJLAGE 28

## AANDELENKAPITAAL, UITGIFTEPREMIES, EIGEN AANDELEN EN NETTO RESULTAAT

### a) Aandelencategorieën:

Nextensa NV heeft slechts één categorie van aandelen, nl. gewone aandelen. Aandelen kunnen nominatief of gedematerialiseerd zijn. Gedematerialiseerde aandelen geven recht op één stem en één dividend per aandeel. Nominatieve aandelen die minstens 2 jaar aangehouden worden, geven sinds 19 juli 2021 recht op een dubbel stemrecht. Alle aandelen zijn volstort. Voor bijkomende informatie over de aard van de aandelen verwijzen we naar de statuten.

## 28.1 Geplaatst kapitaal

### b) Toegestaan kapitaal:

De raad van bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die zij zullen vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 109.997.148,34. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 19 juli 2021. Zij is hernieuwbaar. Voor bijkomende informatie over het toegestaan kapitaal verwijzen we naar de statuten (Artikel 7).

### c) Kosten kapitaalverhoging:

Eventuele kosten die verband houden met kapitaaltransacties en bijgevolg met de uitgifte van nieuwe aandelen, worden in mindering van de reserves gebracht.

## 28.2 Uitgiftepremies

De uitgiftepremies bedragen per eind december 2022 € 442,8 miljoen.

## 28.3 Resultaat

Het geconsolideerd netto resultaat, aandeel groep, van afgelopen boekjaar 2022 bedroeg € 71,3 miljoen. De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om een dividend uit te keren aan de 9.937.102 deelgerechtigde aandelen van bruto € 2,60 en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 1,82 per aandeel. Het totaal aantal uitgegeven aandelen bedraagt 10.002.102.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 15 mei 2023 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon n. 28.



# BIJLAGE 29

## INFORMATIE BETREFFENDE DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

## 29.1 Overzicht van de financiële instrumenten aan boekwaarde

| <b>OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN AAN BOEKWAARDE (IN 1.000 €)</b> |                |                  |
|---|----------------|------------------|
| Categorieën van financiële instrumenten                                     | 31/12/2022     | 31/12/2021       |
| <b>FINANCIËLE ACTIVA</b>  |                |                  |
| <b>Geamortiseerde kost</b>  |                |                  |
| Kas en kasequivalenten  | 31.106         | 67.261           |
| Handelsvorderingen en andere vorderingen                                    | 85.803         | 80.076           |
| Werken in uitvoering  | 85.047         | 65.542           |
| Voorraden   | 98.257         | 113.231          |
| <b>Reële waarde</b>   |                |                  |
| Financiële vaste activa   | 116.761        | 98.329           |
| Activa bestemd voor verkoop   | 0              | 140.769          |
| Vorderingen financiële leasing  | 1.660          | 3.707            |
|   | <b>418.636</b> | <b>568.914</b>   |
| <b>FINANCIËLE PASSIVA</b>   |                |                  |
| <b>Geamortiseerde kost</b>  |                |                  |
| Leningen  | 750.353        | 916.191          |
| Handelsschulden en andere schulden  | 55.152         | 57.704           |
| Andere kortlopende verplichtingen   | 14.570         | 14.304           |
| <b>Reële waarde</b>   |                |                  |
| Leasingschuld   | 2.247          | 4.402            |
| LT hedging schuld   | 23             | 20.714           |
|   | <b>822.344</b> | <b>1.013.315</b> |

## 29.2 Toelichting met betrekking tot de financiële schulden

| <b>OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN (IN 1.000 €)</b>                       |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Leningen kredietinstellingen > 1J  | 492.288    | 415.116    |
| Leningen kredietinstellingen < 1J  | 43.155     | 134.439    |
| Private obligaties   | 140.000    | 185.000    |
| Geactiveerde kosten van private obligaties                                     | -653       | -998       |
| Handelspapieren  | 73.700     | 179.000    |
| Provisie intresten   | 63         | 1.883      |
| Leases   | 2.247      | 4.402      |
| Boekhoudkundige waarde financiële schulden met uitzondering van huurwaarborgen | 750.800    | 918.842    |
| Huurwaarborgen   | 1.800      | 1.751      |
| Boekhoudkundige waarde financiële schulden inclusief huurwaarborgen            | 752.600    | 920.593    |

| <b>AANSLUITING VAN BEWEGINGEN OP SCHULDEN MET KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b> |                    |                |               |                  |                 |              |                               |              |                |
|--|--------------------|----------------|---------------|------------------|-----------------|--------------|-------------------------------|--------------|----------------|
| <b>(IN 1.000 €)</b>  |                    |                |               |                  |                 |              |                               |              |                |
|  | Financiële passiva | Bond > 1J      | Bonds < 1J    | Handels-papieren | Huur-waarborgen | Leases       | Geactiveerde kosten van Bonds | Intresten    | Totaal         |
| <b>SALDO OP 01/01/2022</b>   | <b>549.555</b>     | <b>140.000</b> | <b>45.000</b> | <b>179.000</b>   | <b>1.751</b>    | <b>4.402</b> | <b>-998</b>                   | <b>1.883</b> | <b>920.593</b> |
| Variaties door bedrijfscombinaties   |                    |                |               |                  |                 |              |                               |              |                |
| Variaties van financiële kasstromen  | -14.112            |                | -45.000       | -105.300         | 49              | -2.188       |                               | -12.233      | -178.784       |
| Afname (-) van de financiële schulden  | -90.000            |                | -45.000       | -105.300         |                 | -2.155       |                               |              | -242.455       |
| Toename (+) van de financiële schulden   | 75.888             |                |               |                  | 49              |              |                               |              | 75.937         |
| Betaalde financiële intresten  |                    |                |               |                  |                 | -33          |                               | -12.233      | -12.266        |
| Overige variaties  |                    |                |               |                  |                 | 33           | 249                           | 12.233       | 12.515         |
| Koers-en andere schommelingen  |                    |                |               |                  |                 |              |                               |              |                |
| Nieuwe contracten  |                    |                |               |                  |                 |              |                               |              |                |
| Intrest kosten   |                    |                |               |                  |                 | 33           |                               | 12.233       | 12.266         |
| Afschrijvingen   |                    |                |               |                  |                 |              | 249                           |              | 249            |
| Overboekingen van/(naar) andere posten   |                    |                |               |                  |                 |              |                               | -1.724       | -1.724         |
| <b>SALDO OP 31/12/2022</b>   | <b>535.443</b>     | <b>140.000</b> |               | <b>73.700</b>    | <b>1.800</b>    | <b>2.247</b> | <b>-749</b>                   | <b>159</b>   | <b>752.600</b> |

De totale financiële schulden dalen met € 168 miljoen in vergelijking met eind 2021 en bedragen € 752.600 duizend. De diverse verkopen van zowel vastgoedbeleggingen als ontwikkelingsprojecten leidde ertoe dat de schulden aanzienlijk afgebouwd konden worden.

De rubriek Bond omvat voor € 100 miljoen de door Nextensa NV in 2019 uitgegeven obligatielening en voor € 40 miljoen de door Extensa Group uitgegeven obligatielening. Voor Nextensa NV betreft dit een private plaatsing van € 100 miljoen uitgegeven tegen een vaste rente van 1,95% met eindvervaldag 28 november 2026. Voor Extensa Group betreft dit een private plaatsing van 40 miljoen uitgegeven tegen een vaste rente van 3,38% met eindvervaldag 5 juni 2024. De opnames van de bilaterale bancaire kredieten

bedragen op 31 december 2022 € 492,3 miljoen op lange termijn en € 43,2 miljoen op korte termijn.

De 'andere kortlopende financiële schulden' ten belope van € 73,7 miljoen omvatten het uitgegeven commercial paper op minder dan één jaar voor een bedrag van € 73,7 miljoen. De opnames commercial paper worden betaald op basis van een vlottende rente en vervallen allemaal binnen het jaar. Deze opnames zijn volledig gedekt door beschikbare ruimte op bilaterale kredietlijnen zodat deze vervaldagen steeds kunnen geherfinancierd worden mocht de vraag van de markt naar nieuwe plaatsingen verminderen.

Daarnaast werd er een andere langlopende financiële schuld geboekt voor de leaseverplichting die Nextensa

NV heeft voor het gebouw Hangar 26-27 in Antwerpen. Hiervoor werd een totale verplichting geboekt van € 2,2 miljoen. De incremental borrowing rate die werd gebruikt bedraagt 5,0%.

De gezamenlijke opgenomen schuldpositie op afsluitingsdatum bedraagt € 752.500 duizend, waarvan € 1.800 duizend ontvangen huurwaarborgen.

De obligatieleningen, werden verwerkt tegen geamortiseerde kost.

De boekwaarde van de private obligatieleningen bedragen eind 2022 € 139.347 duizend in vergelijking met € 184.002 duizend eind 2021. De daling is een gevolg van de terugbetaling van de private obligatielening met eindvervaldag op 29 juni 2022.

Eind 2022 bedraagt het aandeel vastrentende kredieten 23% of € 172,5 miljoen van de totaal uitstaande financiële schuld excl. huurwaarborgen van € 750,8 miljoen, wat een lichte daling is in vergelijking met eind 2021 (27%).

De financiële instellingen staan kredieten toe aan Nextensa NV op basis van de notoriëteit van de vennootschap en verschillende financiële en andere convenanten. Het niet respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben. De aangegane kredieten bevatten klassieke convenanten.

De vennootschap voldoet aan alle gestelde convenanten.

In het kader van diverse ontwikkelingsprojecten, verleende de Groep garanties ten belope van € 181,7 miljoen als zekerheid voor lopende bankkredieten.

In het kader van de bijkomende verplichtingen die worden opgelegd door IAS 7, melden wij dat de balansbeweging op de financiële schulden, zowel voor het boekjaar 2022 als voor het boekjaar 2021, uitsluitend cash-bewegingen omvat in het kader van opname van kredietlijnen.

| TIJDSHEMA VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN EN KREDIETLIJNEN<br>(IN 1.000 €) |            |                   |          |         |            |                   |          |           |
|---|------------|-------------------|----------|---------|------------|-------------------|----------|-----------|
| Schulden met een resterende looptijd van:                             | 31/12/2022 |                   |          |         | 31/12/2021 |                   |          |           |
|   | < 1 jaar   | > 1 jaar ≤ 5 jaar | > 5 jaar | Totaal  | < 1 jaar   | > 1 jaar ≤ 5 jaar | > 5 jaar | Totaal    |
| Financiële schulden - kredietinstellingen                             |            |                   |          |         |            |                   |          |           |
| Kredietlijnen   | 130.000    | 706.129           | 45.000   | 881.129 | 461.000    | 789.675           |          | 1.250.675 |
| Kredietopnames  | 44.500     | 446.144           | 45.000   | 535.644 | 354.000    | 559.555           |          | 913.555   |
| Intresten   | 1.041      | 10.436            | 1.053    | 12.530  | 10.951     | 34.062            |          | 45.013    |
| % aandeel (kredietopnames/kredietlijnen)                              |            |                   |          | 60,8%   |            |                   |          | 76,6%     |
| Obligatieleningen   |            | 139.209           |          | 139.209 | 44.920     | 39.599            | 99.483   | 184.002   |
| Commercial Paper programma  |            |                   | 250.000  | 250.000 |            |                   | 250.000  | 250.000   |
| Commercial Paper opnames  | 73.700     |                   |          | 73.700  | 179.000    |                   |          | 179.000   |
| % aandeel CP / kredietlijnen  |            |                   |          | 8,4%    |            |                   |          | 14,3%     |
| % aandeel (kredietopnames & CP / kredietlijnen)                       |            |                   |          | 69,2%   |            |                   |          | 87,4%     |
| % overschot kredietlijnen na dekking CP                               |            |                   |          | 30,8%   |            |                   |          | 12,6%     |
| Lease contracten  | 700        | 1.660             | 0        | 2.360   | 2.307      | 554               | 1.541    | 4.402     |



## 29.3 Fair Value Disclosures

Activa en Passiva die na hun initiële boeking gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld onder drie niveaus (1-3) die elk met een niveau van observeerbaarheid van de reële waarde overeenkomen:

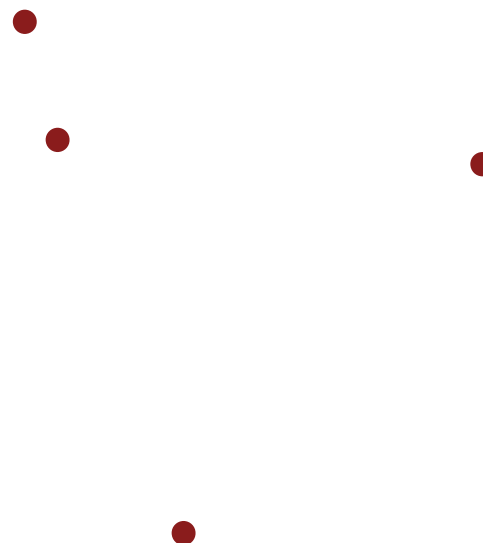
- **Niveau 1** waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet- aangepaste) marktprijsonoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- **Niveau 2** waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- **Niveau 3** waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet- observeerbare gegevens).

| PER EINDE 2022<br>(IN 1.000 €)  | Niveau 1     | Niveau 2 | Niveau 3 | Boek-<br>waarde | Reële<br>waarde |
|---|--------------|----------|----------|-----------------|-----------------|
| <b>Financiële vaste activa</b>  |              |          |          |                 |                 |
| - Deelnemingen in andere GVV's/<br>vastgoedcertificaten                               | 83.782       |          |          | 83.782          | 83.782          |
| - Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen<br>en joint ventures                  |              | 59.109   |          | 59.109          | 59.109          |
| - Andere afgeleide instrumenten welke niet<br>kwalificeren onder kasstroomindekkingen |              |          |          |                 |                 |
| - Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren<br>onder reële waardeindekkingen     |              | 32.715   |          | 32.715          | 32.715          |
| <b>Vorderingen financiële leasing</b>   | <b>1.660</b> |          |          | <b>1.660</b>    | <b>1.660</b>    |
| <b>Vlottende activa</b>   |              |          |          |                 |                 |
| Vorraden  |              | 98.257   |          |                 |                 |
| Onderhanden werken in uitvoering  |              | 85.047   |          |                 |                 |
| Handelsvorderingen  |              | 15.371   |          | 15.371          | 15.371          |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa                                      |              | 64.182   |          | 64.182          | 64.182          |
| Kas en kasequivalenten  | 31.106       |          |          | 31.106          | 31.106          |
| Overlopende rekeningen  |              | 2.774    |          | 2.774           | 2.774           |
| <b>Langlopende financiële schulden</b>  |              |          |          |                 |                 |
| - Kredietinstellingen   |              | 491.538  |          | 491.538         | 491.538         |
| - IFRS 16   |              | 2.247    |          | 2.247           | 2.247           |
| - Andere  |              | 141.147  |          | 141.147         | 141.147         |
| Andere langlopende financiële verplichtingen  |              |          |          |                 |                 |
| - Andere afgeleide instrumenten via<br>resultatenrekening                             |              |          |          |                 |                 |
| - Andere afgeleide instrumenten via andere<br>componenten van het eigen vermogen      |              | 23       |          | 23              | 23              |
| <b>Kortlopende financiële schulden</b>  |              |          |          |                 |                 |
| - Kredietinstellingen   |              | 44.500   |          | 44.500          | 44.500          |
| - Andere  |              | 73.168   |          | 73.168          | 73.168          |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen  |              |          |          |                 |                 |
| - Andere afgeleide instrumenten via andere<br>componenten van het eigen vermogen      |              |          |          |                 |                 |
| <b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>                                 |              |          |          |                 |                 |
| - Handelsschulden   |              | 34.841   |          | 34.841          | 34.841          |
| - Andere kortlopende schulden   |              | 20.311   |          | 20.311          | 20.311          |
| Andere kortlopende verplichtingen   |              | 14.570   |          | 14.570          | 14.570          |
| Overlopende rekeningen  |              | 36.846   |          | 36.846          | 36.846          |

| PER EINDE 2021<br>(IN 1.000 €)  | Niveau 1     | Niveau 2 | Niveau 3 | Boek-<br>waarde | Reële<br>waarde |
|---|--------------|----------|----------|-----------------|-----------------|
| <b>Financiële vaste activa</b>  |              |          |          |                 |                 |
| - Deelnemingen in andere GVV's/<br>vastgoedcertificaten                               | 96.485       |          |          | 96.485          | 96.485          |
| - Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen<br>en joint ventures                  |              | 51.430   |          | 51.430          | 51.430          |
| - Andere afgeleide instrumenten welke niet<br>kwalificeren onder kasstroomindekkingen |              |          |          |                 |                 |
| - Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren<br>onder reële waardeindekkingen     |              | 684      |          | 684             | 684             |
| <b>Vorderingen financiële leasing</b>   | <b>3.707</b> |          |          | <b>3.707</b>    | <b>3.707</b>    |
| <b>Vlottende activa</b>   |              |          |          |                 |                 |
| Vorraden  |              | 113.231  |          |                 |                 |
| Onderhanden werken in uitvoering  |              | 65.542   |          |                 |                 |
| Handelsvorderingen  |              | 21.622   |          | 21.622          | 21.622          |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa                                      |              | 52.204   |          | 52.204          | 52.204          |
| Kas en kasequivalenten  | 67.261       |          |          | 67.261          | 67.261          |
| Overlopende rekeningen  |              | 1.342    |          | 1.342           | 1.342           |
| <b>Langlopende financiële schulden</b>  |              |          |          |                 |                 |
| - Kredietinstellingen   |              | 415.116  |          | 415.116         | 415.116         |
| - IFRS 16   |              | 4.402    |          | 4.402           | 4.402           |
| - Andere  |              | 142.485  |          | 142.485         | 142.485         |
| <b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>                                   |              |          |          |                 |                 |
| - Andere afgeleide instrumenten via<br>resultatenrekening                             |              |          |          |                 |                 |
| - Andere afgeleide instrumenten via andere<br>componenten van het eigen vermogen      |              | 20.714   |          | 20.714          | 20.714          |
| <b>Kortlopende financiële schulden</b>  |              |          |          |                 |                 |
| - Kredietinstellingen   |              | 134.688  |          | 134.688         | 134.688         |
| - Andere  |              | 223.903  |          | 223.903         | 223.903         |
| <b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>                                   |              |          |          |                 |                 |
| - Andere afgeleide instrumenten via andere<br>componenten van het eigen vermogen      |              |          |          |                 |                 |
| <b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>                                 |              |          |          |                 |                 |
| - Handelsschulden   |              | 40.669   |          | 40.669          | 40.669          |
| - Andere kortlopende schulden   |              | 17.035   |          | 17.035          | 17.035          |
| Andere kortlopende verplichtingen   |              | 14.304   |          | 14.304          | 14.304          |
| Overlopende rekeningen  |              | 38.852   |          | 38.852          | 38.852          |

In concreto doet de vennootschap voor de waardering van de kredieten beroep op vergelijkbare marktgegevens zoals een benadering van de toegepaste referentievoet en een benadering van de evolutie van de kredietmarge op basis van recente vergelijkbare observaties.

Met betrekking tot de afgeleide instrumenten werden de waarderingen van de diverse bancaire tegenpartijen overgenomen. Echter werden deze instrumenten onder niveau 2 geclassificeerd gezien we een CVA of een DVA berekenen op deze ontvangen waarderingen en dit op basis van marktgegevens die een benadering zijn van het kredietrisico. De waardering van de private obligatie is op basis van een benadering van een observeerbare CDS spread en de evolutie van de Euribor 6M.



## 29.4 Toelichting met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

Om de risico's van een stijging van de vlottende rentevoet te beperken, heeft Nextensa NV zich voor haar leningen gedeeltelijk ingedekt door het afsluiten van de financiële producten hieronder:

| AFDEKKING KASSTROMEN<br>(IN 1.000 €) |                  |                   |             |                                |                                   |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| TYPE INDEKKING                       | Notioneel bedrag | Kwalificatie IFRS | Looptijd    | Rentevoet<br><i>Paying leg</i> | Rentevoet<br><i>Receiving leg</i> |
| <b>Lopende indekkingen</b>           |                  |                   |             |                                |                                   |
| <b>SWAPS</b>                         |                  |                   |             |                                |                                   |
| IRS-betaler                          | 200.000          | Cashflow hedges   | 2023-2029   | 1.095% -1930%                  | EUR 3M                            |
| IRS-betaler                          | 90.000           | Fair Value hedge  | 2025-2026   | -0.515% - 1046%                | EUR 3M                            |
| Totaal Notioneel bedrag              | 290.000          |                   |             |                                |                                   |
| <b>CAPS</b>                          |                  |                   |             |                                |                                   |
| Totaal Notioneel bedrag              | 50.000           | Fair Value hedge  | 2024        |                                | 0.00% - 0.16%                     |
| <b>Start in de toekomst</b>          |                  |                   |             |                                |                                   |
| Totaal Notioneel bedrag              | 230.000          | Fair Value hedge  | 2025 - 2029 | 0.450% - 1.205%                | EUR 3M                            |

Per einde boekjaar 2022 bedraagt het notioneel bedrag van de lopende netto payer IRS-contracten € 290 miljoen en de toekomstige payer IRS € 230 miljoen.

De hedge ratio voor de investeringsportefeuille bedraagt eind 2022 74% (fix ratio 66%), in vergelijking met 67% (fix ratio 55%) eind 2021.

De verhouding tussen de vlot rentende schulden van € 516.011 duizend en anderzijds de vaste rentedragende schuld (€ 152.500 duizend), de corresponderende IRS-afdekking (€ 290.000 duizend) en de lopende CAPS (€ 50.000 duizend), is de hedge positie en wordt dus berekend op basis van het notioneel bedrag van de op dat moment lopende actieve afdekkingen. Bij deze berekening wordt geen rekening gehouden met toekomstige afgeleide instrumenten, daar ze ook nog geen 'bescherming' bieden tegen stijgende rente op dat betrokken moment. In onderstaande tabel wordt verduidelijkt hoe de hedge ratio en de fix ratio op afsluitingsdatum worden berekend. Van belang om hier nog te vermelden is dat de hedge ratio berekend werd voor het gedeelte van kredieten dat betrekking heeft op de investeringsportefeuille. Hiervoor werd een verdeelsleutel gebruikt dewelke de kredieten alloceert aan de vastgoedbeleggingen. De overige kredieten zijn dan per definitie projectinvesteringen voor dewelke het niet relevant is een hedge ratio te berekenen.

De afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd aan hun reële waarde, die overeenstemt met de marked-to-market berekend door de financiële instellingen. Met betrekking tot IRSen, wordt voor een gedeelte aan hedge accounting gedaan en werd de efficiëntie van de indekkingen aangetoond en een ander gedeelte aan non-effective hedge accounting. Het betreffen kasstroomindekkingen

enerzijds, waarbij de IRS Payer swaps als dekking dienen voor uitstaande kredietlijnen aan vlottende rente, inclusief uitgegeven commercial paper aan vlottende rentevoeten, die herprijsd worden op kortetermijnintervallen (typisch drie maand of minder).

In de praktijk betekent dit dat het effectieve gedeelte door het eigen vermogen wordt geherwaardeerd en het niet-effectieve gedeelte door de resultatenrekening. Het effectief deel van de kasstroomindekkingen wordt aan de "reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" toegewezen en het niet effectief deel van de kasstroomindekkingen samen met de reële waarde indekkingen worden opgenomen in de "reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS".

| <b>BEREKENING HEDGE RATIO<br/>(IN 1.000 €)</b>  |                    | 31/12/2022 |
|---|--------------------|------------|
| Nominaal bedrag van de uitstaande financiële verplichtingen exclusief accr. Interest in 000 € | A                  | 668.511    |
| Nominaal bedrag van de vastrentende schulden in 000 €   | B                  | 152.500    |
| Nominaal bedrag van de financiële instrumenten IRS Payer in 000 €                             | C                  | 290.000    |
| Nominaal bedrag van de financiële instrumenten IRS Receiver in 000 €                          | D                  | 0          |
| Nominaal bedrag van de financiële instrumenten CAPS in 000 €                                  | E                  | 50.000     |
| <b>Fix ratio</b>  | <b>((B+C)/A)</b>   | <b>66%</b> |
| <b>Hedge ratio</b>  | <b>(B+C+E-D)/A</b> | <b>74%</b> |

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten op afsluitdatum is samengesteld als volgt:

| <b>AFGELEIDE FINANCIËLE PRODUCTEN<br/>(IN 1.000 €)</b> |                   |                       |                   |                       |
|--|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
|  | <b>31/12/2022</b> |                       | <b>31/12/2021</b> |                       |
|  | <b>Activa</b>     | <b>Verplichtingen</b> | <b>Activa</b>     | <b>Verplichtingen</b> |
| Interest Rate Swaps, Caps                              | 32.715            | -23                   | 684               | -20.714               |

Het saldo van de activa (€ 32,7 miljoen) is voorgesteld onder de "Financiële vaste activa" (bijlage 20) en het saldo van de verplichtingen (- € 23 duizend) is voorgesteld in de rubrieken "Andere langlopende verplichtingen".

## 29.5 Informatie betreffende het beheer van de financiële risico's

### • Financieel beheer

Het financieel beleid is gericht op het optimaliseren van de kosten van het kapitaal en het beperken van de financierings-, rente-, liquiditeits-, kasstroom-, tegenpartij- en convenantenrisico.

Wij verwijzen voor de toelichting met betrekking tot het beheer van de financiële risico's, de mogelijke impact, de beperkende factoren en maatregelen naar de toelichting met betrekking tot de risico's zoals beschreven onder de Risicofactoren, opgenomen in het jaarverslag op pagina 56.

Hangar 26-27 - België



## • Specifieke toelichting Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2022 is de gewogen resterende looptijd van de kredietenportefeuille die gealloceerd werd aan het investeringsvastgoed geëvolueerd van 2,98 jaar einde 2021 naar 2,85 jaar einde 2022. Voor een meer gedetailleerde presentatie van de looptijdanalyse verwijzen we naar de toelichting met betrekking tot de financiële schulden.

De gewogen resterende looptijd van de indekkingsproducten is gedaald van 3,98 jaar (einde 2021) tot 3,52 jaar einde 2022.

Het liquiditeitsrisico inherent aan het verschil in de gewogen resterende looptijden van de financiële verplichtingen en de afgeleide financiële verplichtingen wordt gemonitord in functie van de herfinancieringsverwachtingen van de kredietenportefeuille en de ingeschatte toekomstige extra financieringsbehoeftes binnen de vennootschap. Het liquiditeitsrisico schuilt in het niet beschikbaar zijn van extra financiering om de vervaldagen in de kredietenportefeuille te herfinancieren of om extra kredietbehoeftes te ondervangen. Enerzijds wordt dit risico ondervangen door een evenwichtige spreiding van de kredietvervaldagen en door een diversificatie van de financieringsbronnen.

## • Marktrisico gevoeligheidsanalyse

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verschillende type marktrisico's waaraan de vennootschap is blootgesteld op het einde van de verslagperiode met de potentiële invloed van veranderingen in de verschillende risicovariabelen waaraan de vennootschap is blootgesteld op het eigen vermogen van de onderneming.

## Impact op het Eigen Vermogen

| WIJZIGING MARKTRISICO            | DALING   | STIJGING |
|----------------------------------|----------|----------|
| Geschatte huurwaarde             | negatief | positief |
| Inflatie                         | negatief | positief |
| Kapitalisatievoet                | positief | negatief |
| Resterende looptijd huurcontract | negatief | positief |
| Bezettingsgraad                  | negatief | positief |
| Onderhoudskost                   | positief | negatief |
| Rentevoeten financieringen       | positief | negatief |
| Overige Financieringskosten      | positief | negatief |

De gemiddelde financieringskost voor de financieringen aangegaan voor de investeringsportefeuille (exclusief de marked-to-market van de indekkingsinstrumenten) na hedging bedraagt eind 2022 2,18% (eind 2021: 2,07%).

Een stijging van de vlottende rente met 100 bps zou gerekend met de huidige indekkingsgraad een impact hebben op de financiële lasten ten belope van € 2,3 miljoen.

## • Huurders- en kredietrisico

Er wordt naar gestreefd om de spreiding van de grote huurders en de sectoren waarin zij actief zijn te verbeteren, teneinde een zo gediversifieerd mogelijk huurdersrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de vennootschap t.o.v. het verdwijnen van een of meerder belangrijke huurders, wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement, te beperken.

De top 10 van de belangrijkste huurders bedraagt ongeveer 21%. De spreiding van de huurdersportefeuille naar sectoren blijft goed.

De kredietwaardigheid van onze huurdersportefeuille blijft nog steeds zeer goed, wat gestaafd wordt door het feit dat Nextensa NV zowel in België als in het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk de laatste jaren geen significante waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen heeft gekend.

Voor een analyse van de openstaande klantenvorderingen verwijzen we naar bijlage 30.

BIJLAGE  
30HANDELSCHULDEN EN ANDERE  
KORTLOPENDE SCHULDEN

| HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN<br>(IN 1.000 €) | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|---|---------------|---------------|
| Leveranciers  | 34.841        | 40.669        |
| Te betalen BTW  | 4.593         | 1.767         |
| Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten                  | 15.718        | 15.268        |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>55.152</b> | <b>57.704</b> |

De openstaande leveranciers zijn gedaald naar € 34,8 miljoen.

# BIJLAGE 31

## ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

De rubriek omvat de nog te betalen dividenden, voorzieningen met betrekking tot huurgaranties, de in geld ontvangen huurwaarborgen en rekening couranten.



# BIJLAGE 32

## OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIVA

| OVERLOPENDE REKENINGEN PASSIVA<br>(IN 1.000 €)      | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|---|---------------|---------------|
| Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten                | 12.049        | 7.389         |
| Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten | 3.014         | 1.227         |
| Andere  | 21.783        | 30.236        |
| <b>TOTAAL</b>                                       | <b>36.846</b> | <b>38.852</b> |

De overlopende rekeningen passiva betreffen onder andere de reeds ontvangen huren met betrekking tot 2023 en interestkosten. Daarnaast is er € 19,2 miljoen gerelateerd aan ontvangen voorschotten op de ontwikkelingen op Cloche d'Or.

# BIJLAGE 33

## UITGESTELDE BELASTINGEN

### UITGESTELDE BELASTINGEN - BALANSPOSITIES (IN 1.000 €)

31/12/2022

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Vastgoedbeleggingen              | -33.726        |
| Aanpassing landpositie           | -17.267        |
| Aangehouden derivaten            | -6.800         |
| Onderhanden werken in uitvoering | -6.736         |
| Retail Estates                   | -1.626         |
| Fiscale verliezen                | 9.852          |
| Overige                          | 1.136          |
| Leasing (IFRS)                   | 41             |
| <b>TOTAAL</b>                    | <b>-55.125</b> |

De uitgestelde belastingen ten belope van € 55,1 miljoen hebben voornamelijk betrekking op het erkennen van een uitgestelde belastingverplichting op de vastgoedbeleggingen. Dit betreft het verschil tussen de nettoboekwaarde en de reële waarde.

# BIJLAGE 34

## TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Er vonden geen transacties met verbonden partijen plaats die buiten de normale marktvoorwaarden vielen.

Voor meer informatie in verband met de controleketen verwijzen wij naar de [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu) (investor relations - aandeelhouders en transparantie).

Wat betreft de vergoeding aan de commissaris: er is een overzicht gegeven van de audit- en niet-auditdiensten geleverd tijdens het boekjaar 2022 in hoofdstuk 4 Jaarverslag.

Er wordt, zoals in het remuneratieverslag, op individuele basis enkel de remuneratie van de CEO weergegeven, en op globale basis de remuneratie van de overige leden van het executief comité.

Het executief comité wordt gevormd door de heer Michel van Geyte (via Midhan BV), CEO van Nextensa NV, de heer Tim Rens (via Montevini BV), CFO, de heer Olivier Vuylsteke (via WIMAS BV), CIO en de heer Peter De Durpel (via Durabel Consulting BV), COO.

Ze ontvingen voor het voorbije boekjaar de volgende bedragen:

| (in €)           | Vast             | Verzekering   | Voordelen<br>in natura | Variabel       | Totaal           |
|------------------|------------------|---------------|------------------------|----------------|------------------|
| Michel Van Geyte | 425.000          | 25.571        | 0                      | 170.000        | 620.571          |
| Andere leiders   | 700.000          | 0             | 0                      | 165.000        | 865.000          |
| <b>TOTAAL</b>    | <b>1.125.000</b> | <b>25.571</b> | <b>0</b>               | <b>335.000</b> | <b>1.485.571</b> |

# BIJLAGE 35

## CONSOLIDATIEKRING

Onderstaande dochterondernemingen worden allemaal in de consolidatiekring opgenomen met toepassing van de integrale consolidatiemethode. Deze bestaat erin om zowel de activa als de verplichtingen, als de resultatenrekening van de dochterondernemingen integraal op te nemen. De minderheidsbelangen worden via een aparte rubriek in de balans en resultatenrekening opgenomen.

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochterondernemingen hun jaarrekening opmaken.

| NAAM & ADRES<br>VAN DE ADMINISTRatieve ZETEL          | LAND VAN<br>OOSPRONG/<br>VESTIGING | RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS<br>DEEL VAN HET KAPITAAL IN BEZIT EN<br>STEMRECHTEN (IN%) |            |
|---|------------------------------------|--|------------|
|   |                                    | 31/12/2022   | 31/12/2021 |
| AE Starvilla Sieben GmbH & Co OG                      | Austria                            | 100%   | 100%       |
| Leasinvest Immo Austria GmbH                          | Austria                            | 100%   | 100%       |
| Kadmos Immobilien Leasing GmbH                        | Austria                            | 100%   | 100%       |
| Leasinvest Gewerbeparkstrasse 2 Stadlau GmbH          | Austria                            | 100%   | 100%       |
| Vösendorf Nordring 2-10 Vermietungsgesellschaft m.b.H | Austria                            | 100%   | 100%       |
| Vösendorf Nordring 16 Vermietungsgesellschaft m.b.H   | Austria                            | 100%   | 100%       |
| Leasinvest Services NV                                | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| Haven Invest NV                                       | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| Extensa NV  | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| Extensa Group NV                                      | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| Extensa Development NV                                | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| Gare Maritime NV                                      | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| Implant NV  | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| Project T&T NV  | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| RFD NV  | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| T&T Douanehotel NV                                    | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| T&T Food Experience NV                                | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| T&T Openbaar Pakhuis NV                               | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| T&T Parking NV  | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| T&T Tréfonds NV                                       | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| Tour & Taxis Services NV                              | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| T&T Property Management BV                            | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| Vilvlease NV  | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| Extensa Invest I NV FIIS                              | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| Monteco BV  | Belgium                            | 100%   | 100%       |
| Leasinvest Immo Lux SA                                | GD Luxembourg                      | 100%   | 100%       |
| EBBC A Sarl   | GD Luxembourg                      | 100%   | 100%       |
| EBBC C Sarl   | GD Luxembourg                      | 100%   | 100%       |
| GK 5 S.à.r.l.   | GD Luxembourg                      | 0%   | 100%       |
| Retail South S.à.r.l.                                 | GD Luxembourg                      | 100%   | 100%       |
| Boomerang Strassen S.à.r.l.                           | GD Luxembourg                      | 100%   | 100%       |
| Leasinvest Offices Luxembourg S.à.r.l.                | GD Luxembourg                      | 100%   | 100%       |
| RDA 110 S.à.r.l.                                      | GD Luxembourg                      | 100%   | 100%       |
| Nextensa Pommerloch S.à.r.l.                          | GD Luxembourg                      | 100%   | 0%         |
| Nextensa Schmiede S.à.r.l.                            | GD Luxembourg                      | 100%   | 0%         |
| Beekbaarimo SA  | GD Luxembourg                      | 100%   | 100%       |
| Grossfeld Developments S.à.r.l.                       | GD Luxembourg                      | 100%   | 100%       |
| Extensa Romania S.r.l.                                | Romania                            | 100%   | 100%       |
| RFD CEE Venture Capital BV                            | The Netherlands                    | 100%   | 100%       |

De groepsstructuur en de plaats die Nextensa NV hierin inneemt worden toegelicht op pagina 30.

Daarnaast verwijzen we ook naar toelichting 18 waarin een detail wordt opgenomen van de entiteiten die volgens de vermogensmutatiemethode worden geconsolideerd.

# BIJLAGE 36

## GEZAMENLIJKE OPERATIES

De groep heeft een belangrijke gezamenlijke operatie met Gasperich Invest, opgericht op 26 juli 2019 en heeft een 54.05% aandeel in het resultaat uit huurinkomsten en verkoop van vastgoed van Gasperich Invest welk dient als financiering voor Grossfeld PAP SA SICAV-RAIF.

# BIJLAGE 37

## INVESTERINGSVERBINTENISSEN

De op de verslagdatum aangegane maar nog niet gedane investeringen en andere uitgaven luiden als volgt:

| <b>INVESTERINGSVERBINTENISSEN<br/>(IN 1.000 €)</b> | 31/12/2022    | 31/12/2021   |
|--|---------------|--------------|
| Cloche d'Or  | 5.147         | 3.071        |
| Gare Maritime                                      | -             | 650          |
| Riva   | -             | 100          |
| Parking  | 6.964         | 250          |
| Zone C   | 3.291         | 1.129        |
| Zone AB  | 1.075         | -            |
| <b>TOTAAL</b>                                      | <b>16.477</b> | <b>5.200</b> |

De financiële behoeften voor de verplichtingen voor de residentiële vastgoedontwikkelingen, zullen voornamelijk worden vervuld door de opbrengsten van klanten.

# BIJLAGE 38

## BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Nextensa en Promobe hebben in maart 2023 een 9-jarige huurovereenkomst kunnen afsluiten met een triple AAA huurder voor het White House-gebouw gelegen in de nieuwe wijk Cloche d'Or. De toekomstige huurder zal het hele White House-gebouw en de begane grond en eerste verdieping van het gebouw ernaast, Emerald, in gebruik nemen, voor een totale oppervlakte van 8.300 m<sup>2</sup>. Beide gebouwen worden in het laatste kwartaal van 2023 opgeleverd, waarna ze in het eerste kwartaal van 2024 in gebruik zullen worden genomen.



# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

## *Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Nextensa nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022*

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Nextensa nv (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2022, de geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves en de geconsolideerde kasstroomtabel voor het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2022 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en

regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 17 mei 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 23 opeenvolgende boekjaren.

Vösendorf NR 2-10 - Oostenrijk



## *Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening*

### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening Nextensa nv, die de geconsolideerde balans op 31 december 2022 omvat, alsook de geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves en de geconsolideerde kasstroomtabel over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.768.401 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een nettoresultaat (deel van de groep) van € 71.310 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2022, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

### Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

### Waardering van de vastgoedbeleggingen

#### • Beschrijving van het punt en het auditrisico

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 72% van de activa van de Groep. Op 31 december 2022 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 1.278.716 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, en worden de reële waarde-wijzigingen opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Bepaalde hypothesen die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,..) en vereisen daarom een inschatting vanwege het management.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

#### • **Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures**

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingsdeskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten,...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met onderliggende contracten;

- en de modellen en hypothesen beoordeeld die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...).

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in bijlage 15 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

### Waardering van de derivaten

#### • **Beschrijving van het punt en het auditrisico**

De Groep heeft renteswaps (IRS) om het renterisico af te dekken op de schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat en/of het eigen vermogen.

In overeenstemming met de IFRS 9 norm "Financiële Instrumenten – opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde (hetgeen overeenkomt met niveau 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde"). Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve voor het deel van de IRS, waarvoor de Groep "hedge accounting" ("cash-flow hedging") toepast, dewelke toestaat dat het merendeel van de reële waarde-wijzigingen kan worden opgenomen onder de rubriek van het eigen vermogen ("Hedge reserves").

Het auditrisico ligt enerzijds in de complexiteit bij de bepaling van de reële waarde van deze derivaten en anderzijds in de correcte toepassing van de "hedge accounting" voor de IRS contracten die geclassificeerd worden door de Groep

als "cash-flow hedges" en zijn daarom een kernpunt van onze controle.

#### • **Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures**

- We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren en de belangrijke hypothesen en berekeningen in dit verband beoordeeld.
- Voor de correcte toepassing van de "hedge accounting" hebben we de effectiviteitstesten van de externe expert, die door de Groep werd ingezet, beoordeeld en we hebben het volume van de derivaten waarvoor "hedge accounting" toegepast wordt, vergeleken met het volume van de schulden tegen een variabele rentevoet geprojecteerd over de komende jaren, dit teneinde eventuele afdekkingoverschrijdingen te identificeren, die de toepassing van "hedge accounting" in gevaar kunnen brengen.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in bijlage 29.3 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

### Omzeterkenning en boekhoudkundige verwerking van ontwikkelingsprojecten

#### • **Beschrijving van het punt en het auditrisico**

De Groep heeft € 65.215 duizend aan omzet ontwikkelingsprojecten en € 62.793 duizend aan kosten ontwikkelingsprojecten erkend voor het boekjaar 2022. Bovendien activeert de Groep kosten van

ontwikkelingsprojecten als “onderhanden werken in uitvoering” over de levensduur van de projecten. Deze “onderhanden werken in uitvoering” bedragen € 85.047 duizend per 31 december 2022.

De waardering van de grondposities en de gemaakte bouwkosten voor ontwikkelingsprojecten zijn gebaseerd op de historische kostprijs of lagere netto realisatiewaarde. De beoordeling van de netto realisatiewaarden omvat veronderstellingen met betrekking tot toekomstige marktontwikkelingen, beslissingen van overheidsinstanties, verdisconteringsvoeten en toekomstige veranderingen in kosten en verkoopprijzen. Deze schattingen hebben betrekking op verschillende elementen en zijn gevoelig voor gehanteerde scenario's en assumpties en houden als zodanig een significant oordeel in van het management. Het risico bestaat dat mogelijke bijzondere waardeverminderingen van “onderhanden werken in uitvoering” niet adequaat worden verwerkt in de Geconsolideerde Jaarrekening.

Opbrengsten en resultaten worden verantwoord voor zover componenten (vastgoedeenheden) zijn verkocht en op basis van de mate waarin de ontwikkeling is afgewerkt. Omzet en marge worden aldus verantwoord op basis van schattingen met betrekking tot de verwachte totale kosten per ontwikkelingsproject.

In veel gevallen is er een hoge mate van oordeelsvorming vanwege de complexiteit van ontwikkelingsprojecten en onzekerheid over de verwachte kosten. Er is daarom een hoge mate van risico gekoppeld aan het inschatten van het bedrag van de opbrengsten en de marge die door de Groep moet worden erkend op balansdatum. Wijzigingen in deze schattingen kunnen aanleiding geven tot materiële effecten en om deze reden is de controle van de ontwikkelingsprojecten een kernpunt van onze controle.

#### • **Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures**

- We hebben een steekproef van ontwikkelingsprojecten getest door de tot op heden gemaakte kosten met betrekking tot terreinen en onderhanden werken in uitvoering te verifiëren met onderliggende documentatie.
- We hebben de verkoopwaardes aangesloten met contracten voor een selectie van ontwikkelingsprojecten.
- We hebben op basis van de verkopen en het percentage van voortschrijding der werken op balansdatum, de erkende omzet en marge nagerekend.
- We hebben de berekeningen van de netto realisatiewaarden alsook van de redelijkheid en consistentie van de door het management gehanteerde assumpties beoordeeld.
- We hebben de financiële prestaties van specifieke ontwikkelingsprojecten ten opzichte van het budget en historische trends beoordeeld, met name om de redelijkheid van de te verwachten kosten te beoordelen.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de ontwikkelingsprojecten in bijlagen 8 en 24 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

#### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

#### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening**

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid

is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van

het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde

Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;

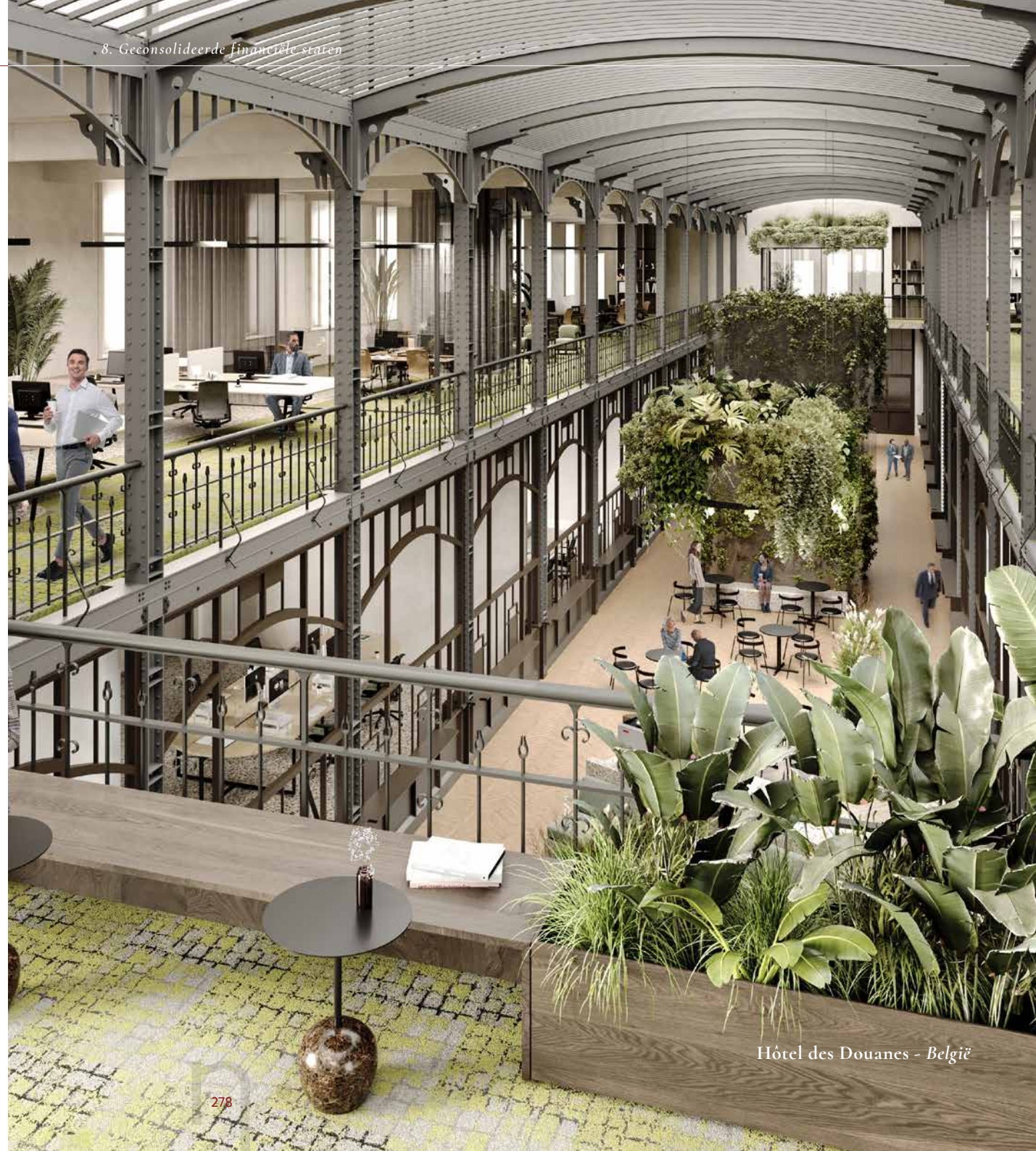
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.



Hôtel des Douanes - België

## *Verlag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen*

### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

### **Verantwoordelijkheden van de commissaris**

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### **Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport**

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Kerncijfers
- Alternatieve prestatie maatstaven

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

### **Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

## Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF")

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "de digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/data-portal>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Nextensa nv per 31 december 2022

opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/data-portal>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

## Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

*Diegem, 31 maart 2023*

*EY Bedrijfsrevisoren bv  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door*

*Joeri Klaykens\*  
Partner*

*\* Handelend in naam van een bv*







# 9.

## ALGEMENE INLICHTINGEN

η.

# IDENTIFICATIE NEXTENSA

## Officiële en handelsnaam

Nextensa

## Rechtsvorm en wetgeving

Nextensa heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap (NV) naar Belgisch recht.

De vennootschap ressorteert onder andere onder het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (het "WVV").

## Zetel, telefoonnummer en website

- Zetel: Gare Maritime, Picardstraat 11 bus 505 te 1000 Brussel
- Telefoonnummer: +32 2 882 10 00
- Website: [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu)

De informatie die beschikbaar wordt gesteld via de website, vormt geen deel van dit jaarlijks financieel verslag tenzij die informatie per verwijzing werd opgenomen.

## Datum en land van oprichting

Nextensa werd opgericht op 21/11/1973 onder de rechtsvorm van een 'Aktiengesellschaft' naar Zwitsers recht, waarna de statutaire zetel werd verplaatst (17/11/1988) naar België en de vennootschap een naamloze vennootschap werd en een rechtspersoon naar Belgisch recht, onderworpen aan het Belgisch recht.

Park Lane II - België



Op 8/06/1999 werd de vennootschap omgevormd in een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, voor onbepaalde duur, met als naam Leasinvest Real Estate, bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 26/06/99, onder het nummer 990626-330.

Op 06/11/2014 werd het statuut van de vennootschap omgevormd naar een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 03/12/2014 onder het nummer 20141203-14216372.

Op 19/07/2021 deed de vennootschap afstand van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht en werd zij omgevormd in een naamloze vennootschap naar Belgisch recht onder het WVV en werden de nodige aanpassingen gedaan ter implementatie van het WVV, bij akte verleden voor notaris Philippe Caeymaex te Antwerpen, zijn ambt verlenend aan notaris Tim Carnewal te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 12/08/2021 onder het nummer 21348709.

Op 29/11/2021 werd de naam gewijzigd in Nextensa bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 17/12/2021 onder het nummer 21374875.

De statuten werden verschillende keren gewijzigd en voor het laatst op 29/11/2021. Deze laatst gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website ([www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu)) en hierna in dit jaarverslag).

## Plaats van registratie, ondernemingsnummer en identificatiecode voor juridische entiteiten

Nextensa is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel (Nederlandstalige afdeling) en heeft ondernemingsnummer 0436.323.915. Haar identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI – legal entity identifier) is 549300BPHBCHEODTG670.

## Notering

De aandelen van Nextensa zijn genoteerd op Euronext Brussels (BEL Small).

## Aard van de aandelen

Hiervoor verwijzen wij naar artikel 8 van de gecoördineerde statuten.

Overeenkomstig artikel 7:155 van het WVV kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een algemene vergadering worden gewijzigd.

## Voorwerp

Hiervoor verwijzen wij naar artikel 3 van de gecoördineerde statuten.

## Kapitaal en aantal aandelen en stemrechten

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt honderd en negen miljoen negenhonderd zevenennegentigduizend honderdachtenveertig euro en vierendertig cent (€ 109.997.148,34). Het is volledig volgestort.

Het is verdeeld in tien miljoen tweeduizend honderd en twee (10.002.102) aandelen zonder vermelding van waarde, die ieder een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Er zijn geen uitstaande inschrijvingsrechten uitgegeven die recht geven op aandelen. De vennootschap heeft eigen aandelen in portefeuille in het kader van haar terugkoopprogramma van eigen aandelen. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu) – investor relations – inkoop en vervreemding eigen aandelen.

De buitengewone algemene vergadering van de vennootschap heeft op 19 juli 2021 beslist tot invoering van het loyauteitsstemrecht. Dit betekent dat een dubbel stemrecht wordt verleend aan elk volgestort aandeel dat - conform artikel 28 van de statuten - ten minste twee jaar ononderbroken op naam van dezelfde aandeelhouder in het register van de aandelen op naam is ingeschreven. De overige aandelen geven recht op één stem. De termijn van twee jaar begint te lopen vanaf de datum van inschrijving van de aandelen in het aandelenregister. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu) – investor relations – aandeelhouders en transparantie.

## Toegestane kapitaal

Hiervoor wordt verwezen naar artikel 6 van de gecoördineerde statuten.

De raad van bestuur is bevoegd om het kapitaal, in één of meer malen, te verhogen met een maximumbedrag (exclusief uitgiftepremie) van honderd en negen miljoen negenhonderd zevenennegentigduizend honderdachtenveertig euro en vierendertig cent (109.997.148,34 EUR). De raad van bestuur kan deze bevoegdheid uitoefenen gedurende vijf jaar te rekenen van de bekendmaking van deze machtiging toegekend op 19 juli 2021 (d.i. 12 augustus 2021). Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd (i) bij wijze van inbreng in geld, bij wijze van inbreng in

natura of bij wijze van gemengde inbreng, (ii) door omzetting van reserves, uitgiftepremie of andere eigen vermogensbestanddelen, (iii) met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen (onder, boven of met de fractiewaarde van de bestaande aandelen van dezelfde soort, met of zonder uitgiftepremie, met of zonder stemrecht) of van andere effecten, of (iv) door de uitgifte van al dan niet achtergestelde converteerbare obligaties, van inschrijvingsrechten of van andere effecten. De raad van bestuur kan, in het belang van de vennootschap, het voorkeurrecht van de aandeelhouders beperken of opheffen wanneer hij zijn machtiging onder het toegestane kapitaal uitoefent, inclusief ten gunste van één of meer bepaalde personen of van leden van het personeel van de vennootschap of haar dochtervennootschappen.

De techniek van het toegestane kapitaal staat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid, betrouwbaarheid, efficiëntie, kostenbeperking en/of snelheid van uitvoering toe, telkens wanneer dat nodig zou zijn, bijvoorbeeld, om snel op marktopportunities te kunnen inspelen of wanneer een financieringsnood of financieringsopportunity rijst. De uitvoerige en tijdrovende procedure voor de bijeenroeping van een buitengewone algemene vergadering voor een kapitaalverhoging of voor een uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten kan bijvoorbeeld in bepaalde omstandigheden belemmerend zijn voor een snelle en efficiënte reactie op fluctuaties op de kapitaalmarkten, bepaalde opportuniteiten of noodwendigheden waarmee de vennootschap zou worden geconfronteerd, of om het hoofd te bieden aan bedreigingen die haar belangen zouden kunnen schaden (met inbegrip van een openbare overnamebiedingen). De marktomstandigheden kunnen snel en in belangrijke mate veranderen tijdens de periode van meer dan een maand die nodig is om een buitengewone

algemene vergadering bijeen te roepen, ten nadele van de belangen van de vennootschap.

## Beperking op het gebruik van kapitaalmiddelen

Voor de eventuele beperkingen op het gebruik van kapitaalmiddelen van de vennootschap verwijzen wij naar de artikelen 5 tot en met 12 van de gecoördineerde statuten.

## Zeggenschap in de vennootschap gedurende het boekjaar

Naast de wettelijke drempels (i.e. 5% en veelvoud van 5% van het totaal aantal bestaande stemrechten) voorziet artikel 12.2 van de statuten, overeenkomstig artikel 18, §1 van de zgn. transparantiewet (wet van 2 mei 2007), in een bijkomende kennisgevingsdrempel van 3%.

Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu) – investor relations – aandeelhouders en transparantie.

## Boekjaar

Het boekjaar van Nextensa loopt van 1 januari tot 31 december.

## Beschikbare documenten

De raad van bestuur verklaart dat, minstens tijdens de geldigheidsduur van het universeel registratiedocument, inzage mogelijk is van onder meer de volgende documenten op de website [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu):

- a) De gecoördineerde statuten van Nextensa;
- b) De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen;
- c) De bijzondere verslagen opgesteld door de raad van bestuur;
- d) De verslagen van de commissaris;
- e) De persberichten en de wettelijk verplichte financiële informatie;
- f) Het Corporate Governance Charter en de Integriteitscode;
- g) De verplichtingen van de vennootschap en de rechten van de aandeelhouders voor wat betreft de algemene vergadering staan vanaf de oproeping t.e.m. de datum van de stemming in extenso vermeld op het investor relations-gedeelte van de website.

Deze informatie blijft toegankelijk op deze website gedurende een periode van minstens 5 jaar te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering waarop ze betrekking heeft. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen blijven toegankelijk gedurende een periode van minstens 10 jaar.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De besluiten aangaande de benoeming en het ontslag van de leden van de raad van bestuur en het dagelijks bestuur worden bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De oproepingen van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

De financiële berichtgeving en oproepingen van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen worden ook gepubliceerd in de financiële pers in zoverre wettelijk verplicht.

# STATUTEN NEXTENSA

## *Gecoördineerde statuten d.d. 29/11/2021*

### TITEL I

#### NAAM – RECHTSVORM –ZETEL – VOORWERP – DUUR

#### ARTIKEL 1. NAAM - RECHTSVORM.

De vennootschap neemt de vorm aan van een naamloze vennootschap.

Zij heeft de naam "NEXTENSA".

#### ARTIKEL 2. ZETEL.

2.1. De zetel van de vennootschap is gevestigd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

2.2. De zetel kan worden verplaatst bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur voor zover zulk besluit geen invloed heeft op het taalregime dat op de vennootschap van toepassing is overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving. Indien de zetelverplaatsing een wijziging van het toepasselijke taalregime tot gevolg heeft, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen, met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

2.3. De vennootschap mag, bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur, zowel in België als in het buitenland, administratieve zetels, exploitatiezetels en bijkantoren oprichten

2.4. Het e-mailadres van de vennootschap is: [info@nextensa.eu](mailto:info@nextensa.eu).

2.5. De website van de vennootschap is: [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu).

Bijou gebouw - Cloche d'Or - Luxemburg



## ARTIKEL 3. VOORWERP.

3.1. De vennootschap heeft tot voorwerp, zowel in België als in het buitenland, voor eigen rekening of voor rekening van derden, of door deelname van dezen,

3.1.1. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot onroerende rechten van gelijk welke aard, en met betrekking tot de goederen en/of roerende rechten die er uit voortvloeien, zoals het kopen of verkopen, overdragen of vervreemden, bouwen of verbouwen, (her)ontwikkelen, huren of verhuren (hierin begrepen de onroerende leasing), onderverhuren, in erfpacht nemen of geven of opstalrecht nemen of verlenen, rechtstreeks of onrechtstreeks of mits tussenpersoon uitbaten, beheren, ruilen, horizontaal en verticaal verdelen, verkavelen, onder het regime van de mede-eigendom plaatsen, en in het algemeen alles doen wat rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op het commercieel, technisch en/of administratief beheer, het valoriseren voor zichzelf of voor rekening van derden van alle bebouwde of niet bebouwde onroerende goederen van gelijk welke aard.

3.1.2. Alle aannemingen van private of openbare gebouwen, of ontwikkelingen van activiteiten in het kader van publiek-private samenwerking, het verkavelen en bouwrijp maken van gronden, het opmaken van plannen en bestekken, het laten uitvoeren van alle bouwwerkzaamheden door onderaannemers en de coördinatie van deze werkzaamheden, het uitvoeren van alle infrastructuur- en uitrustingswerken van alle bebouwde of niet bebouwde onroerende goederen met het oog op hun verkaveling en hun valorisatie, het uitvoeren van alle renovatiewerken en verbouwingswerken aan en binnenhuisinrichting in onroerende goederen evenals het beheer en onderhoud van onroerende goederen.

3.1.3. Het verlenen van diverse diensten aan huurders, gebruikers ter bede, alsook andere gebruikers, erfpachters, opstalhouders, eigenaars van de grond en de ondergrond en dergelijke meer, en het innen van alle soorten huurgelden, kosten, lasten, heffingen, belastingen en dergelijke meer van houders van zakelijke rechten en persoonlijke rechten van onroerende goederen in beheer;

3.1.4. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot het beroep van vastgoedmakelaar, vastgoedpromotie en handel in onroerende goederen, met inbegrip van, maar niet beperkt tot:

- ontwikkeling van vastgoedprojecten met inbegrip van de commercialisatie ervan;
- bemiddeling in en beheer van onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis;
- bemiddeling bij de verwerving, aankoop, verkoop, ruil, inbreng, overdracht, terbeschikkingstelling en verhuur of onderverhuur van onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis;
- het optreden als tussenpersoon bij de verwerving, aankoop, verkoop, ruil, inbreng, overdracht en verhuring of onderverhuring van onroerende en roerende goederen en bij de overname van handelszaken, alsmede alle activiteiten die behoren tot deze van een immobiliënkantoor;
- het optreden als syndicus, alsook alle taken en handelingen stellen die daarmee verband houden.

3.1.5. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot infrastructuurwerken, met inbegrip van het sluiten van of toetreden tot overeenkomsten met een publieke opdrachtgever, desgevallend in samenwerking met derden, zoals DBF-, DB(F)M- en DBF(M)O-overeenkomsten of overeenkomsten voor concessie van openbare werken

met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard;

3.1.6. Het rechtstreeks of onrechtstreeks, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van - voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen:

- nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
- installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen;
- enige gelijkaardige installaties.

3.1.7. Het ontwikkelen of laten ontwikkelen van, of het investeren in technologische toepassingen die verband houden met onroerende goederen, m.i.v. technologische toepassingen die het ontwerpen, bouwen, gebruiken, waarderen, (ver)huren, (ver)kopen en beheren van onroerende goederen optimaliseren of vernieuwen;

3.1.8. Het verrichten van alle handelingen betreffende het leveren, het beheer, de raadgeving en consultancy, het uitvoeren van studies en schattingen, technische en administratieve bijstand en projectmanagement in de meest ruime zin met betrekking tot de hierboven beschreven handelingen.

3.1.9. Het verrichten van alle activiteiten in de horecasector en het horecabedrijf, met inbegrip van traiteur- en cateringdiensten.

3.1.10. Het ter beschikking stellen van en verhuren van allerhande ruimten en zalen alsmede de uitbating van paleizen en hallen voor vergaderingen, tentoonstellingen, congressen, evenementen en culturele of andere manifestaties en het verrichten van alle diensten die daarmee verband houden, evenals de organisatie van allerhande evenementen en feesten.

3.1.11. Het uitbaten en het beheren van parkings, dienstencentra, bedrijvencentra, kantoorruimten, winkelcentra en dergelijke meer.

3.2. De vennootschap heeft eveneens tot voorwerp, in eigen naam en voor eigen rekening, het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een roerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot roerende goederen en rechten, van welke aard ook, zoals de aan- en verkoop, de huur en verhuur, de ruil; in het bijzonder het beheer en de valorisatie van alle verhandelbare waardepapieren, aandelen, obligaties, staatsfondsen.

3.3. De vennootschap kan, alleen of in mede-eigendom, alle materiaal, machines, uitrustingen vervoermiddelen of intellectuele rechten verkrijgen, exploiteren of in exploitatie brengen of huren, en er gebruik en/of verkrijging van vergemakkelijken door derden, onder welke vorm ook.

3.4. De vennootschap kan belangen nemen door associatie, inbreng in geld of in natura, fusie of met fusie gelijkgestelde verrichtingen, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op gelijk welke andere wijze, in alle

bestaande of op te richten vennootschappen, verenigingen of ondernemingen, in België of in het buitenland, met een identiek, gelijklopend of samenhangend voorwerp met het hare, of die van aard kunnen zijn de ontwikkeling van haar onderneming te begunstigen of een bron van afzetten te vormen, en dergelijke belangen vervreemden.

3.5. De vennootschap kan alle leningen en kredieten en alle financieringsverrichtingen aangaan en verstrekken aan dochtervennootschappen, aan vennootschappen waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming heeft en aan derden. De vennootschap kan alle of een deel van de investeringen financieren, eventueel in associatie of met de medewerking van derden of middels uitgifte van vastgoedcertificaten.

3.6. De vennootschap kan zowel tot waarborg van eigen verbintenissen als tot waarborg van verbintenissen van derden borg stellen of zekerheid verstrekken, onder meer door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak. Zij mag zich borg stellen of zakelijke zekerheden

3.7. De vennootschap kan de functies van bestuurder of vereffenaar uitoefenen in andere vennootschappen en algemene (consultancy) diensten verlenen als holdingvennootschap.

3.8. In het geval bepaalde handelingen zouden onderworpen zijn aan voorafgaande voorwaarden inzake toegang tot het beroep, zal de vennootschap haar optreden, wat betreft de verrichting van deze handelingen, aan de vervulling van deze voorwaarden ondergeschikt maken.

3.9. De vennootschap heeft eveneens tot voorwerp, het verrichten van alle financiële en handelsverrichtingen in de mate dat zij de verwezenlijking van haar voorwerp kunnen bevorderen.

3.10. De vennootschap heeft in het algemeen de volle rechtsbekwaamheid om alle handelingen en verrichtingen te voltrekken die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar voorwerp of die van aard zouden zijn dat zij de verwezenlijking van dit voorwerp, rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of ten dele vergemakkelijken.

#### ARTIKEL 4. DUUR.

4.1. De vennootschap bestaat voor onbepaalde duur.



## TITEL II

### KAPITAAL – AANDELEN – ANDERE EFFECTEN

#### ARTIKEL 5. KAPITAAL.

- 5.1. Het kapitaal bedraagt honderd en negen miljoen negenhonderd zevenennegentigduizend honderdachtenveertig euro en vierendertig cent (109.997.148,34 EUR).
- 5.2. Het wordt vertegenwoordigd door tien miljoen tweeduizend honderd en twee (10.002.102) aandelen, zonder vermelding van waarde, die ieder een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.
- 5.3. Het kapitaal is volledig geplaatst en volgestort.

#### ARTIKEL 6. TOEGESTAAN KAPITAAL.

- 6.1. De raad van bestuur is bevoegd om het kapitaal, in één of meer malen, met een maximumbedrag (exclusief uitgiftepremie) van honderd en negen miljoen negenhonderd zevenennegentigduizend honderdachtenveertig euro en vierendertig cent (109.997.148,34 EUR) te verhogen.
- 6.2. De raad van bestuur kan deze bevoegdheid uitoefenen gedurende vijf jaar te rekenen van de bekendmaking van deze machtiging toegekend op 19 juli 2021.
- 6.3. Deze kapitaalverhogingen geschieden overeenkomstig de door de raad van bestuur te bepalen modaliteiten,

zoals onder meer (i) bij wijze van inbreng in geld, bij wijze van inbreng in natura of bij wijze van gemengde inbreng, (ii) door omzetting van reserves, uitgiftepremies of andere eigen vermogensbestanddelen, (iii) met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen (onder, boven of met de fractiewaarde van de bestaande aandelen van dezelfde soort, met of zonder uitgiftepremie, met of zonder stemrecht) of van andere effecten, of (iv) door de uitgifte van al dan niet achtergestelde converteerbare obligaties, van inschrijvingsrechten of van andere effecten.

- 6.4. De raad van bestuur kan, in het belang van de vennootschap, het voorkeurrecht van de aandeelhouders beperken of opheffen wanneer hij zijn machtiging onder het toegestane kapitaal uitoefent, inclusief ten gunste van één of meer bepaalde personen of van leden van het personeel van de vennootschap of haar dochtervennootschappen.
- 6.5. De eventuele uitgiftepremie zal op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld.
- 6.6. De raad van bestuur is tevens uitdrukkelijk gemachtigd om het kapitaal te verhogen zelfs na het tijdstip dat de vennootschap de mededeling van de Autoriteit voor Financiële diensten en Markten (FSMA) ontvangt dat haar kennis is gegeven van een openbaar overnamebod op de effecten van de vennootschap, binnen de door de toepasselijke wettelijke bepalingen toegestane grenzen. Deze machtiging is geldig met betrekking tot openbare overnamebiedingen waarvan de vennootschap de voornoemde mededeling ontvangt ten hoogste drie jaar na 19 juli 2021. Elk lid van de raad van bestuur en elke persoon die daartoe specifiek werd gemachtigd door de raad van bestuur, is bevoegd om na elke kapitaalverhoging die tot

stand is gekomen binnen de grenzen van het toegestane kapitaal de statuten in overeenstemming te brengen met de nieuwe toestand van het kapitaal en de effecten.

#### ARTIKEL 7. WIJZIGING VAN HET KAPITAAL.

- 7.1. Behoudens de mogelijkheid tot kapitaalverhoging door aanwending van het toegestaan kapitaal bij besluit van de raad van bestuur, kan tot verhoging of tot vermindering van het kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders gehouden ten overstaan van een notaris.
- 7.2. Indien de algemene vergadering in het kader van een kapitaalverhoging beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans.

#### ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN.

- 8.1. De vennootschap heeft slechts één soort aandelen die allemaal dezelfde rechten hebben.
- 8.2. De aandelen van de vennootschap zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de "Titularis") en met inachtneming van de wettelijke beperkingen. Elke Titularis van aandelen kan te allen tijde en op zijn eigen kosten, de omzetting van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen vragen, of omgekeerd.
- 8.3. Voor de aandelen op naam blijkt de eigendom ervan uitsluitend uit de inschrijving in het register van

aandelen van de Vennootschap dat wordt gehouden op haar zetel; het register van aandelen mag eventueel ook worden aangehouden in elektronische vorm. De raad van bestuur kan een derde van zijn keuze aanduiden om dit elektronische register bij te houden.

**8.4.** De gedematerialiseerde aandelen worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling. Het aantal gedematerialiseerde aandelen in omloop wordt geregistreerd op naam van de vereffeninginstelling, in het register van aandelen op naam.

**8.5.** Ten opzichte van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. De onverdeelde eigenaars, vruchtgebruikers en blote eigenaars moeten zich ten opzichte van de vennootschap door één enkel persoon laten vertegenwoordigen en daarvan kennis geven aan de vennootschap; zolang dit niet gebeurd is, worden de rechten die aan deze aandelen verbonden zijn, opgeschort.

**8.6.** Kan tussen de gerechtigden geen overeenstemming bereikt worden, dan kan de bevoegde rechter op verzoek van de meest gerede partij een voorlopig bewindvoerder benoemen om de betrokken rechten uit te oefenen in het belang van de gezamenlijke gerechtigden.

**8.7.** Ingeval van vruchtgebruik oefent de vruchtgebruiker alle aan de aandelen verbonden rechten uit, en wordt de blote eigenaar van het aandeel tegenover de vennootschap vertegenwoordigd door de vruchtgebruiker, uitgezonderd wat betreft (de uitoefening van) het voorkeurrecht bij kapitaalverhoging dat toekomt aan de blote eigenaar(s). Voormelde regel geldt behoudens andersluidende

bepaling in een overeenkomst tussen partijen of een testament. In dat geval dienen de blote eigenaar(s) en de vruchtgebruiker(s) de vennootschap schriftelijk in kennis te stellen van deze regeling.

## ARTIKEL 9. ANDERE EFFECTEN.

**9.1.** De vennootschap mag naast aandelen alle effecten uitgeven die niet verboden zijn door of krachtens de wet of door deze statuten.

## ARTIKEL 10. OVERDRACHT VAN EFFECTEN.

**10.1.** De overdracht van aandelen is aan geen enkele beperking onderworpen.

**10.2.** Deze regeling is van toepassing op alle aandelen van de vennootschap, alsook op alle eventuele andere effecten uitgegeven door de vennootschap.

## ARTIKEL 11. VERKRIJGING, INPANDNEMING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN.

**11.1.** De vennootschap kan haar eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben verkrijgen, in pand nemen en vervreemden in overeenstemming met de formaliteiten en voorwaarden voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

**11.2.** De raad van bestuur is gemachtigd om, ongeacht op of buiten de beurs, bij wijze van aankoop of ruil, inbreng of om het even welke andere wijze van verkrijging, eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, te verkrijgen

en in pand te nemen, zonder dat het totale aantal eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben dat de vennootschap in toepassing van deze machtiging bezit of in pand heeft het maximum aantal aandelen dat wettelijk is toegelaten mag overschrijden, tegen een vergoeding van minstens de laagste van de laatste twintig (20) slotkoersen voorafgaand aan de dag van inkoop van eigen aandelen, verminderd met tien procent (10%) en tegen een maximumprijs per aandeel die overeenstemt met de hoogste van de laatste twintig (20) slotkoersen voorafgaand aan de dag van inkoop van eigen aandelen, verhoogd met tien procent (10%). Deze machtiging is toegekend voor een periode van vijf jaar te rekenen van de bekendmaking van deze machtiging toegekend op 19 juli 2021.

**11.3.** De raad van bestuur is gemachtigd om eigen aandelen, of certificaten die daarop betrekking hebben, te verkrijgen (bij wijze van aankoop of ruil, inbreng of om het even welke andere wijze van verkrijging) en te vervreemden (door middel van verkoop, ruil of enige andere vorm van overdracht (al dan niet onder bezwarende titel)) wanneer deze verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging is toegekend voor een periode van drie jaar te rekenen van de bekendmaking van deze machtiging toegekend op 19 juli 2021. Deze machtiging van de raad van bestuur geldt tevens voor de verkrijging of vervreemding van aandelen in de zin van artikel 7:221 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

**11.4.** Bovendien is de raad van bestuur gemachtigd om, rechtstreeks of onrechtstreeks, aandelen van de vennootschap te vervreemden (door middel van verkoop, ruil, inbreng, conversie van obligaties of enige andere vorm van overdracht (al dan niet onder bezwarende titel)) door

middel van een aanbod tot verkoop gericht aan één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of haar dochtervennootschappen. Deze machtiging van de raad van bestuur geldt tevens voor de vervreemding van aandelen in de zin van artikel 7:221 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

11.5. De machtigingen onder 11.2 tot en met 11.3 doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor de raad van bestuur om eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen, in pand te nemen of te vervreemden indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is. Zolang de aandelen in het bezit zijn van de vennootschap of een persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van de vennootschap, wordt het aan die aandelen verbonden stemrecht geschorst. De dividendrechten verbonden aan de aandelen die de vennootschap of een persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van de vennootschap bezit, komen te vervallen. Behoudens andersluidend besluit van de algemene vergadering, wordt het tijdstip voor de bepaling van de dividendgerechtigdheid en dus het verval van de dividendrechten verbonden aan die eigen aandelen vastgesteld op 23u59 Belgische tijd van de dag voorafgaand aan de zogenaamde "ex- date" (zoals bepaald in het Euronext VadeMecum 2020, zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

## ARTIKEL 12. NOTERING OP DE BEURS EN KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN.

12.1. De aandelen van de vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt.

12.2. Conform artikel 18 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen geldt, naast de wettelijk voorziene drempelwaarden van vijf procent (5%) en veelvoud van vijf procent (5%), tevens de statutaire drempelwaarde van drie procent (3%) van het totaal aantal bestaande stemrechten.

12.3. Behoudens de uitzonderingen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziet, mag niemand deelnemen aan een stemming op een algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap met een aantal stemmen dat hoger is dan het aantal stemmen verbonden aan de effecten waarvan hij het bezit heeft gemeld ten minste twintig (20) dagen vóór de datum van de betreffende algemene vergadering.

## TITEL III

### BESTUUR EN CONTROLE

#### ARTIKEL 13. SAMENSTELLING VAN HET BESTUURSORGAAN.

- 13.1. De vennootschap wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan, raad van bestuur genoemd, dat is samengesteld uit minstens drie (3) bestuurders, natuurlijke of rechtspersonen, al dan niet aandeelhouders.
- 13.2. De meerderheid van de bestuurders oefent geen uitvoerende functie uit in de vennootschap.
- 13.3. Minstens drie (3) bestuurders dienen onafhankelijk te zijn. Worden als onafhankelijke bestuurders gezien, de bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van onafhankelijkheid vervat in artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
- 13.4. Ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur is van een ander geslacht dan de overige leden van de raad van bestuur, waarbij het vereiste minimum aantal wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Is een bestuurder een rechtspersoon, dan wordt zijn geslacht bepaald door dat van zijn vaste vertegenwoordiger.
- 13.5. De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering voor een termijn van maximum zes (6) jaar en zijn herbenoembaar. Ze kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen.

13.6. Het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in de nieuwe benoemingen heeft voorzien.

13.7. De bestuurder wiens mandaat een einde heeft genomen blijft, als het aantal bestuurders daalt onder het wettelijk of statutair voorziene minimum, in functie tot zolang de algemene vergadering, om welke reden ook, niet in zijn vervanging voorziet.

13.8. Ingeval een plaats van bestuurder openvalt, hebben de overblijvende bestuurders het recht om voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de eerstvolgende algemene vergadering, die de effectieve benoeming zal doen.

13.9. De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter. Indien de voorzitter op een vergadering verhinderd is, of bij gebrek aan benoeming van een voorzitter, wordt de functie van voorzitter op die vergadering waargenomen door de bestuurder aangeduid onder de aanwezige bestuurders door de raad van bestuur, of bij gebrek aan overeenstemming door de oudste aanwezige bestuurder op de vergadering. In geval van een bestuurder-rechtspersoon, is de leeftijd van diens vaste vertegenwoordiger determinerend.

#### ARTIKEL 14. VERGOEDING.

14.1. De algemene vergadering kan beslissen over het al dan niet vergoeden van het mandaat van bestuurder door het toekennen van een vergoeding.

14.2. De bestuurders zullen worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in het kader van de uitoefening van hun opdracht.

14.3. De volledige variabele remuneratie van de gedelegeerde tot het dagelijks bestuur en de leden van het executief comité mag, in afwijking van artikel 7:121, derde lid juncto 7:91, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verbonden worden aan vooraf vastgestelde en objectief meetbare prestatiecriteria over een periode van één jaar.

#### ARTIKEL 15. BIJEENKOMSTEN - BERAADSLAGING EN BESLUITVORMING.

15.1. Een raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter, een gedelegeerd bestuurder of twee bestuurders, telkens de belangen van de vennootschap dit vereisen. De raad van bestuur zal minstens vier (4) maal per jaar vergaderen.

15.2. De bijeenroeping geschiedt tenminste drie (3) kalenderdagen voor de datum voorzien voor de vergadering, tenzij hieraan verzaakt wordt door alle bestuurders. De oproeping geschiedt geldig per brief of -e-mail of op een andere schriftelijke wijze als bedoeld in artikel 8.1, 1° van het Nieuw Burgerlijk Wetboek. Uitzonderlijk wordt een telefonische oproeping ook als geldig beschouwd mits zulke oproeping onmiddellijk gevolgd wordt door een schriftelijke bevestiging. Alle oproepingen vermelden plaats, datum en uur van de vergadering en bevatten een redelijkerwijs gedetailleerde agenda van de vergadering en een kopie van alle relevante documentatie die redelijkerwijze nodig is om over de punten op de agenda te beraadslagen en te beslissen. In voorkomend geval kunnen de eventuele inbelgegevens om aan de vergadering deel te nemen door middel van tele- of videoconferentie via een afzonderlijk en later bericht worden meegedeeld.

- 15.3.** Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd.
- 15.4.** Vergaderingen van de raad van bestuur worden gehouden in België of in het buitenland, op de plaats aangeduid in de oproeping.
- 15.5.** Iedere bestuurder kan volmacht geven aan een ander lid van de raad van bestuur, door middel van elk communicatiemiddel dat schriftelijk kan worden weergegeven en dat zijn/haar handtekening draagt, om hem/haar op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen en in zijn/haar naam te stemmen. Een bestuurder mag meerdere van zijn/haar collega's vertegenwoordigen en mag, benevens zijn/haar eigen stem, evenveel stemmen uitbrengen als hij/zij volmachten heeft ontvangen, dit evenwel zonder afbreuk te doen aan de regels van collegialiteit.
- 15.6.** De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en besluiten nemen indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Bestuurders die niet mogen deelnemen aan de beraadslaging wegens een belangenconflict worden als aanwezig beschouwd voor het bepalen van het aanwezigheidsquorum. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en besluiten nemen over de punten die op de dagorde van de vorige vergadering voorkwamen, indien tenminste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 15.7.** Ieder lid van het bestuursorgaan mag middels elke mogelijke wijze van telecommunicatie of videografie

deelnemen aan de beraadslagingen van een raad van bestuur en stemmen, teneinde vergaderingen te organiseren tussen verschillende deelnemers die geografisch van elkaar verwijderd zijn, om hen in staat te stellen gelijktijdig te kunnen communiceren.

**15.8.** De besluiten van de raad van bestuur worden genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders. Onthouding en ongeldige of blanco stemmen worden niet gerekend onder de uitgebrachte stemmen.

**15.9.** Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet doorslaggevend, behoudens ingeval de raad van bestuur uit slechts twee leden bestaat, in welk geval bij staking van stemmen het voorstel is verworpen.

**15.10.** De besluiten van de raad van bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.

**15.11.** De besluiten van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering en de bestuurders die erom verzoeken. De notulen worden opgenomen in een bijzonder register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor zij gegeven zijn. Afschriften van of uittreksels uit de notulen bestemd voor derden worden ondertekend door de CEO of door één of meer bestuurders met vertegenwoordigingsbevoegdheid, behoudens de afschriften en uittreksels van de notulen die bij authentieke akte werden vastgesteld en die worden ondertekend door de instrumenterende notaris.

## **ARTIKEL 16. BESTUURSBEVOEGDHEID - DELEGATIE - COMITÉS - DAGELIJKS BESTUUR.**

**16.1.** De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor krachtens de wet of de statuten alleen de algemene vergadering bevoegd is.

**16.2.** De raad van bestuur neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

**16.3.** De raad van bestuur kan in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid, één of meer adviserende comités oprichten. Binnen de raad van bestuur wordt een auditcomité en een remuneratiecomité opgericht overeenkomstig de relevante bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De raad van bestuur bepaalt de samenstelling, de opdracht en de werkwijze van deze adviserende comités, alsook de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van deze dviserende comités, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

**16.4.** De raad van bestuur mag het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren aan één of meer natuurlijke of rechtspersonen, al dan niet bestuurders. Indien een bestuurder belast wordt met het dagelijks bestuur van de vennootschap, dan draagt hij/zij de titel van "gedelegeerd bestuurder", "CEO" of "Chief Executive Officer". Indien een niet-bestuurder belast wordt met het dagelijks bestuur van de vennootschap, dan draagt hij/zij de titel van directeur

of algemeen directeur of elke andere titel waarmee hij/zij in het benoemingsbesluit wordt aangeduid. Indien het dagelijks bestuur wordt gedelegeerd aan meerdere personen, dan vormen zij een collegiaal orgaan, waarvan de raad van bestuur de werking regelt.

**16.5.** Indien de raad van bestuur overeenkomstig artikel 16.4 het dagelijks bestuur delegeert aan één bestuurder, Chief Executive Officer of CEO genoemd, kan de raad van bestuur een comité oprichten, executief comité genoemd, en dit comité samenstellen uit de CEO en één of meer andere personen dat in essentie belast is met de bespreking van de algemene leiding van de vennootschap. De raad van bestuur beslist over de samenstelling, rol en werkwijze van het executief comité.

**16.6.** De raad van bestuur, de gedelegeerd bestuurder(s) en/of de andere personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap binnen het kader van dat bestuur, kunnen ieder binnen hun eigen bevoegdheidsgrenzen en onder hun eigen verantwoordelijkheid, specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze delegeren. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn geoorloofd.

## **ARTIKEL 17. VERTEGENWOORDIGINGS- BEVOEGDHEID.**

**17.1.** De raad van bestuur vertegenwoordigt de vennootschap jegens derden en in rechte als eiser of als verweerder.

**17.2.** Onverminderd de algemene vertegenwoordigingsmacht door de raad van bestuur als college wordt de vennootschap jegens derden en in rechte als eiser of als

verweerder, alsook bij alle akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, vertegenwoordigd door twee bestuurders die gezamenlijk optreden of door de voorzitter van de raad van bestuur of de gedelegeerd bestuurder samen handelend met een lid van het executief comité.

**17.3.** Binnen het kader van het dagelijks bestuur, is de vennootschap tevens geldig vertegenwoordigd door een gedelegeerd bestuurder alleen optredend en/of de eventuele andere personen belast met het dagelijks bestuur die alleen of gezamenlijk optreden zoals bepaald bij hun aanstelling.

**17.4.** De vennootschap is bovendien, binnen het kader van de hun verleende volmacht, geldig verbonden door bijzondere volmachthouders/lasthebbers, onverminderd de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur in geval van overdreven volmacht.

**17.5.** Bovendien kan de vennootschap in het buitenland vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe aangesteld door de raad van bestuur.

## **ARTIKEL 18. CONTROLE.**

**18.1.** De controle op de financiële toestand van de vennootschap, op de jaarrekening en op de regelmatigheid van de verrichtingen weer te geven in de jaarrekening ten aanzien van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten, wordt opgedragen aan één of meer commissarissen opgedragen benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een hernieuwbare termijn van drie (3) jaar.

**18.2.** Ingeval van aanstelling van een bedrijfsrevisorenkantoor of een geregistreerd auditkantoor als commissaris, zal deze voor de uitoefening van de taak van commissaris beroep doen op een bedrijfsrevisor natuurlijke persoon die het zelf aanduidt; het mag eventueel ook een plaatsvervangend vertegenwoordiger aanstellen onder zijn leden die voldoen aan de aanstellingsvoorwaarden.

**18.3.** De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming vastgesteld door de algemene vergadering.

## TITEL IV ALGEMENE VERGADERINGEN

### ARTIKEL 19. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

19.1. De regelmatig samengestelde algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap vertegenwoordigt alle aandeelhouders. De geldig genomen besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of voor hen die tegenstemden.

19.2. De algemene vergadering is onder meer bevoegd om te beraadslagen en te besluiten ter zake van:

- de goedkeuring van de jaarrekening;
- de bestemming van het resultaat;
- de benoeming en het ontslag van de bestuurders;
- de vaststelling van de bezoldiging van de bestuurders;
- de goedkeuring van het remuneratiebeleid (met bindende stem) en het remuneratieverslag (met adviserende stem) overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- de benoeming en het ontslag van de commissaris;
- de vaststelling van de bezoldiging van de commissaris;
- het instellen van de vennootschapsvordering of het verlenen van kwijting aan de bestuurders en de commissaris.

19.3. De algemene vergadering is tevens bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de statuten, daaronder

mede begrepen de verhoging of vermindering van het kapitaal, machtiging inzake toegestaan kapitaal aan de raad van bestuur, de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere rechtsvorm, alsook om onder meer te besluiten tot vervroegde ontbinding van de vennootschap, uitkering van tussentijdse dividenden of keuzedividenden, uitgifte van al dan niet converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten, fusie of gelijkgestelde verrichting met één of meerdere vennootschappen.

### ARTIKEL 20. DATUM GEWONE ALGEMENE VERGADERING – BUITENGEWONE/BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING.

20.1. De gewone algemene vergadering, ook jaarvergadering genoemd, wordt elk jaar gehouden op de derde maandag van de maand mei om zestien uur (16h00) Belgische tijd of, indien die dag een wettelijke feestdag is, op de eerstvolgende werkdag op hetzelfde uur.

20.2. Een bijzondere of buitengewone algemene vergadering mag worden bijeengeroepen telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

20.3. De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats, in België of in het buitenland, in de oproepingsbrief medegedeeld.

### ARTIKEL 21. OPROEPING.

21.1. De raad van bestuur en iedere commissaris kunnen zowel een gewone algemene vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene

vergadering bijeenroepen. Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag.

**21.2.** De raad van bestuur en iedere commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk een tiende (1/10de) van het kapitaal vertegenwoordigen, het vragen, met tenminste de door de betrokken aandeelhouder(s) voorgestelde agendapunten.

**21.3.** De oproepingen tot een algemene vergadering worden gedaan overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. De oproepingen vermelden de agenda, met opgave van te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit, en alle andere gegevens die krachtens de toepasselijke wettelijke bepalingen daarin verplicht op te nemen zijn.

**21.4.** Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de vennootschap bezitten, kunnen, in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indien met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste (22ste) dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen. De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van dit lid op

de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd voldaan.

**21.5.** De personen die krachtens de toepasselijke wettelijke bepalingen tot een algemene vergadering dienen opgeroepen te worden en die aan een vergadering deelnemen of er zich doen vertegenwoordigen, worden als regelmatig opgeroepen beschouwd.

## **ARTIKEL 22. TER BESCHIKKING STELLEN VAN STUKKEN.**

**22.1.** Behoudens in geval van schriftelijke verzaking hieraan, wordt samen met de oproepingsbrief, aan de personen die krachtens de toepasselijke wettelijke bepalingen daartoe gerechtigd zijn, een afschrift toegezonden van de stukken, die hen krachtens de toepasselijke wettelijke bepalingen moeten ter beschikking worden gesteld.

## **ARTIKEL 23. TOELATING TOT DE VERGADERING.**

**23.1.** Een aandeelhouder kan slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door zijn inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeninginstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de algemene vergadering. De veertiende (14de) dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (24h00) Belgische tijd geldt als registratiedatum.

**23.2.** De Titularissen van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde (6de) dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

**23.3.** De Titularissen van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per e-mail of per gewone brief uiterlijk de zesde (6de) dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen, in voorkomend geval door het overmaken van hun volmacht of stemformulier.

**23.4.** De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

**23.5.** De houders van converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of certificaten die met medewerking van de vennootschap werden uitgegeven, mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met raadgevende stem,



mits naleving van de voormelde toelatingsvoorwaarden die gelden voor aandeelhouders, die alsdan mutatis mutandis dienen te worden toegepast.

## **ARTIKEL 24. DEELNEMING AAN DE VERGADERING - VERTEGENWOORDIGING.**

- 24.1. Elke aandeelhouder van de vennootschap mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een volmachtdrager, al dan niet aandeelhouder.
- 24.2. Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één (1) persoon aanwijzen als volmachtdrager. Daarvan kan slechts worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
- 24.3. Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.
- 24.4. De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder gebeurt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, handgeschreven of met een elektronische handtekening.
- 24.5. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Die kennisgeving kan ook langs elektronische weg gebeuren, op het adres dat vermeld is in de oproeping.

- 24.6. De Vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde (6de) dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.
- 24.7. Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 7:145, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste één (1) jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.
- 24.8. In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 7:143, §4, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.
- 24.9. Ingeval van aanvulling van de agenda conform artikel 21.4 van de statuten en indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de vennootschap vóór de bekendmaking van de aangevulde agenda, dient de volmachtdrager de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in acht te nemen.

## **ARTIKEL 25. AANWEZIGHEIDSLIJST.**

- 25.1. Alvorens aan de vergadering deel te nemen, zijn de aandeelhouders of hun volmachtdragers verplicht de aanwezigheidslijst, met aanduiding van de naam, de voorna(m)en en de woonplaats of de naam en de zetel van de aandeelhouders en van het aantal aandelen dat zij vertegenwoordigen, te ondertekenen. De vorm en ondertekeningsmodaliteiten van de lijst worden per vergadering bepaald door de raad van bestuur (of aangestelde persoon).

## **ARTIKEL 26. SAMENSTELLING VAN HET BUREAU - NOTULEN.**

- 26.1. De algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, in geval van afwezigheid van deze laatste, door een door de vergadering aangeduide bestuurder of indien geen bestuurders aanwezig zijn, door de aandeelhouder met de meeste stemrechten.
- 26.2. De voorzitter van de vergadering wijst een secretaris en één of meer stemopnemers aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers vormen samen het bureau.
- 26.3. De notulen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau en de aandeelhouders die erom verzoeken. Deze notulen worden in een bijzonder register bijgehouden.

## ARTIKEL 27. BERAADSLAGING - AANWEZIGHEIDSSQUORUM.

- 27.1. De beraadslaging en stemming op de algemene vergadering geschiedt onder leiding van de voorzitter van de vergadering en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek.
- 27.2. De bestuurders geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders of houders van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten op naam of met medewerking van de Vennootschap uitgegeven certificaten op naam, vooraf of tijdens de vergadering, mondeling of schriftelijk worden gesteld en die verband houden met de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van die aard is dat zij de vennootschap schade kan berokkenen of in strijd is met de door hen of door de vennootschap aangegane vertrouwelijkheidsverbintenissen.
- 27.3. De commissarissen geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders of houders van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten op naam of met medewerking van de Vennootschap uitgegeven certificaten op naam, vooraf of tijdens de vergadering, mondeling of schriftelijk worden gesteld en die verband houden met de agendapunten waarover zij verslag uitbrengen, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van die aard is dat zij de vennootschap schade kan berokkenen of in strijd is met de door hen of door de vennootschap aangegane vertrouwelijkheidsverbintenissen. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

27.4. Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de bestuurders en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders, houders van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten op naam of met medewerking van de Vennootschap uitgegeven certificaten op naam bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

27.5. De raad van bestuur heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal vijf (5) weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een tiende (1/10de) van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Dergelijke verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering daaromtrent.

27.6. De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd wanneer alle personen die conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen moeten worden uitgenodigd aanwezig zijn of vertegenwoordigd door hun orgaan of hun vaste vertegenwoordiger en er door niemand bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering.

27.7. De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en besluiten, ongeacht welk het aantal aanwezige en

vertegenwoordigde aandelen is, behoudens in de gevallen waarvoor de wet een bepaald aanwezigheidsquorum vereist.

## ARTIKEL 28. STEMRECHT.

28.1. Leder aandeel met stemrecht geeft recht op één stem op de algemene vergadering.

28.2. De volgestorte aandelen die ten minste twee jaar ononderbroken op naam van dezelfde aandeelhouder in het register van de aandelen op naam zijn ingeschreven, ongeacht of dat register al dan niet zou worden aangehouden in elektronische vorm, verlenen overeenkomstig artikel 7:53 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen evenwel een dubbel stemrecht.

28.3. De termijn van twee jaar begint te lopen vanaf de datum van inschrijving van de aandelen in het register van de aandelen op naam. Het dubbel stemrecht vervalt vanaf de datum van schrapping in voormeld register, behoudens in de wettelijk voorziene gevallen.

28.4. Bij kapitaalverhoging wordt het dubbel stemrecht vanaf de uitgifte verleend aan bonusaandelen die worden uitgegeven ten gunste van aandeelhouders voor oude aandelen waarvoor zij over dit recht beschikken.

28.5. Indien een aandeelhouder een deel van zijn aandelen op naam dematerialiseert of de eigendom ervan overdraagt, dan zullen, voor de bepaling van het dubbel stemrecht, de aandelen op naam die het laatst in het aandelenregister werden ingeschreven eerst in mindering worden gebracht van zijn totale aantal aandelen op naam, tenzij het verzoek tot dematerialisatie of de overdrachtsdocumentatie uitdrukkelijk anders bepaalt.

**28.6.** Om het enkel of dubbel stemrecht van een aandeelhouder te bepalen, is het de vennootschap toegelaten zich uitsluitend te baseren op de inschrijvingen in het register van aandelen op naam, zonder dat dit afbreuk doet aan haar recht om op basis van de haar bekende informatie en de wettelijke bepalingen anders te besluiten.

**28.7.** Indien zich feiten of omstandigheden voordoen die het verlies van het dubbel stemrecht meebrengen voor een aandeelhouder die onveranderd in het register van aandelen op naam blijft ingeschreven, dan is die aandeelhouder verplicht hiervan onverwijld aan de vennootschap kennis te geven en op eerste verzoek de bewijskrachtige stukken in dit verband te bezorgen.

**28.8.** Indien zich feiten of omstandigheden voordoen die het behoud van het dubbel stemrecht meebrengen ondanks een wijziging van aandeelhouder in het register van aandelen op naam, dan is de aandeelhouder die zich op het dubbel stemrecht beroept verplicht hiervan onverwijld aan de vennootschap kennis van te geven en op eerste verzoek de bewijskrachtige stukken in dit verband te bezorgen.

**28.9.** De aandeelhouders nemen deel aan de algemene vergadering met het aantal stemrechten waarover zij beschikken op de registratiedatum.

## **ARTIKEL 29. DEELNAME EN STEMMING OP AFSTAND.**

**29.1.** Elke aandeelhouder kan, indien de raad van bestuur dit bepaalt in de oproeping, op afstand deelnemen aan de algemene vergadering via een door de vennootschap

ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel, behoudens in de gevallen waarin dit door de wet niet is toegelaten.

**29.2.** Aandeelhouders die op deze manier deelnemen aan de algemene vergadering worden voor de vervulling van de voorwaarden inzake aanwezigheids- en meerderheidsquorum geacht aanwezig te zijn op de plaats waar de vergadering gehouden wordt.

**29.3.** Het elektronisch communicatiemiddel waarvan hiervoor sprake moet de vennootschap toelaten de hoedanigheid en de identiteit van de aandeelhouder te controleren.

**29.4.** De aandeelhouder die er gebruik van wenst te maken, moet minimaal rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis kunnen nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en zijn stemrecht kunnen uitoefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich moet uitspreken.

**29.5.** Iedere aandeelhouder kan eveneens, indien de raad van bestuur dit bepaalt in de oproeping, per brief of langs elektronische weg stemmen door middel van een formulier opgesteld door de raad van bestuur, dat de volgende vermeldingen inhoudt: (i) identificatie van de aandeelhouder, (ii) aantal stemmen waartoe hij gerechtigd is en (iii) voor elke beslissing die overeenkomstig de agenda door de algemene vergadering moet genomen worden de melding "ja", "neen" of "onthouding"; het formulier wordt verzonden aan de vennootschap en moet ten laatste drie werkdagen vóór de vergadering op de zetel toekomen.

## **ARTIKEL 30. MEERDERHEID.**

**30.1.** Behalve in de bij wet bepaalde gevallen worden de beslissingen genomen bij gewone meerderheid van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Onthoudingen of blanco stemmen en nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid buiten beschouwing gelaten. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

## **ARTIKEL 31. AFSCHRIFTEN EN UITTREKSELS VAN NOTULEN.**

**31.1.** Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.

**31.2.** De notulen bevatten de door de wet voorgeschreven vermeldingen en worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die erom verzoeken.

**31.3.** De afschriften en/of uittreksels van de notulen van de algemene vergaderingen bestemd voor derden worden ondertekend door één of meer vertegenwoordigingsbevoegde leden van de raad van bestuur overeenkomstig artikel 17.2.

## TITEL V

### BOEKJAAR - JAARREKENINGEN - DIVIDENDEN - WINSTVERDELING

#### ARTIKEL 32. BOEKJAAR - JAARREKENING - JAARVERSLAG.

32.1. Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

32.2. Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris alsook de jaarrekening op.

32.3. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de vennootschap die de geconsolideerde rekeningen van de vennootschap en het verslag van de commissaris bevatten, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld, conform de bepalingen die toepasselijk zijn op emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

32.4. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de vennootschap en de jaarrekeningen worden op de website van de vennootschap gepubliceerd.

#### ARTIKEL 33. WINSTVERDELING.

33.1. Indien en voor zolang als wettelijk vereist, wordt van de nettowinst van de vennootschap elk jaar tenminste vijf

ten honderd afgenomen voor de vorming van de wettelijke reserve.

33.2. Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering over de bestemming van het saldo van de nettowinst binnen de grenzen van de wet en de statuten.

#### ARTIKEL 34. INTERIMDIVIDENDEN.

34.1. De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.



## TITEL VI

### ONTBINDING EN VEREFFENING

#### ARTIKEL 35. VERLIES VAN KAPITAAL.

35.1. Indien het nettoactief gedaald is tot minder dan de helft of een vierde van het kapitaal, moet de raad van bestuur aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 7:228 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

#### ARTIKEL 36. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS.

36.1. De vennootschap mag te allen tijde ontbonden worden door een besluit van de algemene vergadering, die beraadslaagt op de wijze door de wet vereist, of wordt ontbonden in de bij wet bepaalde gevallen.

36.2. Bij ontbinding van de vennootschap met vereffening, om welke reden en op welk ogenblik ook, wordt desgevallend een vereffenaar of een college van vereffenaars benoemd door de algemene vergadering overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. Bij gebrek aan benoeming van een vereffenaar wordt de in functie zijnde bestuurders ten aanzien van derden als vereffenaars beschouwd.

36.3. De vereffenaar(s) beschikt/beschikken over de meest uitgebreide bevoegdheden, overeenkomstig de artikelen

2:87, 2:88 en 2:89 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, tenzij de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, anders beslist.

36.4. De vereffening van de vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

#### ARTIKEL 37. VEREFFENINGSSALDO.

37.1. De aandeelhouders verdelen het overschot van de vereffening in verhouding met hun rechten in de vennootschap.

## TITEL VII

### ALGEMENE EN OVERGANGSBEPALINGEN

#### ARTIKEL 38. KEUZE VAN WOONPLAATS.

**38.1.** Iedere in het buitenland wonende houder van aandelen op naam zal verplicht zijn woonst te kiezen in België, voor al hetgeen verband houdt met de uitvoering van de huidige statuten. Bij gebrek aan woonstkeuze, zal deze geacht worden gedaan te zijn op de zetel, waar alle dagvaardingen, betekeningen en aanmaningen geldig zullen worden betekend.

**38.2.** De in het buitenland wonende bestuurders, dagelijks bestuurders en vereffenaars worden geacht woonplaats te kiezen op de zetel van de vennootschap, waar hun alle dagvaardingen, betekeningen en kennisgevingen kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap. In België wonende bestuurdes, dagelijks bestuurders en vereffenaars kunnen woonplaats kiezen op de zetel van de vennootschap voor al hetgeen verband houdt met de uitoefening van hun mandaat.

#### ARTIKEL 39. RECHTSBEVOEGDHEID.

**39.1.** Voor alle geschillen tussen de vennootschap, enerzijds, en haar bestuurders, haar effectenhouders en/of haar vereffenaars, anderzijds, betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van de huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

#### ARTIKEL 40. TOEPASSELIJK RECHT.

**40.1.** Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze statuten is bepaald, of wat betreft de wettelijke voorschriften waarvan in deze statuten niet op geldige wijze zou zijn afgeweken, zijn de voorschriften van (a) het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, en (b) de andere wettelijke voorschriften, besluiten en reglementen van Belgisch recht, van toepassing, voor zover de vennootschap valt onder de toepassing daarvan.

**40.2.** Bovendien worden de bepalingen van deze statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van de in het vorige lid bedoelde wetten, besluiten en reglementen, geacht niet in de huidige statuten te zijn opgenomen en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van die wetten, besluiten en reglementen voor niet geschreven gehouden.

#### ARTIKEL 41. EVOLUTIEVE WERKING.

**41.1.** In een verwijzing naar een wet, decreet, besluit of enige andere reglementaire bepaling wordt geacht inbegrepen te zijn elke wet, decreet, besluit of enige andere reglementaire bepaling die werd aangenomen ter uitvoering van de voornoemde bepalingen of die de voornoemde bepalingen wijzigt of vervangt.

#### ARTIKEL 42. INTERN REGLEMENT.

**42.1.** De raad van bestuur kan, binnen de wettelijke grenzen, een intern reglement uitvaardigen.

**42.2.** Het intern reglement en elke wijziging daarvan worden aan de aandeelhouders meegedeeld overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

**42.3.** Indien er een intern reglement wordt opgemaakt of gewijzigd zal door toedoen van de raad van bestuur in de statuten een verwijzing naar de laatst goedgekeurde versie van het intern reglement worden opgenomen en openbaar gemaakt.

#### ARTIKEL 43. MACHTIGINGEN.

**43.1.** De machtiging toegestaan kapitaal en de machtiging inkoop van eigen aandelen toegekend bij besluit van de buitengewone algemene aandeelhoudersvergadering van 16 december 2019, blijft van kracht tot de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de hernieuwing van de machtigingen besloten door de buitengewone algemene aandeelhoudersvergadering van 19 juli 2021.

# VERKLARINGEN

## *Verklaring inzake universeel registratiedocument*

### **De raad van bestuur verklaart dat:**

- a) dit jaarlijks financieel verslag als universeel registratiedocument gedeponeerd werd bij de FSMA, als bevoegde autoriteit overeenkomstig de verordening (EU) 2017/1129, zonder voorafgaande goedkeuring, overeenkomstig artikel 9 van deze verordening;
- b) het universeel registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

De informatie die beschikbaar wordt gesteld op de website vormt geen deel van dit universeel registratiedocument tenzij die informatie per verwijzing werd opgenomen.

Het jaarlijks financieel verslag is verkrijgbaar op de zetel van de Vennootschap en kan worden geraadpleegd op de website [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu) in 2 taalversies (Nederlands en Engels). Een gedrukt exemplaar kan worden bekomen via registratie op [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu) en op eenvoudig verzoek op de zetel van Nextensa.

Residential Cloche d'Or - Luxemburg



## Personen verantwoordelijk voor de inhoud

### De leden van de raad van bestuur van Nextensa verklaren, voor zover hen bekend:

- de financiële staten zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Nextensa en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Nextensa en van de positie van het bedrijf en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden, conform de verordening (EU) 2017/1129, waarmee zij geconfronteerd wordt;
- de informatie in dit jaarlijks financieel verslag naar diens beste weten in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarlijks financieel verslag zou wijzigen, onder voorbehoud van de persberichten die sinds de redactie van dit jaarverslag zijn verschenen.

## Verklaringen betreffende de bestuurders en de leden van het executief comité

### De leden van de raad van bestuur van Nextensa verklaren, voor zover hen bekend:

- dat noch de bestuurders, noch de leden van het executief comité, ten minste de voorbije 5 jaar:
  - a) veroordeeld werden wegens een fraudemisdrijf,
  - b) het voorwerp hebben uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten of door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap, en
  - c) enige leidinggevende functie hebben gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie;

- dat er op heden met de bestuurders geen (arbeids) overeenkomsten afgesloten werden, noch met de vennootschap of haar dochtervennootschappen, die voorzien in de betaling van een vertrekvergoeding bij het einde van de overeenkomst die hoger is dan 12 maanden;
- dat de tussen de vennootschap of haar dochtervennootschappen en de leden van het executief comité afgesloten overeenkomsten geen bijzondere uitkeringen bij het beëindigen van het dienstverband voorzien, behoudens de gebruikelijke opzegregelingen met de leden van het executief comité, in het kader waarvan een uitkering verschuldigd is bij eventuele niet-naleving van de (gebruikelijke) opzegtermijn;
- dat geen enkele bestuurder of lid van het executief comité aandelen bezit in Nextensa;
- dat er geen familiebanden bestaan tussen de bestuurders of de leden van het executief comité onderling.





## *Informatie afkomstig van derden*

De commissaris van de vennootschap heeft aanvaard dat zijn verslagen in dit jaarlijks financieel verslag werden opgenomen, in de vorm van 'Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Nextensa over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022'.

De raad van bestuur bevestigt dat de informatie van derden correct is weergegeven en dat, voor zover zij weet en heeft kunnen opmaken uit de door die derden gepubliceerde informatie, geen feiten werden weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

## *Toekomstgerichte verklaringen*

Voor zover dit jaarlijks financieel verslag toekomstgerichte verklaringen omvat, zijn deze verklaringen onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit jaarlijks financieel verslag kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

## *Verklaringen inzake historische financiële informatie door verwijzing opgenomen*

De jaarlijkse financiële verslagen van de laatste vijf jaren evenals de halfjaarlijkse financiële verslagen zijn beschikbaar op [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu) (investor relations - verslagen).

Alle voormelde historische financiële informatie werd geauditeerd door de commissaris van de vennootschap, en voor elk boekjaar werd door hem een oordeel zonder voorbehoud afgeleverd.

De jaarlijkse financiële verslagen met betrekking tot de twee voorgaande boekjaren zijn ter referentie opgenomen.



## Informatie opgenomen door verwijzing

| Item   | Document                          | Onderdeel   | Paginansr.   |
|--|-----------------------------------|---|--|
| <b>Historische financiële informatie – financiële toestand – verslagen commissaris</b> | Jaarlijks financieel verslag 2020 | - Kerncijfers<br>- Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening en balans<br>- Geconsolideerde financiële staten<br>- Verslag van de commissaris | - P 32-35<br>- P 46-47<br>- P 126-205<br>- P 192-195 |
|  | Jaarlijks financieel verslag 2021 | - Kerncijfers<br>- Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening en balans<br>- Geconsolideerde financiële staten<br>- Verslag van de commissaris | - P 63-67<br>- P 82-84<br>- P 233-342<br>- P 344-356 |
| <b>Activiteiten</b>  | Jaarlijks financieel verslag 2020 | Activiteitenverslag   | - P 38-42  |
|  | Jaarlijks financieel verslag 2021 | Activiteitenverslag   | - P 72-79  |
| <b>Investerings</b>  | Jaarlijks financieel verslag 2020 | Activiteitenverslag   | - P 38-46  |
|  | Jaarlijks financieel verslag 2021 | Activiteitenverslag   | - P 72-79  |
| <b>Belangrijkste markten</b>   | Jaarlijks financieel verslag 2020 | Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 3 Gesegmenteerde informatie   | - P 148-151  |
|  | Jaarlijks financieel verslag 2021 | Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 3 Gesegmenteerde informatie   | - P 280-289  |
| <b>Evolutie kapitaalmiddelen</b>   | Jaarlijks financieel verslag 2020 | Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 31 Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat                                       | - P 169-171  |
|  | Jaarlijks financieel verslag 2021 | Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 28 Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat                                       | - P 318-319  |
| <b>Evolutie kasstromen</b>   | Jaarlijks financieel verslag 2020 | Geconsolideerde financiële staten – Geconsolideerde kasstroomtabel  | - P 131  |
|  | Jaarlijks financieel verslag 2021 | Geconsolideerde financiële staten – Geconsolideerde kasstroomtabel  | - P 242-243  |
| <b>Financieringsbehoefte en structuur</b>  | Jaarlijks financieel verslag 2020 | Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 33 Informatie betreffende de financiële instrumenten  | - P 172-187  |
|  | Jaarlijks financieel verslag 2021 | Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 29 Informatie betreffende de financiële instrumenten  | - P 320-334  |
| <b>Dividend</b>  | Jaarlijks financieel verslag 2020 | Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 32 Toelichting aantal aandelen, dividenden en winst per aandeel   | - P 171-172  |
|  | Jaarlijks financieel verslag 2021 | Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 28 Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat                                       | - P 318-319  |
| <b>Transacties met verbonden partijen</b>  | Jaarlijks financieel verslag 2020 | Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 38 Transacties met verbonden partijen   | - P 189  |
|  | Jaarlijks financieel verslag 2021 | Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 34 Transacties met verbonden partijen   | - P 337  |



# 10. BIJLAGEN

# BIJLAGE 1

## LEXICON

### **ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN**

Sinds 3 juli 2016 zijn de richtlijnen "Alternative Performance Measures (APM)" van de "European Securities Markets Authority" (ESMA) van kracht. Voor de definitie en de gedetailleerde berekening van de gehanteerde Alternatieve Prestatiemaatstaven verwijzen we naar Bijlage III bij dit verslag.

### **BADWILL**

Badwill of negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt.

### **BEZETTINGSGRAAD**

De bezettingsgraad houdt rekening met alle gebouwen, behoudens deze opgenomen onder 'activa bestemd voor verkoop' en 'projectontwikkelingen', en wordt berekend in functie van de geschatte huur als volgt: (geschatte huur – geschatte huur op leegstand)/ geschatte huur.

### **BULLETKREDIET**

Krediet dat in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

### **CAP**

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Nextensa, de kortetermijnrente is. Als koper, heeft Nextensa het recht verworven om tijdens een voorafbepaalde periode van haar optie gebruik te maken. Op dat moment betaalt Nextensa de geplafonneerde rente (= CAP) in plaats van de (hogere) korte-termijn rente. Voor de verwerving van dit recht betaalt de koper een premie aan de verkoper. Via deze rente-indekking, is Nextensa ingedekt tegen ongunstige rentestijgingen.

**CODE 2020**

De Belgische Corporate Governance Code die op 9 mei 2019 werd gepubliceerd door de Corporate Governance Commissie. De code bevat de aanbevelingen inzake deugdelijk bestuur die Belgische genoteerde vennootschappen moeten naleven. Deze Code is beschikbaar op de website [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

**CONTRACTUELE HUUR OP JAARBASIS**

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 31/12/2022.

**CORPORATE GOVERNANCE**

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Code 2020

**DIVIDENDRENDEMENT**

Bruto dividend / slotkoers van het betreffende boekjaar.

**DURATION**

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, waarbij het gewicht gelijk is aan de verhouding van de huuropbrengst tot de totale huuropbrengsten van de portefeuille.

**FLOOR**

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Nextensa, de kortetermijnrente is. Als verkoper heeft Nextensa de verplichting om, tijdens een vooraf bepaalde periode, de floor (minimumrente) te leveren. In ruil hiervoor ontvangt Nextensa als verkoper een premie van de koper. De ontvangen premie op de floor beperkt op die manier de te betalen premie op de CAP.

**FREE FLOAT**

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

**GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)**

Het GRI is de organisatie die aan de basis ligt van de opmaak van een standaard voor de verslaggeving inzake maatschappelijk verantwoordelijkheid die wereldwijd wordt erkend. Het zet zich in voor een voortdurende verbetering en het wereldwijd gebruik van deze standaard ([www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)).

**GOODWILL**

Goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie het belang in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de overnemende partij overschrijdt.

**IAS-NORMEN**

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/ IFRS, International Financial Reporting Standards) zijn opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De beursgenoteerde vennootschappen in Europa moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 01/01/2005. Nextensa past deze regels sinds het boekjaar beginnend op 01/07/2006 ook toe op haar enkelvoudige jaarrekening.

**INTEREST RATE SWAP**

Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa.

**INVESTERINGSWAARDE**

De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

**LIQUIDITY PROVIDER**

Liquidity providers zijn leden van Euronext die met Euronext een overeenkomst hebben afgesloten waarin onder meer de verplichting is opgenomen om continu een tweezijdige, uit bied- & laatkoersen bestaande, markt te stellen, een minimale omzet te garanderen en bovendien de markt te stellen binnen een maximale bandbreedte of 'spread'.

**NETTO-ACTIEFWAARDE (NAW) PER AANDEEL**

NAV (Net Asset Value): eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap gedeeld door het aantal aandelen (met uitsluiting van het aantal eigen aandelen op geconsolideerd niveau).

**NETTO CASHFLOW**

Netto cashflow = netto-resultaat plus de toevoegingen aan afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen min negatieve en positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen min de andere niet cash elementen.

**OPNAME (TAKE-UP)**

Het totaal aantal vierkante meters die worden verhuurd in de vastgoedmarkt.

**REËLE WAARDE**

De reële waarde ('fair value') is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken; de reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

**SCHULDGRAAD**

De schuldgraad zijn de financiële schulden gedeeld door het balanstotaal.

**SWAPTION**

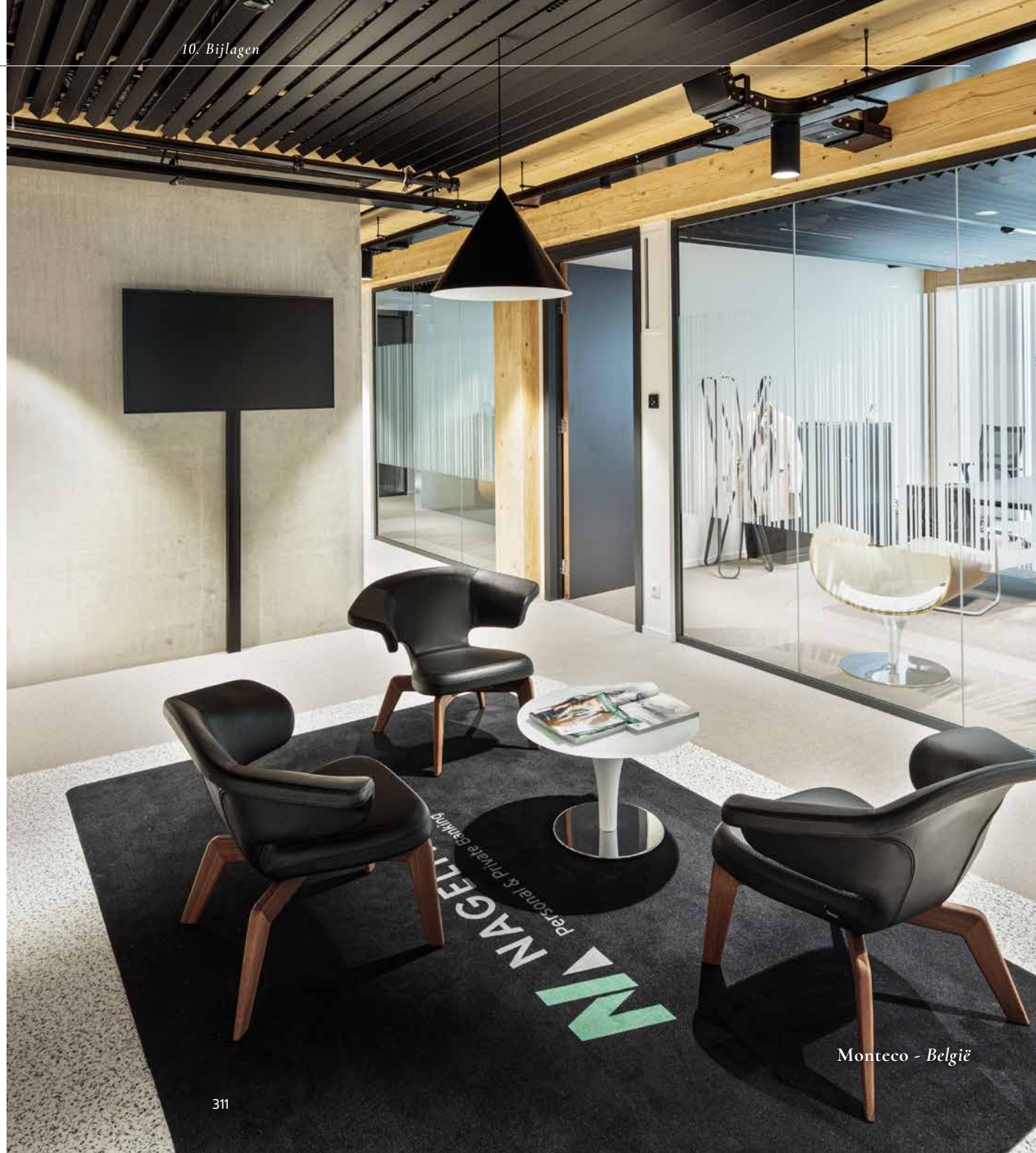
Een swaption is een optie op een interest rate swap. Er zijn 2 types: een payer swaption en een receiver swaption. Een payer swaption geeft aan de koper het recht om in de toekomst een interest rate swap af te sluiten, waarbij de koper de gefixeerde vaste rente betaalt en de variabele rente ontvangt. Een receiver swaption geeft aan de koper het recht om in de toekomst een interest rate swap af te sluiten, waarbij de koper de variabele rente betaalt en de gefixeerde vaste rente ontvangt.

**VELOCITEIT**

Geeft weer hoeveel aandelen er op jaarbasis verhandeld worden of met andere woorden het verhandeld jaarvolume gedeeld door het totaal aantal genoteerde aandelen.

**WVV**

Het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019.



# BIJLAGE 2

## ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Nextensa NV hanteert in de presentatie van de financiële resultaten een aantal Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in overeenstemming met de richtlijnen van de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA; European Securities and Markets Authority) van 5 oktober 2015. Deze APM's worden als gangbaar beschouwd binnen de sector ten einde een beter inzicht te verschaffen in de gerapporteerde financiële resultaten en prestaties.

Maatstaven gedefinieerd door IFRS of fysieke of niet-financiële maatstaven worden niet als APM beschouwd. De ESMA richtsnoeren zijn bovendien niet van toepassing op de APM's die worden gerapporteerd in de financiële overzichten of die worden gerapporteerd in overeenstemming met de geldende wetgeving.



## *Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatie maatstaven (APM's) die worden gehanteerd door Nextensa*

| <b>NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)</b>                             | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1.000)   | 71.310            | 53.244            |
| Aantal geregistreerde aandelen in omloop (op afsluitdatum)                              | 10.002.102        | 10.002.102        |
| Netto Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum                     | 7,13              | 5,32              |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop (op afsluitdatum)                         | 9.937.102         | 9.993.778         |
| Netto Resultaat - aandeel groep per aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum | 7,18              | 5,33              |

| <b>NETTO ACTIEF WAARDE OP BASIS VAN REËLE WAARDE</b>                                  | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000) | 838.798           | 779.970           |
| Aantal geregistreerde aandelen in omloop (op afsluitdatum)                            | 10.002.102        | 10.002.102        |
| Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum            | 83,86             | 78,00             |

| <b>NETTO ACTIEF WAARDE OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE</b>                          | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (€ 1.000) | 838.798           | 779.970           |
| Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1.000)                   | 1.294.968         | 1.439.107         |
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1.000)                         | 1.278.716         | 1.407.919         |
| Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1.000)                      | 16.252            | 31.188            |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>855.050</b>    | <b>811.157</b>    |
| Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum                            | 10.002.102        | 10.002.102        |
| Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum          | 85,49             | 81,12             |

| <b>GEMIDDELTE FINANCIERINGSKOST IN %</b>                        | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Interestkosten op jaarbasis (€ 1.000)                           | -16.492           | -14.313           |
| Commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)                          | -519              | -1.385            |
| Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1.000) | -17.011           | -15.698           |
| Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1.000)                  | 783.217           | 756.920           |
| Gemiddelde financieringskost in %                               | 2,18%             | 2,07%             |

| <b>FINANCIËLE SCHULDGRAAD IN %</b> | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Financiële schulden                | 752.600           | 920.593           |
| Balanstotaal                       | 1.768.401         | 1.895.961         |
| Financiële schuldgraad in %        | 42,56%            | 48,56%            |

# BIJLAGE 3

## GRI CONTENT INDEX



*‘Voor de inhoudsindex - geavanceerde service heeft GRI Services beoordeeld dat de GRI-inhoudsindex duidelijk wordt gepresenteerd, op een manier die in overeenstemming is met de normen, en dat de verwijzingen voor alle openbaarmakingen correct zijn opgenomen en in overeenstemming zijn met de juiste secties in de hoofdtekst van het rapport.’*

|   |   |
|---|---|
| <b>VERKLARING OVER HET GEBRUIK</b>      | Nextensa heeft gerapporteerd in overeenstemming met de GRI-normen voor de periode 1 januari 2022 – 31 december 2022 |
| <b>GEBRUIKTE GRI 1</b>                  | GRI 1: Foundation 2021  |
| <b>TOEPASSELIJKE GRI-SECTORNORM(EN)</b> | /   |

| GRI-NORM / ANDERE BRON                | OPENBAARMAKING  | PAGINANUMMER(S), URL('S)<br>EN/OF DIRECTE ANTWOORDEN                    | WEGLATING                 |       |            |
|---------------------------------------|---|---|---------------------------|-------|------------|
|                                       |   |   | WEGGELATEN<br>VEREISTE(N) | REDEN | VERKLARING |
| <b>Algemene openbaarmakingen</b>      |   |   |                           |       |            |
| GRI 2: Algemene openbaarmakingen 2021 | 2-1 Organisatorische details  | 5, 30, 32   |                           |       |            |
|                                       | 2-2 In de duurzaamheidsrapportage van de organisatie opgenomen entiteiten             | 86  |                           |       |            |
|                                       | 2-3 Rapportageperiode, frequentie en aanspreekpunt                                    | 86, 322   |                           |       |            |
|                                       | 2-4 Herformuleringen van informatie   | Er is geen informatie uit voorgaande rapportageperioden geherformuleerd |                           |       |            |
|                                       | 2-5 Externe controle  | 86  |                           |       |            |
|                                       | 2-6 Activiteiten, waardeketen en overige zakelijke relaties                           | 5   |                           |       |            |
|                                       | 2-7 Werknemers  | 114, 128, 129   |                           |       |            |
|                                       | 2-8 Medewerkers die geen werknemer zijn   | 114, 128, 129   |                           |       |            |
|                                       | 2-9 Governancestructuur en samenstelling  | <a href="#">Corporate Governance Charter</a><br>32-37, 39, 42, 76, 78   |                           |       |            |
|                                       | 2-10 Benoeming en selectie van het hoogste bestuurslichaam                            | <a href="#">Corporate governance (nextensa.eu)</a><br>30                |                           |       |            |
|                                       | 2-11 Voorzitter van het hoogste bestuurslichaam                                       | 33  |                           |       |            |
|                                       | 2-12 Rol van het hoogste bestuurslichaam bij het toezicht op het beheer van de impact | 38, 76, 77, 123   |                           |       |            |
|                                       | 2-13 Delegatie van verantwoordelijkheid voor het beheer van de impact                 | 77  |                           |       |            |
|                                       | 2-14 Rol van het hoogste bestuurslichaam in duurzaamheidsrapportage                   | 85  |                           |       |            |
|                                       | 2-15 Belangenconflicten   | 52, 53  |                           |       |            |

|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
| GRI 2: Algemene openbaarmakingen 2021  | 2-16 Communicatie van kritieke zorgen                                  | 38, 39, 44  |  |  |
|  | 2-17 Collectieve kennis van het hoogste bestuurslichaam                | 77  |  |  |
|  | 2-18 Evaluatie van het functioneren van het hoogste bestuurslichaam    | 38, 39, 48  |  |  |
|  | 2-19 Bezoldigingsbeleid  | <a href="#">Bezoldigingsbeleid</a><br>41, 46, 48, 49, 50, 115                     |  |  |
|  | 2-20 Proces voor het bepalen van de bezoldiging                        | <a href="#">Bezoldigingsbeleid</a><br>46, 48, 50                                  |  |  |
|  | 2-21 Jaarlijkse totale beloningsratio                                  | 50, 51  |  |  |
|  | 2-22 Verklaring over strategie voor duurzame ontwikkeling              | 11  |  |  |
|  | 2-23 Beleidsverbintenissen   | <a href="#">Corporate governance (nextensa.eu)</a><br>42, 43                      |  |  |
|  | 2-24 Integreeren van beleidsverbintenissen                             | 43  |  |  |
|  | 2-25 Processen om negatieve impact te verhelpen                        | 83  |  |  |
|  | 2-26 Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van zorgen  | <a href="#">Gedragscode</a><br>42, 43   |  |  |
|  | 2-27 Naleving van wet- en regelgeving                                  | Er zijn in de rapportageperiode geen overtredingen vastgesteld of boetes opgelegd |  |  |
|  | 2-28 Lidmaatschapsverenigingen   | 41  |  |  |
|  | 2-29 Benadering van betrokkenheid van stakeholders                     | 83, 119, 123-125  |  |  |
| 2-30 Collectieve arbeidsovereenkomsten   | 114  |   |  |  |
| <b>Materiële thema's</b>   |  |   |  |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021  | 3-1 Proces voor het bepalen van materiële thema's                      | <a href="#">Sustainability Report 2021</a><br>84-85<br>23                         |  |  |
|  | 3-2 Lijst met materiële thema's  | 84  |  |  |
| <b>Indirecte economische impact (CO2-neutraliteit, gemengde wijken en biodiverse omgevingen, opportuniteiten bieden)</b> |  |   |  |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021  | 3-3 Beheer van materiële thema's                                       | 88-98, 109-112, 119-122   |  |  |
| GRI 203: Indirecte economische impact 2016   | 203-1 Ondersteunde infrastructuurinvesteringen en diensten             | 93, 109, 121  |  |  |
|  | 203-2 Aanzienlijke indirecte economische impact                        | 93, 121   |  |  |
| <b>Anti-corruptie (Voorbeeldige organisatie)</b>   |  |   |  |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021  | 3-3 Beheer van materiële thema's                                       | 43  |  |  |
| GRI 205: Anticorruptie 2016  | 205-2 Communicatie en training over anticorruptiebeleid en -procedures | <a href="#">Gedragscode</a>   |  |  |
|  | 205-3 Bevestigde gevallen van corruptie en ondernomen acties           | Geen gevallen van corruptie gemeld  |  |  |

| <b>Materialen (Circulariteit)</b>                                |  |  |                |  |  |
|--|--|--|----------------|--|--|
| GRI 3: Materiële thema's 2021                                    | 3-3 Beheer van materiële thema's   |  | 99-103         |  |  |
| GRI 301: Materialen 2016   | 301-1 Gebruikte materialen naar gewicht of volume  |  | 100, 101       |  |  |
| <b>Energie</b>   |  |  |                |  |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021                                    | 3-3 Beheer van materiële thema's   |  | 88-98, 126-127 |  |  |
| GRI 302: Energie 2016  | 302-1 Energieverbruik binnen de organisatie  |  | 126, 127       | Informatie niet beschikbaar/<br>onvolledig | Het energieverbruik was lastig te berekenen door de verhuizing van het kantoor.      |
|  | 302-2 Energieverbruik buiten de organisatie  |  | 92, 127        |  |  |
|  | 302-3 Energie-intensiteit  |  | 92, 127        | Informatie niet beschikbaar/<br>onvolledig | De energie-intensiteit was moeilijk te berekenen door de verhuizing van het kantoor. |
|  | 302-4 Vermindering van het energieverbruik   |  | 90             |  |  |
|  | 302-5 Vermindering van de energiebehoefte van producten en diensten  |  | 92             |  |  |
| <b>Water en afvalwater (Waterbeheer)</b>                         |  |  |                |  |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021                                    | 3-3 Beheer van materiële thema's   |  | 104-106        |  |  |
| GRI 303: Water en afvalwater 2018                                | 303-1 Interacties met water als gedeelde hulpbron  |  | 104-106        |  |  |
|  | 303-2 Beheer van aan waterafvoer gerelateerde impact   |  | 104, 106       |  |  |
|  | 303-3 Wateronttrekking   |  | 106            |  |  |
|  | 303-4 Waterafvoer  |  | 106            |  |  |
|  | 303-5 Waterverbruik  |  | 105            |  |  |
| <b>Biodiversiteit (Gemengde wijken en biodiverse omgevingen)</b> |  |  |                |  |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021                                    | 3-3 Beheer van materiële thema's   |  | 109-112        |  |  |
| GRI 304: Biodiversiteit 2016                                     | 304-1 Operationele sites in eigendom van, gehuurd door, beheerd in of grenzend aan beschermde gebieden en gebieden met een hoge biodiversiteitswaarde buiten beschermde gebieden |  | 111            |  |  |
|  | 304-2 Significante impact van activiteiten, producten en diensten op biodiversiteit  |  | 109, 111       |  |  |

| <b>Emissies (CO2-neutraliteit)</b>  |   |  |   |  |  |
|---|---|--|---|--|--|
| GRI 3: Materiële thema's 2021   | 3-3 Beheer van materiële thema's  |  | 89-98, 126-127  |  |  |
| GRI 305: Emissies 2016  | 305-1 Directe (scope 1) BKG-emissies  |  | 89, 90, 96, 126   |  |  |
|   | 305-2 Energie indirecte (scope 2) BKG-emissies  |  | 89, 126, 127  |  |  |
|   | 305-3 Overige indirecte (scope 3) BKG-emissies  |  | 91-92, 127  |  |  |
|   | 305-4 Intensiteit van BKG-emissies  |  | 92, 127   |  |  |
|   | 305-5 Vermindering van BKG-emissies   |  | 91, 94  |  |  |
| <b>Afval (CO2-neutraliteit, circulariteit, beperken van afvalstromen)</b> |   |  |   |  |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021   | 3-3 Beheer van materiële thema's  |  | 89-98, 99-103, 126-127<br><a href="#">Sustainability Report 2021</a><br>106 |  |  |
| GRI 306: Afval 2020   | 306-1 Afvalproductie en aanzienlijke afvalgerelateerde impact   |  | 91, 99  |  |  |
|   | 306-2 Beheer van aanzienlijke afvalgerelateerde impact  |  | 91, 99, 102, 103, 127   |  |  |
|   | 306-3 Gegeneerd afval   |  | 91  |  |  |
|   | 306-4 Afval dat niet wordt gestort  |  | 102   |  |  |
| <b>Werkgelegenheid (Nextensa's mensen)</b>                                |   |  |   |  |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021   | 3-3 Beheer van materiële thema's  |  | 114-118, 128-130  |  |  |
| GRI 401: Werkgelegenheid 2016   | 401-1 Nieuwe aangenomen werknemers en personeelsverloop   |  | 130   |  |  |
|   | 401-3 Ouderschapsverlof   |  | 114   |  |  |
| <b>Gezondheid en veiligheid op het werk (Nextensa's mensen)</b>           |   |  |   |  |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021   | 3-3 Beheer van materiële thema's  |  | 114-118, 128-130<br><a href="#">Sustainability Report 2021</a><br>161       |  |  |
| GRI 403: Gezondheid en veiligheid op het werk 2018                        | 403-9 Werkgerelateerde letsels  |  | 115, 130  |  |  |
|   | 403-10 Werkgerelateerde ziekte  |  | 130   |  |  |
| <b>Training en opleiding (Nextensa's mensen)</b>                          |   |  |   |  |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021   | 3-3 Beheer van materiële thema's  |  | 114-118, 128-130  |  |  |
| GRI 404: Training en opleiding 2016                                       | 404-1 Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar per werknemer  |  | 117, 129  |  |  |
|   | 404-2 Programma's voor het verbeteren van de vaardigheden van werknemers en ondersteuningsprogramma's bij verandering |  | 116   |  |  |
|   | 404-3 Percentage werknemers dat regelmatig wordt beoordeeld op prestatie- en loopbaanontwikkeling                     |  | 118, 129  |  |  |

| <b>Diversiteit en gelijke kansen (Nextensa's mensen)</b>                             |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
| GRI 3: Materiële thema's 2021  | 3-3 Beheer van materiële thema's   |  | 114-118, 128-130  |  |
| GRI 405: Diversiteit en gelijke kansen 2016  | 405-1 Diversiteit van bestuursorganen en werknemers  |  | 114, 128  |  |
|  | 405-2 Verhouding tussen basissalaris en bezoldiging van vrouwen en mannen  |  | 115, 129  |  |
| <b>Niet-discriminatie (Nextensa's mensen)</b>  |  |  |   |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021  | 3-3 Beheer van materiële thema's   |  | 114-118   |  |
| GRI 406: Niet-discriminatie 2016   | 406-1 Gevallen van discriminatie en genomen corrigerende maatregelen   |  | 115   |  |
| <b>Lokale gemeenschappen (Partnerschappen en co-creatie, opportuniteiten bieden)</b> |  |  |   |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021  | 3-3 Beheer van materiële thema's   |  | 119-112   |  |
| GRI 413: Lokale gemeenschappen 2016  | 413-1 Activiteiten met betrokkenheid van de lokale gemeenschap, effectbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's    |  | 120   |  |
| <b>Gezondheid en veiligheid van klanten (Gezonde gebouwen, Nextensa's mensen)</b>    |  |  |   |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021  | 3-3 Beheer van materiële thema's   |  | 107-108, 128-130  |  |
| GRI 416: Gezondheid en veiligheid van klanten 2016                                   | 416-1 Beoordeling van de gezondheids- en veiligheidsimpact van product- en servicecategorieën                      |  | 130   |  |
|  | 416-2 Gevallen van niet-naleving met betrekking tot de gezondheids- en veiligheidsimpact van producten en diensten |  | 130   |  |
| <b>Gebruik van innovatie en technologie</b>  |  |  |   |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021  | 3-3 Beheer van materiële thema's   |  | <a href="#">Sustainability Report 2021</a><br>81-93         |  |
| <b>Slimme en duurzame mobiliteit</b>   |  |  |   |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021  | 3-3 Beheer van materiële thema's   |  | 112<br><a href="#">Sustainability Report 2021</a><br>98-103 |  |
| <b>Waarderen van kunst en cultuur</b>  |  |  |   |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021  | 3-3 Beheer van materiële thema's   |  | <a href="#">Sustainability Report 2021</a><br>139-145       |  |
| <b>Ondersteunen gezonde voeding</b>  |  |  |   |  |
| GRI 3: Materiële thema's 2021  | 3-3 Beheer van materiële thema's   |  | <a href="#">Sustainability Report 2021</a><br>146-155       |  |



# IDENTITEITS- KAART NEXTENSA

nextensa.

**Rechtsvorm** Naamloze vennootschap

**Zetel** Gare Maritime,  
Picardstraat 11 bus 505,  
1000 Brussel, België

**Contactinfo** +32 2 882 10 00

**E-mail** info@nextensa.eu

**Web** www.nextensa.eu

**RPR** Brussel

**BTW** BE 0436.323.915

**Duur** Onbepaalde duur

**Boekjaar** 1 januari – 31 december

**Notering** Euronext Brussels, BEL Small

**Liquidity provider** Bank Degroof Petercam

**Main paying agent** Delen Private Bank

**Commissaris** Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV,  
vertegenwoordigd door bedrijfsrevisor Joeri Klaykens,  
De Kleetlaan 2, 1831 Machelen

# INVESTOR RELATIONS CONTACT<sup>1</sup>



**MICHEL VAN GEYTE**  
**CHIEF EXECUTIVE OFFICER**

+32 2 882 10 08  
investor.relations@nextensa.eu

nextensa.

PLACES  
YOU PREFER

**Zetel:**

Gare Maritime  
Picardstraat 11 bus 505  
BE-1000 Brussel

+32 2 882 10 00  
info@nextensa.eu  
www.nextensa.eu

RPR: 0436.323.915  
ISIN code BE0003770840  
LEI 549300BPHBCHEODTG670

<sup>1</sup> 2-3-d Contact point for questions