

# HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2023

---

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
Brussel, 17 augustus 2023  
17u40



n.

nextensa.

PLACES  
YOU PREFER

OVER NEXTENSA.....	2
HIGHLIGHTS.....	3
1.KERNCIJFERS.....	5
2.TUSSENTIJD'S JAARVERSLAG.....	8
2.1 ACTIVITEITENVERSLAG.....	9
2.2 GECONSOLIDEERDE RESULTATEN.....	18
2.3 FINANCIËLE RESULTATEN EN BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN .....	20
2.4 VERKORT VASTGOEDVERSLAG.....	23
2.5 VOORUITZICHTEN.....	26
2.6 VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN.....	26
2.7 BELANGRIJKSTE TRANSACTIES.....	26
3.VERKORTE FINANCIËLE STATEN.....	28
3.1 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN.....	29
3.2 ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN.....	30
3.3 GECONSOLIDEERDE BALANS.....	31
3.4 GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL.....	34
3.5 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES.....	35
3.6 TOELICHTING BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN.....	35
4.VERSLAG VAN DE COMMISSARIS.....	45
5.ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN.....	47
6.VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN.....	50
7.IDENTITEITSKAART.....	53
CONTACT.....	55

## Over Nextensa

Nextensa is een gemengde vastgoedinvesteerder en –ontwikkelaar.

De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (44%), België (41%) en Oostenrijk (15%); diens totale waarde bedroeg per 30/06/2023 ca € 1,27 miljard.

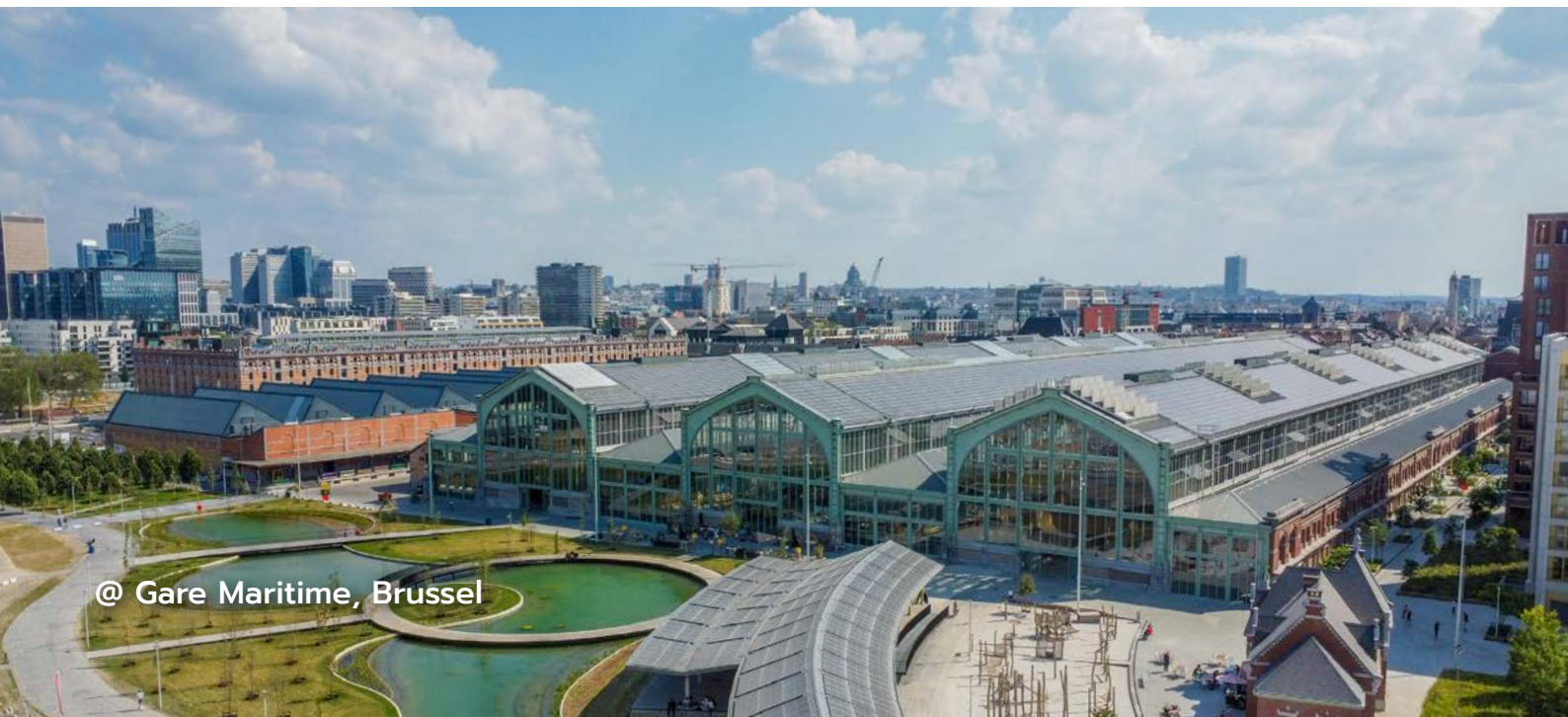
Als ontwikkelaar is Nextensa voornamelijk actief om grote stedelijke ontwikkelingen vorm te geven. Op Tour & Taxis (ontwikkeling van meer dan 350.000 m<sup>2</sup>) in Brussel bouwt Nextensa een gemengde wijk bestaande uit een herwaardering van iconische gebouwen en nieuwbouw. In Luxemburg (Cloche d'Or) werkt zij in partnerschap aan een grote stedelijke uitbreiding van meer dan 400.000 m<sup>2</sup> bestaande uit kantoren, retail en woningen.

De vennootschap noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 442,1 miljoen (waarde 30/06/2023).

## Krachtlijnen van Nextensa

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 onze vastgoedinvesteringen in Luxemburg, België en Oostenrijk met het meerwaardepotentieel van onze 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.



## HIGHLIGHTS

Voor het eerste halfjaar van het boekjaar 2023 noteren we volgende kerndata:

- **Resultaat:** Het netto-resultaat (deel van de groep) bedraagt € 17,1 M of € 1,71 per aandeel in vergelijking met € 30,8 M of € 3,08 per aandeel per 30 juni 2022. Dit verschil is in grote mate te verklaren door een fors lager herwaarderingsresultaat op financiële activa en passiva en door de (éénmalige) winst op de verkoop van het gebouw Monnet in H1 van 2022.
- **Sterke investeringsportefeuille:** De huurinkomsten blijven echter wel stijgen in de eerste jaarhelft van 2023 met € 1,9 M in vergelijking met de eerste jaarhelft van 2022, ondanks de verkopen van verschillende gebouwen in 2022. Deze stijging is voornamelijk te danken aan de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten voor leegstaande ruimtes in België en Luxemburg, aan de indexatie die voelbaar is in België, Luxemburg en Oostenrijk, de 100%-bezetting in Oostenrijk en aan de vele events die op de Tour & Taxis-site plaatsvinden. Deze effecten zorgden voor een like-for-like huurgroei van 13%. Er werd slechts een lichte afwaardering geboekt van 0,43% op de reële waarde.
- **Succesvolle verkoop Treesquare:** Het Treesquare-gebouw gelegen op het De Meeûssquare in de Europese wijk van Brussel werd begin Q2 verkocht aan het Duitse KGAL Investment Management voor een nettoprijs van € 43,7 miljoen, hetgeen neerkomt op een meerwaarde van € 2M en een rendement van 4,23%.
- **Rotatie van de investeringsportefeuille:** De portefeuille werd uitgebreid met een gebouw gelegen te Avenue Monterey 18 in Luxemburg-Stad, de buur van Nextensa's kantoorgebouw **Monterey 20**. Een duurzame herontwikkeling van beide gebouwen tot een kantoorgebouw in hout van ongeveer 3.000 m<sup>2</sup> - geïnspireerd op het Monteco-gebouw in Brussel - wordt voorbereid.
- **Innovatieve ontwikkelingen:** Het operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten bedraagt € 9,6 M, zijnde slechts € 2,2 M lager in vergelijking met H1 2022, ondanks de moeilijke marktomstandigheden. Van de 346 appartementen van Park Lane fase II op Tour & Taxis, zijn reeds de helft van de appartementen gereserveerd of verkocht. Zo'n 100 aktes werden reeds verleden. Ondanks een terugval van de verkoop van appartementen in Luxemburg leveren de ontwikkelingen op Cloche d'Or een positieve bijdrage van € 8,0 M.
- **Actief financieel beheer:** Slechts beperkte stijging van de financiële kosten (+ € 1,9 M) gelet op de actieve indekkingsstrategie (hedge ratio van 71% op 30/06/2023). Door het terugbrengen van de schuldgraad tot 44,09% heeft de stijgende rente minder negatieve impact op de resultaten. Verscheidene afgelopen kredietlijnen werden met succes verlengd of zullen verlengd worden.
- **Actief intern beheer:** Daling van de overheadkosten met € 0,5 M of 9% in vergelijking met het eerste half jaar van 2022, tegen de achtergrond van een nochtans inflatoire omgeving.



1.

# KERNCIJFERS

Kerncijfers - Vastgoedportefeuille	30/06/2023	31/12/2022
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000)	1.274.386	1.278.716
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000)	1.361.141	1.362.499
Huurrendement obv reële waarde	5,75%	5,30%

Kerncijfers - Balans	30/06/2023	31/12/2022
Nettoactief aandeel groep (€ 1.000)	830.862	838.798
Nettoactief aandeel groep per aandeel	83,07	83,86
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	44,09%	42,56%
Netto financiële schuldpositie	760.260	721.516
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investment portfolio	2,46	2,85
Gemiddelde financieringskost inv portfolio	2,47%	2,18%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	3,12	3,52
Hedge ratio	71%	74%

Kerncijfers - Resultatenrekening	30/06/2023	31/12/2022
Huurinkomsten (€ 1.000)	35.154	33.241
Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	9.643	11.906
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	17.143	30.765
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	1,71	3,08

## PROJECTONTWIKKELING

	IN CONSTRUCTIE		VERKREGEN VERGUNNING		IN STUDIE	
						
 Residentieel	36.520m <sup>2</sup>	19.089 m <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:  167.020 m<sup>2</sup>  160.935 m<sup>2</sup>





2.

# TUSSENTIJD JAARVERSLAG

## 2.1. Activiteitenverslag

### 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 bezetting van de kantoor- en retailruimtes op de Tour & Taxis-site blijft stijgen. Voor de **retailruimtes** in Gare Maritime werden in de eerste helft van 2023 nieuwe huurcontracten ondertekend met het fitnesscentrum Fyzix (813 m<sup>2</sup>), het beauty centrum AXL Green (275 m<sup>2</sup>), Silence Mobility (127 m<sup>2</sup>), ACM Verzekeringen (254 m<sup>2</sup>), de boekenwinkel Slumberland BD World (400 m<sup>2</sup>), MecaBike (144 m<sup>2</sup>) en het duurzame winkelcentrum La Galerie Marchande (743 m<sup>2</sup>). Dit brengt de bezettingsgraad van de retail op Gare Maritime op 53%. Er zijn eveneens vergevorderde gesprekken lopende voor de verhuur van in totaal 1.793 m<sup>2</sup>, wat de bezettingsgraad van de retail op Gare Maritime op 74% zou doen uitkomen.
- Er konden daarnaast nieuwe **kantoorhuurcontracten** gesloten worden met vastgoedmakelaar Dewaele (319 m<sup>2</sup>) en Febelgen (263 m<sup>2</sup>) in het gebouw Depot des Colis (deel van Gare Maritime), en Sony Music Belgium (558 m<sup>2</sup>), Eyes-Screen (297 m<sup>2</sup>) en 87 Seconds (462 m<sup>2</sup>) in het Koninklijk Pakhuis. In het Koninklijk Pakhuis werden bovendien enkele belangrijke huurverlengingen afgesloten met onder meer Lydian (3.086 m<sup>2</sup>), Syntra (1.157 m<sup>2</sup>), Mezure (430 m<sup>2</sup>), Disney (857m<sup>2</sup>) en Acolad (860 m<sup>2</sup>). Dit brengt de bezettingsgraad van de kantoren op Tour & Taxis op 90,51%.

Deze nieuwe huurovereenkomsten zullen vanaf de tweede helft van 2023 bijdragen aan het resultaat.

- De hogere bezetting is niet enkel zichtbaar op het vlak van retail- en kantoorverhuur, maar ook op het vlak van **events**. Waar covid in de eerste helft van 2022 nog speelde, is dit effect volledig weg in de eerste helft van 2023, hetgeen resulteert in een hogere footfall in de Food Market en een hogere bezetting van de eventruimtes. De afgelopen maanden vonden grote events zoals Sculptura, de Affordable Art Fair, de World Padel Tour en het Climate Tech Forum plaats. Dit heeft tevens een positieve invloed op de bezetting van de ondergrondse parkings op de site.
- Een gedeelte van de **Sheds**, de eventhal van de site, kreeg bovendien een permanente invulling door de ondertekening van huurovereenkomsten met de Tour & Taxis padelclub (2.380 m<sup>2</sup>), met de organisator van exhibities Tempora (2.700 m<sup>2</sup>) en met de indoor karting Battle Kart (1.780 m<sup>2</sup>).
- Begin 2024 zal er op de site nog 6.500 m<sup>2</sup> aan beschikbare kantooroppervlakte bijkomen door de oplevering van het **Hôtel des Douanes**. Het gebouw dat oorspronkelijk dienst deed als administratief centrum voor douanezaken van de Tour & Taxis-site, wordt opnieuw een toonbeeld van duurzaamheid. De eigenheid van het historische gebouw zal ten volle worden behouden en zal worden gecombineerd met de meest duurzame technieken. De commercialisatie van dit gebouw loopt volop.

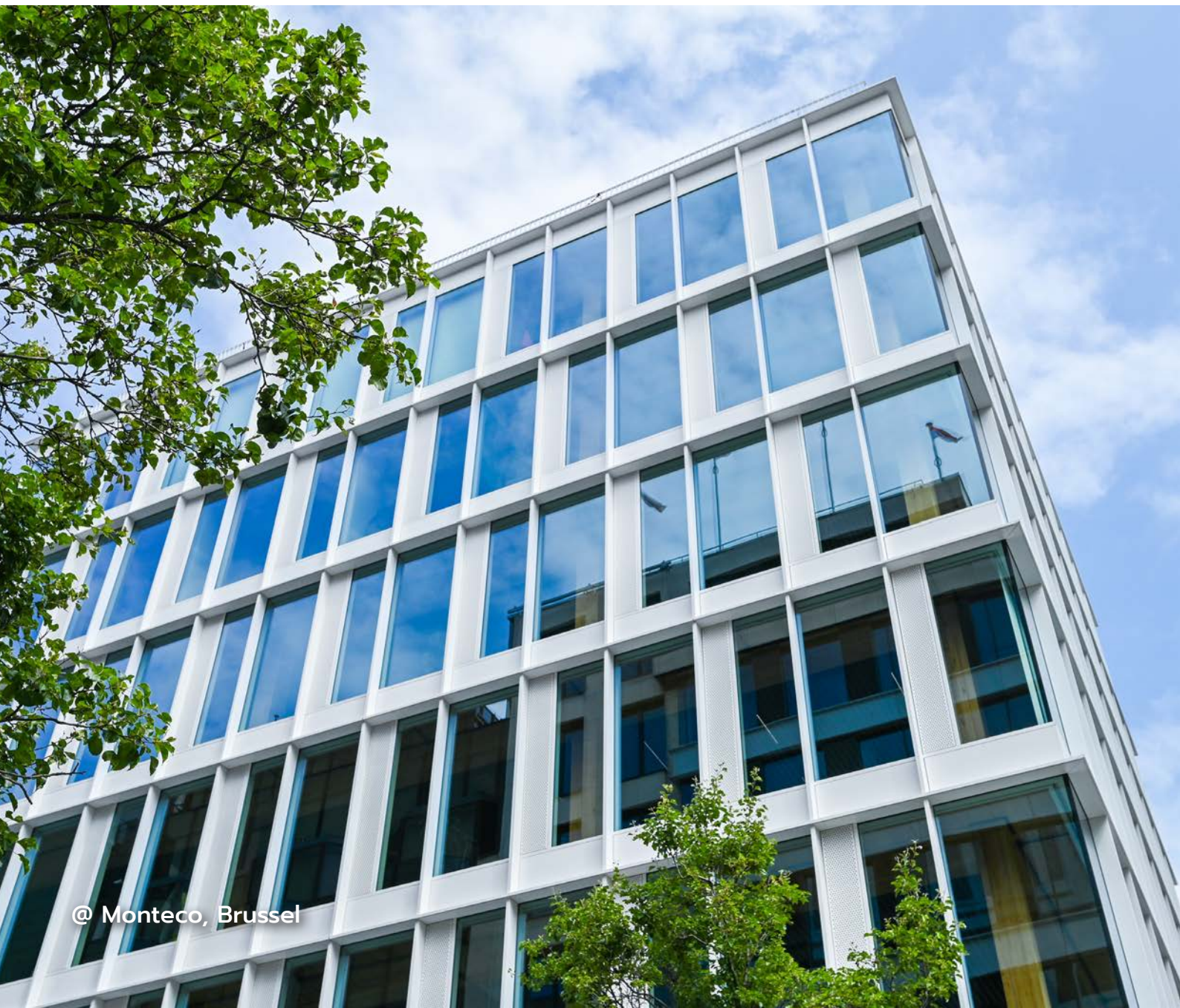


@ Hôtel des Douanes, Brussel

- Nextensa heeft de intentie om vanaf 2025 te starten met het **Lake Side-project**, de laatste fase van de stadsformatie op de Tour & Taxis-site. Nextensa heeft hiervoor eind Q1 2023 de vergunning ingediend. Concreet gaat het om de ontwikkeling van zo'n 140.000 vierkante meter, met een grotendeels residentieel programma, goed voor circa 800 nieuwe woningen, en daarnaast 37.000 vierkante meter kantoren, 2.800 vierkante meter winkels en 3.800 vierkante meter publieke voorzieningen. De plannen passen in het Bijzondere Bestemmingsplan Tour & Taxis (BBP) dat in 2017 werd goedgekeurd. Nextensa gaat voor dit project een samenwerking aan met Belgische en internationale architectenteams.

Als alles volgens plan verloopt, zouden de werken kunnen starten begin 2025 en aldus de continuïteit van de ontwikkeling van Tour & Taxis verzekeren. Tot eind 2024 voltooit Nextensa de residentieële wijk Park Lane die een 800-tal wooneenheden omvat en waarvan de tweede fase momenteel in aanbouw is.

- De verkoop van de tweede fase van het **Park Lane-project**, bestaande uit 346 appartementen, blijft vlot verder lopen. Momenteel is reeds meer dan de helft van de appartementen gereserveerd of verkocht.



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

### KANTOORGEBOUWEN

In maart werd er een 9-jarige huurovereenkomst gesloten met Intertrust voor het **White House-gebouw** en een gedeelte van het **Emerald-gebouw**. Deze 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>.

Emerald (totaal 7.000 m<sup>2</sup>) was daarnaast reeds eerder voor 43% voorverhuurd aan advocatenkantoor Stibbe. Door deze nieuwe huurovereenkomst stijgt de bezettingsgraad van het Emerald-gebouw naar 70% en blijven er slechts twee verdiepingen beschikbaar voor verhuring. De bouwwerkzaamheden gaan volgens plan en het gebouw werd begin augustus voorlopig opgeleverd, zodat de huurders de inrichtingswerken kunnen aanvangen.

White House (totaal 7.000 m<sup>2</sup>) wordt in het laatste kwartaal van 2023 opgeleverd.

Momenteel is er ook grote interesse vanwege een aantal kandidaat-huurders die zich zouden willen vestigen in een nog te ontwikkelen project op de resterende gronden van het Ilôt E op Cloche d'Or. Momenteel worden enkele nieuwe kantoorgebouwen ter studie genomen, aangezien er op de hele site nog slechts ca. 2.100 m<sup>2</sup> beschikbaar is voor verhuring.

### RESIDENTIËLE ONTWIKKELINGEN

Deelproject **Ilôt D-Nord** werd quasi volledig opgeleverd in de loop van Q1 2023 en de eerste inwoners hebben inmiddels hun intrek genomen in dit gloednieuwe project. Momenteel zijn er nog 8 appartementen te koop van de 194.

In parallel gaan de bouwwerkzaamheden voort aan het deelproject **Ilôt D5-D10**, waar inmiddels ook 78 appartementen gereserveerd of verkocht zijn op een totaal van 185.

De verkoop van de appartementen op de Cloche d'Or-site, en in het algemeen in Luxemburg, blijft echter wel een merkbare vertraging oplopen en dit ondanks het feit dat de vraag naar kwaliteitsvolle appartementen meermaals het aanbod overstijgt. Deze vertraging is te wijten aan de verstrenging van de voorwaarden voor kredietverlening door de Luxemburgse banken, door de hogere interestvoeten en door de onduidelijkheden over de fiscale richtlijnen door de overheid.

De bouwvergunning voor de ontwikkeling van een hotel op de site werd in de loop van het eerste kwartaal van 2023 eveneens bekomen. Dit hotel van ca. 4.500 m<sup>2</sup> met 150 kamers zal worden uitgebaat door **B&B HOTELS** op basis van de huurovereenkomst die reeds in 2022 getekend werd. De constructie zal van start gaan na het bouwverlof, zijnde eind augustus 2023.

## UNLOCKING THE HIDDEN VALUES AND STRENGTHENING THE BALANCE SHEET

*De focus binnen Nextensa blijft in 2023 gericht op het verstevigen van haar balans door de verkoop van een aantal gebouwen.*

- Het **Treesquare-gebouw** gelegen op het de Meeùssquare in de Europese wijk van Brussel werd begin Q2 verkocht aan het Duitse KGAL Investment Management voor een nettoprijs van € 43,7 miljoen, hetgeen neerkomt op een meerwaarde van € 2M en een rendement van 4,23%.

Treesquare is een AAA-gebouw dat, sinds haar heropbouw in 2018, voldoet aan de hoogste kwaliteitsnormen op het gebied van duurzaamheid en technologie. Het gebouw bevond zich reeds in de investeringsportefeuille van de groep sinds 2004.

De verkoop van Treesquare past binnen de strategie om via gerichte desinvesteringen binnen de portefeuille de schuldpositie af te bouwen en daarbij zo mogelijk latente meerwaarde te realiseren. Dit schept anderzijds ook ruimte om in te kunnen spelen op interessante nieuwe ontwikkelingsopportuniteiten die zich aandienen op de vastgoedmarkt.

- In Luxemburg heeft Nextensa het leegstaande gebouw gelegen te Avenue Monterey 18 gekocht, de buur van Nextensa's kantoorgebouw **Monterey 20**. De huidige huurder CVC zal het gebouw Monterey 20 eind Q2 2024 verlaten, waarna beide gebouwen herontwikkeld zullen worden in één nieuw duurzaam kantoorgebouw naar het voorbeeld van het Monteco-gebouw in Brussel. De vergunningsaanvraag is reeds in voorbereiding opdat de werken nog volgend jaar kunnen opgestart worden.
- De **Moonar-site**, gelegen nabij de luchthaven van Luxemburg, wordt grondig herontwikkeld teneinde hogere huurwaardes op deze gebouwen te kunnen creëren en deze gebouwen toekomstbestendig te maken. Het kantorenpark bestaat uit 5 gebouwen, waarvan de gebouwen 'B' (3.620 m<sup>2</sup>) en 'D' (3.546 m<sup>2</sup>) ondertussen volledig gerenoveerd zijn. De eerste nieuwe huurders zullen deze zomer intrekken in deze gebouwen. De werken aan gebouw A zijn volop bezig en de werken aan de gebouwen C en E staan op het punt om te starten. De herontwikkeling van de volledige site zal in Q1 2024 afgerond zijn.

Reeds 66% van de beschikbare oppervlakte (ca. 21.000 m<sup>2</sup>) is ondertussen verhuurd. Naast nieuwe huurders hebben verschillende bestaande huurders van het EBBC Business Park beslist terug te keren naar de gerenoveerde kantoren aan prijzen die liggen tussen € 32 en 34 per m<sup>2</sup> per maand.

- Ondanks de plannen om de latente meerwaardes in de portefeuille verder te kristalliseren via desinvesteringen, wordt ook Nextensa geconfronteerd met de bijna volledige stilstand van de vastgoedinvesteringmarkt in Europa. Dit gebrek aan liquiditeit op de vastgoedmarkten waar Nextensa actief is doet het desinvesteringsprogramma trager verlopen dan gewenst.

## LUXEMBOURG IS KEY

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

- In het shoppingcentrum **Knauf Schmiede** wordt op 30 augustus het nieuwe horecaconcept, bestaande uit een Grand Café en een Food Village, geopend. Het concept zal bestaan uit een aanbod van verschillende foodcorners, sterk vergelijkbaar met de Food Market op Tour & Taxis, met aandacht voor kwaliteit en duurzame producten. De bijkomende huurinkomsten voortkomend uit de uitbreiding van ca. 8.500 m<sup>2</sup>, dat vorig jaar werd opgeleverd, zijn merkbaar in deze halfjaarresultaten.



- In het shoppingcentrum **Knauf Pommerloch** openen in de komende maanden winkels van de merken SoClothes en Distrikt en een boekenwinkel van Slumberland. Bovendien werden er 8 nieuwe Chargy laadpunten ter beschikking gesteld van de bezoekers.
- Montimmo werd omgedoopt tot '**Hygge**', geïnspireerd door het Deense concept dat staat voor een gevoel van welzijn op basis van comfort en gezelligheid. Het kantoorgebouw gelegen aan de Avenue Monterey 35 en gebouwd in 2009, is teruggekeerd op de markt met een nieuwe identiteit na een korte periode van renovatie en opwaardering. Het gebouw bestaat uit een totale oppervlakte van 1.600 m<sup>2</sup> verdeeld over 6 verdiepingen en 15 parkeerplaatsen in de kelder.

Vier van de zeven niveaus (ca. 752 m<sup>2</sup>) zijn reeds verhuurd. Er lopen gesprekken voor de verhuur van de overige drie verdiepingen. Aangezien steeds meer huurders hun intrek nemen in het gebouw dragen de huurovereenkomsten van Hygge gedurende 2023 in steeds grotere mate bij aan het resultaat. Het huurvermogen van het Hygge-kantoorgebouw ligt rond € 1 M.

## 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.*

- **Duurzame energie in de vastgoedportefeuille:** in het eerste half jaar van 2023 werden er 663 panelen goed voor 271 kWp opgewekte stroom bijkomend geïnstalleerd op gebouwen van de vastgoedportefeuille. De volledige investeringsportefeuille bestaat momenteel uit een zonnepanelenpark van 8 231 kWp, goed voor een jaarlijkse opbrengst van 7 000 mWh.

Visoliekade, Tour & Taxis, België	576 panelen	236 kWp
Koninklijk Pakhuis, Tour & Taxis, België	87 panelen	35kWp

- **Duurzame energie in de ontwikkelingen:** in België werd er een mobiel zonnepanelenpark van 425 kWp over 780 panelen aangelegd om de werf van Park Lane fase 2, de residentiële wijk op Tour & Taxis die momenteel in aanbouw is, zoveel mogelijk aan te sturen op lokaal opgewekte groene stroom.
- Sinds 1 mei kunnen de bewoners van appartement op Park Lane bovendien genieten van lokaal opgewekte elektriciteit door in te stappen in een nieuwe energiegemeenschap. De oprichting van de Energy Community op Tour & Taxis is een pilootproject met als doel om het productieoverschot van zonnepanelen die geïnstalleerd zijn op naburige gebouwen aan te bieden aan buurtverbruikers tegen een voordelig tarief.
- Bijkomende laadinfrastructuur: in het eerste halfjaar van 2023 werden 90 bijkomende laadpunten geïnstalleerd om de omschakeling naar een geëlektrificeerde mobiliteit verder te versnellen:

Esplanadeparking Tour & Taxis, Brussel, België	36 laadpalen
Hangar 26-27, Antwerpen, België	30 laadpalen
Brixton Retail Park, Zaventem, België	16 superchargers
Shoppingcentrum Knauf Pommerloch, Luxemburg	8 laadpalen

- **Zachte mobiliteit** krijgt de bovenhand: Op de site van Tour & Taxis werd de hoofdingang afgesloten voor gemotoriseerd vervoer om op die manier de site nog veiliger en autoluwer te maken. Alle auto's worden nu verplicht aan de rand van de site ondergronds te gaan om te parkeren.
- Op Tour & Taxis werden de in het najaar aangelegde vijvers en bijhorende groenaanplanting in februari officieel ingehuldigd. Intussen is deze nieuwe **biodiverse en aangename verblijfsruimte** een hotspot voor alle omwonenden en bezoekers.



- De vergunning werd aangevraagd voor de laatste fase van de stadsformatie op de Tour & Taxis-site: het '**Lake Side**'- project. Wat meteen opvalt bij de nieuwe plannen is het vele groen. Eén van de belangrijkste kenmerken waar Lake Side op focust, is dan ook duurzaamheid. Er wordt gekeken naar zowel natuur als mens en maatschappij. De nieuwe wijk wordt volledig vrij van fossiele brandstoffen waarbij bovendien gestreefd wordt naar een minimale ecologische voetafdruk door een gefundeerde keuze van de bouwmaterialen. Op sociaal vlak zal deze nieuwe wijk een perfecte mix zijn van woningen en werkplekken voor een brede doelgroep. Lake Side wordt zo één van de meest duurzame wijken van Brussel, althans op zo'n grote schaal.

## AUSTRIA

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

- De laatste fase van de renovatie van **retailpark Vösendorf 16** is momenteel aangevat. De eerste fase is opgeleverd en opnieuw in gebruik genomen door schoenenretailer Pitarello. Later dit jaar zullen zowel Half Price (2.547 m<sup>2</sup>) als Tchibo (433 m<sup>2</sup>) hun intrek nemen in het tweede gerenoveerde deel, waardoor dit volledig volzet zal zijn. Verf- en interieurhandel Farbenpartner zal binnen het pand verhuizen, waardoor ruimte gecreëerd wordt om Matratzen Concord (342 m<sup>2</sup>), een matrassen- en beddengoedwinkel, te huisvesten. De hiermee gepaard gaande renovatiewerkzaamheden worden verwacht eind 2023 afgerond te zijn, zodat het positieve effect op de huurinkomsten vanaf 2024 voelbaar zal zijn.
- In de loop van 2023 zal Conrad het **retailpark Vösendorf 2-10** verlaten, maar er werd inmiddels een nieuw huurcontract getekend met de speelgoedretailer Smyths Toys (2.674 m<sup>2</sup>), waardoor de bezettingsgraad constant op 100% zal blijven.
- In het **Gewerbepark Stadlau** heeft bestaande huurder Winner (Intersport) (3.528 m<sup>2</sup>) zijn contract met 5 jaar verlengd.
- In het **Frun Park te Asten** hebben supermarktketen Eurospar (2.019 m<sup>2</sup>) en Intersport (1.320 m<sup>2</sup>) hun contract met 5 jaar verlengd.



@ Monterey 20, Luxemburg

## 2.2. Geconsolideerde resultaten 01/01/2023 - 30/06/2023

Het nettoresultaat over het eerste halfjaar van 2023 ligt gevoelig lager in vergelijking met 30 juni van vorig jaar. Dit is echter grotendeels te wijten aan het fors lager herwaarderingsresultaat op financiële activa en passiva, dat door de plotse rentestijging vorig jaar in de eerste jaarhelft €13,7 M bedroeg en dit jaar licht negatief is ten belope van € 0,9M. Ook de herwaardering van de vastgoedportefeuille is lichtjes negatiever dan vorig jaar. De verkoop van het gebouw Treesquare in 2023 zorgde voor een winst van € 2,1 M, maar de winst op de verkoop van het gebouw Monnet in 2022 lag nog € 3 M hoger.

Anderzijds waren er meer huurinkomsten en minder vastgoedkosten. In moeilijke marktomstandigheden dragen de ontwikkelingsactiviteiten slechts € 2,0 M minder bij in de halfjaarresultaten. Daarnaast lagen de overheadkosten lager dan vorig jaar en blijft de stijging van de financieringskosten relatief beperkt door de indekking van de rentevoeten.

### Operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen

De huurinkomsten lagen in het eerste halfjaar van 2023 € 1,9 M hoger dan in het eerste halfjaar van 2022, ondanks de verkopen van verschillende gebouwen in 2022 en 2023. Vooral de huurinkomsten in België stegen significant en dit in eerste plaats door de herneming van de events op de Tour & Taxis-site. Dit brengt rechtstreeks extra huurinkomsten op, maar er zijn ook positieve neveneffecten, zoals een hogere bezetting van de ondergrondse parkings op de site.

Bovendien heeft de huurindexatie een positief effect op de geïnde huren, en dat in de drie landen waar Nextensa actief is.

Beide effecten zorgden voor een like-for-like huurgroei van 13%.

Daarnaast daalden de vastgoedkosten met € 0,6 M ten opzichte van Q2 2022. Bijgevolg werd een operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen gerealiseerd van € 26,1 M, wat € 3,4 M minder is dan in het eerste halfjaar van vorig jaar. Dit kan worden verklaard door de (éénmalige) winst op de verkoop van het gebouw Monnet in H1 van 2022 (€ 5,3 M) in vergelijking met een gerealiseerde winst van € 2,1 M op de verkoop van het gebouw Treesquare (Brussel, Leopoldswijk).

### Operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten

In het segment van de ontwikkelingen wordt sinds begin 2023 een deel van de marge op de tweede fase van Park Lane erkend. De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels aardig opgeschoten en ook de verkopen blijven vlot verlopen. De helft van de 346 appartementen zijn inmiddels gereserveerd of verkocht, maar voor de marge-erkenning is enkel het aantal verleden aktes relevant. Op het einde van Q2 2023 was voor bijna 30% van de appartementen een akte verleden.

In Luxemburg, op het project “Cloche d’Or”, blijven de bouwwerken gestaag voortgaan. In het segment van de kantoren zorgde de ondertekening van een huurcontract voor het hele White House gebouw (7.000 m<sup>2</sup>) ervoor dat de verwachte marge op dit deelproject vanaf begin 2023 ook gradueel erkend wordt. Voor het Emerald-gebouw (70%) is dit reeds het geval vanaf Q3 2022.

In het residentiële segment zorgden enkele verkopen binnen het deelproject D-Nord voor een positieve bijdrage. Inmiddels is het gebouw volledig opgeleverd en staan enkel nog de laatste 10 appartementen te koop. Voor wat betreft het deelproject D5-D10 gaan zowel de bouwwerken als de verkopen van de appartementen verder, wat eveneens een positieve bijdrage levert in het segment van de ontwikkelingen. Op 30 juni werden reeds 78 units van de beschikbare 185 gereserveerd of verkocht.

Hierdoor ligt het operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten op € 9,6 M, zijnde € 2,3 M lager in vergelijking met Q2 2022.



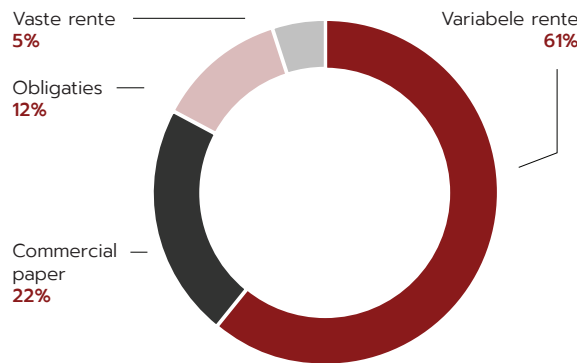
## 2.3. Financiële resultaten en beheer van de financiële middelen

Het financieel resultaat (exclusief herwaarderingen) komt uit op € -8,8 M in vergelijking met € -7,7 M in Q2 2022. De gemiddelde financieringskost steeg van 2,18% over 2022 tot 2,47% na Q2 2023. De stijgende rente wordt grotendeels getemperd door de indekkingsstrategie (hedge ratio van 71% op 30/06/2023) en tegelijk wordt de strategie om de schuldpositie te verlagen verder uitgevoerd. Op 30 juni 2023 bedraagt de financiële schuldgraad 44,09%, wat tijdelijk wat hoger is door de uitkering van het dividend eind mei 2023. De lagere schuldpositie zal er ook voor zorgen dat de financieringskosten onder controle blijven.

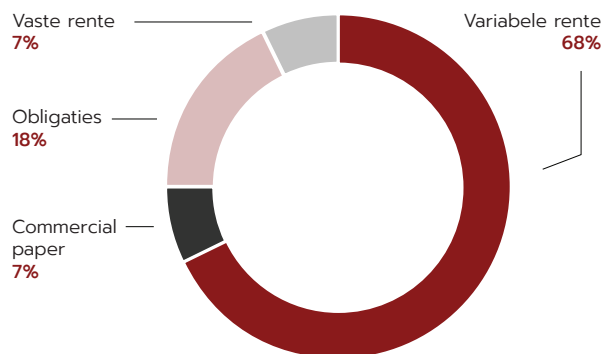
De herwaarderingsresultaten van de financiële activa en passiva waren beperkt tot -€ 0,9 M (€ 13,7 M na Q2 2022), aangezien de positieve herwaardering van de participatie in Retail Estates grotendeels gecompenseerd werd door een negatieve herwaardering op de derivatenportefeuille.

Het netto-resultaat (deel van de groep) komt zodoende uit op € 17,1 M of € 1,71 per aandeel. Het eigen vermogen stijgt tot € 830 M of € 83,07 per aandeel.

### Kredietlijnen 30/06/2023



### Kredietopnames 30/06/2023

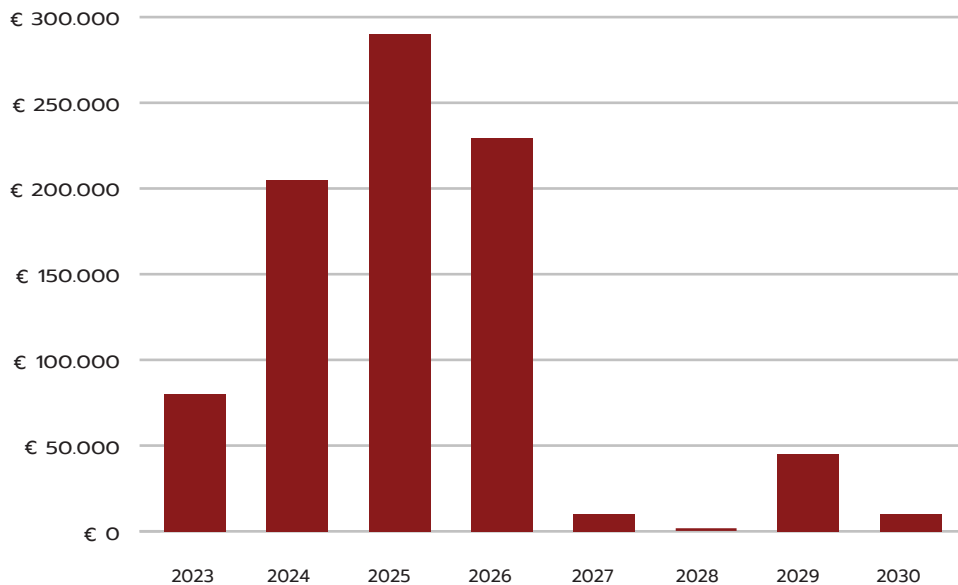


De financieringsbronnen van Nextensa zijn gediversifieerd via bilaterale bankkredieten (aan vaste en variable rente), obligaties en commercial paper.

De headroom aan kredieten bedroeg € 118 miljoen op 30 juni 2023. Dit bedrag laat ons toe een aantal aflopende kredietlijnen niet te verlengen en toch nog een voldoende comfortabele cash-situatie te behouden om desgevallend snel te kunnen handelen wanneer investeringsopportuniteiten zich voordoen. De kredietlijnen die we wensen te verlengen, zijn inmiddels reeds verlengd of er werd minstens een principiële akkoord met de betreffende bank gesloten.

De gemiddelde resterende looptijd van de kredieten bedraagt hierdoor momenteel 2,5 jaar voor wat betreft de vastgoedbeleggingsportefeuille.

### Vervaldagen kredietlijnen 30/06/2023





HANGAR 26 27

@ Hangar 26-27, Antwerpen

## 2.4. Verkort vastgoedverslag

## SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

## Indeling volgens geografische ligging

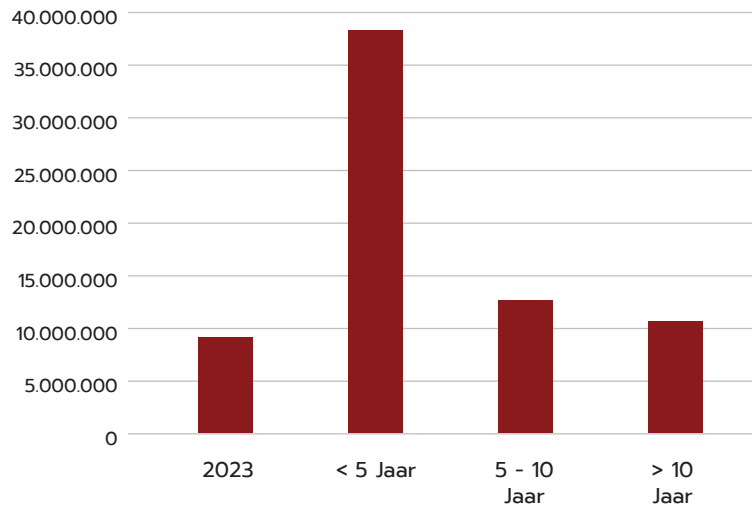
	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement obv RW (%)	Huurrendement obv IW (%)	Bezetingsgraad (%)	Duurtijd
Groothertogdom Luxemburg	450,48	457,42	35%	27,60	6,13%	6,03%	90,39%	5,29
België	515,04	528,11	40%	27,86	5,41%	5,27%	88,58%	3,45%
Oostenrijk	189,62	194,35	15%	10,99	5,79%	5,65%	100,00%	5,58%
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>1.155,14</b>	<b>1.179,88</b>	<b>91%</b>	<b>66,44</b>	<b>5,75%</b>	<b>5,63%</b>	<b>90,20%</b>	<b>4,50%</b>
Project Luxemburg	103,26	105,85	9%	0,00				
Projecten België	13,70	14,04	1%	0,00				
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.272,11</b>	<b>1.299,78</b>	<b>100%</b>	<b>66,44</b>	<b>5,75%</b>	<b>5,63%</b>	<b>90,20%</b>	<b>4,50%</b>
<b>Vastgoed beschikbaar voor verkoop</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>				
IFRS 16 Right of use	2,30	0,00	0%	0,00				
<b>Totaal vastgoedbeleggingen (incl. IFRS 16)</b>	<b>1.274,40</b>	<b>1.299,78</b>	<b>100%</b>	<b>66,44</b>	<b>5,75%</b>	<b>5,63%</b>	<b>90,20%</b>	<b>4,50%</b>

## Indeling volgens type vastgoed

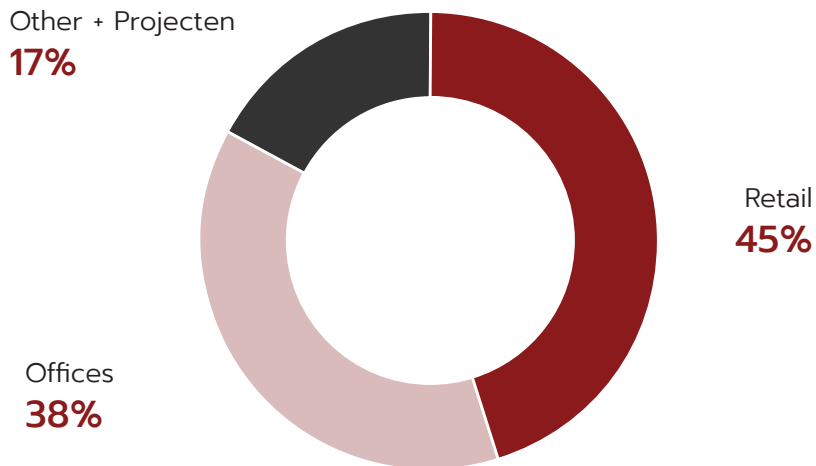
30/06/2023	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement obv RW (%)	Huurrendement obv IW (%)	Bezetingsgraad (%)	Duurtijd
<b>Retail</b>								
Retail Groothertogdom Luxemburg	312,07	315,54	25%	21,12	6,77%	6,69%	97,05%	4,04
Retail België	73,89	75,74	6%	4,54	6,14%	5,99%	74,82%	0,58
Retail Oostenrijk	189,62	194,35	15%	10,99	5,79%	5,65%	100,00%	5,58
<b>Totaal retail</b>	<b>575,59</b>	<b>585,64</b>	<b>45%</b>	<b>36,64</b>	<b>6,37%</b>	<b>6,26%</b>	<b>92,29%</b>	<b>4,18</b>
<b>Kantoren</b>								
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	137,63	141,08	11%	6,48	4,71%	4,59%	75,50%	2,13
Kantoren Brussel	303,99	311,55	24%	14,85	4,89%	4,77%	91,14%	6,95
Kantoren rest van België	53,02	54,35	4%	4,07	7,68%	7,49%	93,03%	2,33
<b>Totaal Kantoren</b>	<b>494,64</b>	<b>506,98</b>	<b>39%</b>	<b>25,40</b>	<b>5,14%</b>	<b>5,01%</b>	<b>85,25%</b>	<b>4,68</b>
<b>Overige</b>								
Overige België	84,14	86,47	7%	4,40	5,23%	5,09%	NA	5,89
Overige Groothertogdom Luxemburg	0,78	0,80	0%	0,00	0,00%	0,00%	NA	0
<b>Totaal overige</b>	<b>84,92</b>	<b>87,27</b>	<b>7%</b>	<b>4,4</b>	<b>5,18%</b>	<b>5,04%</b>	<b>NA</b>	<b>5,89</b>
Activa bestemd voor verkoop	0,00	0,00	0%	0,00	-	-	-	-
<b>Totaal activa bestemd voor verkoop</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	-	-	-	-
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>1.155,14</b>	<b>1.179,88</b>	<b>91%</b>	<b>66,44</b>	<b>5,75%</b>	<b>5,63%</b>	<b>90,20%</b>	<b>4,50</b>
Right of use IFRS 16	2,30							
Projecten België	13,70	14,04	1%					
Projecten Groothertogdom Luxemburg	103,26	105,85	9%					
<b>Totaal Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.272,11</b>	<b>1.299,78</b>	<b>100%</b>	<b>66,44</b>				
<b>Totaal Vastgoedbeleggingen (incl. IFRS16)</b>	<b>1.274,40</b>							



### Overzicht vervaldagen huur (eerste opzegmogelijkheid)



### Spreiding obv. type vastgoed incl. projecten



### Projectontwikkelingen

	IN CONSTRUCTIE		VERKREGEN VERGUNNING		IN STUDIE	
	BE	HU	BE	HU	BE	HU
Residentieel	36.520m <sup>2</sup>	19.089 m <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: 167.020 m<sup>2</sup> 160.935 m<sup>2</sup>



@ Park Lane, Brussel

## 2.5. Vooruitzichten

In het segment van de vastgoedbeleggingen zet Nextensa de strategie van schuldverlaging verder. De verkoop van Treesquare begin april 2023 past in deze strategie en bewijst dat kwalitatieve assets nog steeds aan goede prijzen verkocht kunnen worden. Ondanks enkele verkopen, werden bovendien toch nog hogere huurinkomsten gerealiseerd. Nieuwe huurcontracten hebben de bezettingsgraad weer boven de 90% doen uitkomen, waardoor de leegstandskosten (deel van de vastgoedkosten) verminderen. Daarenboven is de meerderheid van de huurinkomsten indexeerbaar.

Op het vlak van de ontwikkelingen loopt de verkoop van appartementen van Park Lane fase II vlot. Meer dan de helft van de 346 appartementen zijn inmiddels gereserveerd of verkocht, wat de aantrekkingskracht van de Tour & Taxis-site nogmaals accentueert.

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

Nextensa is inderdaad niet immuun voor de standstill die de vastgoedmarkt momenteel kenmerkt ten gevolge van de snelle en forse renteverhogingen. Het gebrek aan liquiditeit op de vastgoedmarkten waar Nextensa actief is doet het aantal vastgoedtransacties bijna volledig stilvallen. Dit zorgt ervoor dat het beoogde verkoopprogramma trager verloopt dan gewenst.

Nextensa is er echter van overtuigd dat op de lange termijn haar strategie, met een focus op duurzame gebouwen op toplocaties, de juiste zal blijken te zijn.

## 2.6. Voornaamste risico's en onzekerheden

De voornaamste risico's verbonden aan de activiteiten van Nextensa zijn opgelijst in het Jaarverslag 2022 (p. 56 ev) dat beschikbaar is op de website. De voornaamste risico's waar Nextensa mee wordt geconfronteerd zijn niet materieel gewijzigd ten opzichte van de risico's die in het jaarverslag worden beschreven. Samengevat zijn de belangrijkste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar voornamelijk risico's in verband met de marktomstandigheden en externe economisch risico's, risico's in verband met de participatie in de GVV Retail Estates, vastgoedgerelateerde risico's, operationele risico's en financiële risico's.

## 2.7. Belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/2023-30/06/2023 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden met materiële gevolgen voor de financiële positie of de resultaten van Nextensa.



@ Knauf Shopping, Pommerloch

3.

VERKORTE  
GECONSOLIDEERDE  
FINANCIËLE STATEN

De verkorte geconsolideerde financiële staten van Nextensa zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 16 augustus 2023. Het tussentijds jaarverslag van de raad van bestuur moet samen gelezen worden met de verkorte financiële staten van Nextensa. De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

### 3.1. GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

(in 1.000€)	30.06.2023	30.06.2022
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	35.154	33.241
Vastgoedkosten	-6.040	-6.636
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2.074	5.342
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.457	-2.481
Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille	318	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>26.050</b>	<b>29.466</b>
Omzet ontwikkelingsprojecten	23.735	25.488
Kosten ontwikkelingsprojecten	-22.010	-23.466
Andere resultaten ontwikkelingsprojecten	2.563	1.300
Winst (verlies) uit beleggingen vermogens mutatie	5.355	8.584
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN</b>	<b>9.643</b>	<b>11.906</b>
<b>RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN &amp; ONTWIKKELINGSPROJECTEN</b>	<b>35.693</b>	<b>41.372</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-4.873	-5.359
Andere operationele kosten en opbrengsten	433	-855
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>31.253</b>	<b>35.158</b>
Financiële inkomsten	2.529	1.629
Financiële kosten	-11.303	-9.378
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-865	13.686
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-9.639</b>	<b>5.937</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>21.614</b>	<b>41.095</b>
Uitgestelde belastingen	81	-5.401
Vennootschapsbelasting	-4.683	-4.930
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-4.602</b>	<b>-10.331</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>17.013</b>	<b>30.764</b>
Minderheidsbelangen	-131	-1
<b>NETTO RESULTAAT (deel van de groep)</b>	<b>17.143</b>	<b>30.765</b>

### 3.2. ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	30.06.2023	30.06.2022
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	634	10.865
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	634	10.865
Minderheidsbelangen	-131	-1
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten - aandeel Groep	634	10.865
<b>Globaal resultaat</b>	<b>17.646</b>	<b>41.629</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-131	-1
Globaal resultaat - aandeel Groep	17.777	41.630
Netto resultaat (deel van de groep)	17.143	30.765
Resultaten per aandeel (in €)	30.06.2023	30.06.2022
Globaal resultaat per aandeel aandeel groep	1,78	4,16
Globaal resultaat per deelgerechtigd aandeel, aandeel groep	1,79	4,16
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep	1,71	3,08
Netto resultaat per deelgerechtigd aandeel, aandeel groep	1,73	3,08



## 3.3. GECONSOLIDEERDE BALANS

(in 1.000 euros)

ACTIVA	30/06/2023	31/12/2022
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>1.472.927</b>	<b>1.471.663</b>
Immateriële vaste activa	743	855
Vastgoedbeleggingen	1.274.386	1.278.716
Andere materiële vaste activa	7.283	6.719
Deelnemingen Vermogensmutatie	66.265	59.109
Verb. ondernemingen: vorderingen	6.250	6.250
Financiële vaste activa	118.000	116.761
Vorderingen financiële leasing	0	1.660
Uitgestelde belastingvorderingen	0	1.592
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>275.653</b>	<b>296.738</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Vorraden	103.454	98.257
Onderhanden werken in uitvoering	76.337	85.047
Financiële vlottende activa en vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	17.444	15.371
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	65.334	64.182
Kas en kasequivalenten	10.751	31.106
Overlopende rekeningen	2.332	2.774
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.748.580</b>	<b>1.768.401</b>



(in 1.000 euros)

PASSIVA	30/06/2023	31/12/2022
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>841.449</b>	<b>849.516</b>
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	830.862	838.798
Kapitaal	109.997	109.997
Uitgiftepremies	442.803	442.803
Inkoop eigen aandelen	-4.608	-4.608
Reserves	265.249	219.014
Wisselkoersverschillen	279	283
Nettoresultaat van het boekjaar	17.142	71.310
II. MINDERHEIDSBELANGEN	10.587	10.718
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>907.131</b>	<b>918.885</b>
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	573.955	693.493
Voorzieningen - andere	2.054	1.822
Langlopende financiële schulden	516.961	634.932
- Kredietinstellingen	412.722	491.538
- Andere	102.004	141.147
- Leasingschulden (IFRS 16)	2.235	2.247
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	23
Andere langlopende verplichtingen	0	0
Uitgestelde belastingen	54.940	56.716
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	333.176	225.393
Voorzieningen	1.022	1.158
Kortlopende financiële schulden	254.050	117.668
- Kredietinstellingen	159.918	44.500
- Andere	94.133	73.168
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	36.174	55.152
- Handelsschulden	24.992	34.841
- Fiscale schulden	11.182	20.311
Andere kortlopende verplichtingen	10.962	14.570
Overlopende rekeningen	30.968	36.846
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.748.580</b>	<b>1.768.401</b>
<b>Financiële schuldgraad</b>	<b>44,09%</b>	<b>42,56%</b>
(financiële schulden / balanstotaal)		



## 3.4. GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

(€1.000)	30/06/2023	31/12/2022
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>31.106</b>	<b>67.261</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-4.542</b>	<b>43.428</b>
Netto resultaat (deel van de groep)	17.142	71.310
Aandeel in netto resultaat van investeringen vermogensmutatie	-5.355	-16.437
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	9.086	1.425
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen	4.930	16.738
Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	328	1.140
Waardeverminderingen op vlottende activa (-)		-22
Belastingen	4.602	15.621
Andere niet-kas elementen	-2.973	4.374
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-5.457	-11.620
Spreiding van gratuïteiten (+/-)		
Toename (+)/ Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.484	15.582
Overige transacties van niet courante aard	0	412
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	6.826	-19.688
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-2.074	-28.346
Ontvangen dividenden	0	-6.217
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	8.899	14.875
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-29.518	-6.797
Beweging van de activa	3.389	20.479
Beweging van verplichtingen	-32.908	-27.276
Bewegingen in voorzieningen (+/-)	3	0
Betaalde belastingen	-4.683	-6.073
Geconsolideerde kasstroomtabel (in 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>292</b>	<b>124.195</b>
Investeringen		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-21.170	-34.894
Projectontwikkelingen	-21.427	-7.264
Immateriële en materiële vaste activa	-643	-2.684
Financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen	43.532	169.036
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-16.105</b>	<b>-203.778</b>
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	18.424	-164.412
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-496	-7.920
Ontvangen financiële opbrengsten	2.490	3.392
Betaalde financiële kosten	-10.815	-12.233
Ontvangen dividenden	0	6.217
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Verandering in eigen vermogen		
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)	0	0
Kosten kapitaalverhoging	0	0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	0	-3.974
Dividend van het vorige boekjaar	-25.708	-24.846
Kas en kasequivalenten voor impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten	10.751	31.106
Kas en kasequivalenten bekomen door middel van bedrijfscombinaties	0	0
Impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten	0	0
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>	<b>10.751</b>	<b>31.106</b>

### 3.5. GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

	kapitaal	Uitgiftepremie	Ingekochte eigen aandelen	Reserves	Hedge reserves	Netto resultaat van het boekjaar	eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheids-belangen	Totaal eigen vermogen
Balans volgens IFRS op 31/12/21	109.997	442.803	-634	184.949	-10.389	53.244	779.969	10.503	790.473
Uitkering slotdividend vorig boekjaar				-24.938			-24.938		-24.938
bedrijfscombinaties - minderheidsbelangen							0	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							0		0
Balans volgens IFRS op 31/12/22	109.997	442.803	-4.608	213.232	6.064	71.310	838.798	10.718	849.516
Uitkering slotdividend vorig boekjaar				-25.708			-25.708		-25.708
bedrijfscombinaties - minderheidsbelangen							0		0
bedrijfscombinaties - omrekeningsverschillen				-4	634		629		629
Aankoop eigen aandelen							0		0
Transfert netto resultaat 2022 naar reserves							0		0
Globaal resultaat per 30 juni 2023 (6 maanden)				17.142			17.142	-131	17.012
Balans volgens IFRS op 30/06/2023	109.997	442.803	-4.608	204.662	6.698	71.310	830.862	10.587	841.449

### 3.6 TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

#### 3.6.1 Presentatiebasis

Deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aangenomen voor gebruik in de Europese Unie. Deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten stemmen overeen met IAS 34, Tussentijdse Verslaggeving. Bij de opstelling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten werd gebruik gemaakt van dezelfde boekhoudkundige standaarden en methodes zoals voor de financiële jaarrekening per 31 december 2022, zoals deze beschreven staan in bijlage 2 van de financiële staten in het Jaarlijks financieel verslag 2022, te raadplegen op de website [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu).



## 3.6.2 Segmentrapportering

## Verkorte geconsolideerde winst- &amp; verliesrekening (geografisch)

	België		Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	15.001	12.715	14.612	15.452	5.541	5.075			35.154	33.241
Vastgoedkosten	-3.484	-4.927	-2.081	-1.440	-474	-269			-6.040	-6.636
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2.074	233	0	5.109	0	0			2.074	5.342
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3.771	-1.565	54	-1.153	-1.741	236			-5.457	-2.481
Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille	351		0		-33				318	
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>10.171</b>	<b>6.455</b>	<b>12.585</b>	<b>17.968</b>	<b>3.294</b>	<b>5.042</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.050</b>	<b>29.466</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN</b>	<b>3.971</b>	<b>2.022</b>	<b>5.673</b>	<b>9.884</b>	<b>0</b>	<b></b>	<b></b>	<b></b>	<b>9.643</b>	<b>11.906</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-4.445	-5.248	-258	-93	-170	-17			-4.873	-5.359
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	2.393	799	-1.450	-1.334	510	-320			433	-855
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>12.090</b>	<b>4.027</b>	<b>16.549</b>	<b>26.426</b>	<b>2.614</b>	<b>4.705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.253</b>	<b>35.158</b>
(-) Financiële inkomsten							2.529	1.629	2.529	1.629
(-) Financiële kosten							-11.303	-9.378	-11.303	-9.378
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva							-865	0	-865	0
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9.639</b>	<b>5.937</b>	<b>-9.639</b>	<b>5.937</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>12.090</b>	<b>4.027</b>	<b>16.549</b>	<b>26.426</b>	<b>2.614</b>	<b>4.705</b>	<b>-9.639</b>	<b>-4.687</b>	<b>21.614</b>	<b>41.095</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting							-4.683	-4.930	-4.683	-4.930
(+/-) Latende Belastingen							81	-5.401	81	-5.401
<b>BELASTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.602</b>	<b>-10.331</b>	<b>-4.602</b>	<b>-10.331</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>12.090</b>	<b>4.027</b>	<b>16.549</b>	<b>26.426</b>	<b>2.614</b>	<b>4.507</b>	<b>-14.241</b>	<b>-15.017</b>	<b>16.974</b>	<b>30.764</b>
Toerekenbaar aan:										
Minderheidsbelangen									-131	-1
Aandeelhouders van de groep									17.143	30.765

## Verkorte geconsolideerde balans (geografisch)

	België		Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>ACTIVA</b>										
Immateriële vaste activa							743	855	743	855
Vastgoedbeleggingen (incl. herontwikkelingen van beleggingsvastgoed, excl. Financiële leasing)	531.015	567.022	553.749	522.115	189.622	189.580			1.274.386	1.278.716
Deelneming Retail Estates	86.755	83.782							86.755	83.782
Deelnemingen volgens de vermogensmutatie			66.265	59.109					66.265	59.109
Activa bestemd voor verkoop									0	0
Voorraden	103.155	96.772	298	1.486					103.454	98.257
Ondehanden werken in uitvoering	63.276	57.961	13.061	27.086	0				76.337	85.047
Overige activa	114.165	138.945	23.742	20.603	2.733	3.084			140.640	162.634
<b>ACTIVA PER SEGMENT</b>	<b>1.012.741</b>	<b>937.674</b>	<b>548.195</b>	<b>637.208</b>	<b>186.901</b>	<b>192.664</b>	<b>743</b>	<b>855</b>	<b>1.748.580</b>	<b>1.768.401</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>										
Langlopende financiële schulden							516.961	634.932	516.961	634.932
Kortlopende financiële schulden							254.050	117.668	254.050	117.668
Overige verplichtingen							136.120	164.786	136.120	164.786
<b>VERPLICHTINGEN PER SEGMENT</b>							<b>907.131</b>	<b>917.385</b>	<b>907.131</b>	<b>917.385</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>							<b>841.449</b>	<b>849.516</b>	<b>841.449</b>	<b>849.516</b>

## Overige segmentinformatie – vastgoedbeleggingen

De overige segmentinformatie bevat enkel informatie gerelateerd aan de vastgoedbeleggingen. Voor verdere informatie over de ontwikkelingsprojecten verwijzen we naar toelichting 'operationeel resultaat ontwikkelingsprojecten'. De vastgoedbeleggingen omvatten zowel het vastgoed beschikbaar voor verhuur, als de herontwikkelingen van beleggingsvastgoed.

	België		Luxemburg		Oostenrijk		TOTAAL	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>Vastgoedbeleggingen</b>								
Investerings	8.033	16.666	32.780	15.911	1.783	1.381	41.596	33.958
Desinvesterings	-43.532						-43.532	
<b>Vorderingen financiële leasing</b>								
Investerings							0	
Desinvesterings	-1.660						-1.660	
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>								
Investerings							0	
Desinvesterings		-14.209	0	-126.560	0		0	-140.769
<b>Andere materiële vaste activa (andere)</b>								
Investerings	1.048	2.000	14	93	0		1.063	2.093
Desinvesterings	-124		0	-163	0	-32	-124	-195
afschrijvingen	-234	-950	-57	-42	-83	-148	-374	-1.140
<b>Netto Boekwaarde eind boekjaar</b>	<b>8.033</b>	<b>573.431</b>	<b>32.780</b>	<b>522.333</b>	<b>1.783</b>	<b>191.333</b>	<b>42.596</b>	<b>1.287.096</b>

## Overige segmentinformatie – 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.

	België		Luxemburg		Oostenrijk		TOTAAL	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	528.736	564.261	553.749	522.567	189.622	189.580	1272.107	1276.407
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	542.146	575.703	563.277	522.634	194.354	194.321	1299.777	1292.658
Bruto rendement (in reële waarde) van het segment	5,41%	4,88%	6,13%	5,70%	5,79%	5,52%	5,31%	5,31%
Bruto rendement (in investeringswaarde) van het segment	5,27%	4,80%	6,03%	5,69%	5,65%	5,38%	5,25%	5,25%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	255.773	262.276	168.087	168.087	73.345	73.345	497.206	503.709
Bezettingsgraad	88,58%	89,09%	90,39%	90,71%	100,00%	100,00%	90,20%	88,48%
Gewone gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	5,29	5,79	3,45	3,2	5,58	5,21	3,94	3,81

## Overige segmentinformatie – kerncijfers per type gebouw – vastgoedbeleggingen

	Retail		Kantoren		Andere		TOTAAL	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Huurinkomsten (incl. vergoeding en leasing en excl. Ontvangen verbrekingsvergoedingen en incentives)	36.641	32.508	28.667	28.762	4.402	7.118	67.710	68.388
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	574.672	567.211	556.743	596.171	84.322	82.572	1215.737	1245.954
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	584.736	572.876	570.811	634.410	86.667	85.373	1242.289	1292.658
Bezettingsgraad	92,29%	95,73%	85,25%	85,64%			90,20%	88,84%
Huurrendement (obv reële waarde) van het segment	6,37%	6,19%	5,14%	4,59%	5,18%	4,23%	5,75%	5,28%
Huurrendement (obv investeringswaarde) van het segment	6,26%	6,13%	5,01%	4,56%	4,09%	4,09%	5,63%	5,24%
Gewone gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,18	4,22	4,68	4,22	5,89	3,41	4,50	3,81

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 is niet afhankelijk van belangrijke klanten die elk meer dan 10% van de huurinkomsten vertegenwoordigen.

### 3.6.3 Deelnemingen vermogensmutatie

	30/06/2023	31/12/2022
<b>Saldo per einde van het vorig boekjaar</b>	<b>59.109</b>	<b>51.430</b>
Winst (verlies) uit beleggingen vermogensmutatie	5.355	16.437
Provisies ivm beleggingen met negatief eigen vermogen	130	171
Dividenden ontvangen uit JV's		
Inverteringen (+)/desinverteringen (-)	1.041	-8.930
Andere		0
<b>Saldo per 30.06.2023</b>	<b>66.265</b>	<b>59.109</b>

De deelnemingen vermogensmutatie betreffen voornamelijk de deelnemingen die we hebben in Luxemburg en die verkregen zijn naar aanleiding van de transactie met Extensa Group. Een overzicht van de deelnemingen werd hieronder opgenomen alsook verdere details voor de belangrijkste deelnemingen.

Naam	Land	Hoofdactiviteit	30/06/2023	31/12/2022
CBS Development NV	België	Vastgoedontwikkeling	50.00%	50.00%
CBS-Invest NV	België	Vastgoedontwikkeling	50.00%	50.00%
Grossfeld Immobilière SA	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50.00%	50.00%
Grossfeld PAP SICAV-RAIF SA	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50.00%	50.00%
Darwin II SàRL	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50.00%	50.00%
Emerald SàRL	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50.00%	50.00%
White House I SàRL	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50.00%	50.00%
Niederanven I SàRL	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50.00%	50.00%
Les Jardins de Oisquercq NV	België	Vastgoedontwikkeling	50.00%	50.00%

De voornaamste participatie die volgens vermogensmutatie wordt geconsolideerd is Grossfeld PAP (= de joint venture met betrekking tot Cloche d'Or).

### 3.6.4 Informatie betreffende de financiële schuld

Op 30/06/2023 bedragen de totale financiële schulden € 771 miljoen in vergelijking met € 753 miljoen eind 2022. De rubriek andere leningen (op lange en korte termijn) omvat voor €142,4 miljoen de door Nextensa in 2019 geplaatste obligatielening en de door Extensa Group NV in 2020 geplaatste obligatielening alsook het commercial paper (€ 54,8 miljoen). De geconfirmeerde kredietlijnen (excl. de € 142,4 miljoen obligatieleningen en € 54,8 miljoen commercial paper) bedragen eind juni 2023 € 571 miljoen (eind 2022: € 539 miljoen).





### 3.6.5 Bepaling van de reële waarde van activa en passiva per niveau

Activa en passiva die na hun initiële boeking gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld in 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).

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, zodat een uitgebreide beschrijving van de gegevens, zoals vereist onder niveau 3, niet mogelijk is. Echter werden deze instrumenten onder niveau 2 geassocieerd gezien we een CVA of een DVA berekenen op deze ontvangen waarderingen en dit op basis van gegevens die een benadering zijn van het onderliggende kredietrisico. De waardering van de private obligatie is op basis van een benadering van een observeerbare CDS spread en de evolutie van de overeenkomstige Euribor referentievoet.

De financiële leasing wordt gewaardeerd op basis van een discounted cashflow benadering.

Per 30 juni 2023	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Boekwaarde	Reële waarde
<b>Financiële vaste activa</b>					
Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	86.755.118	0		86.755.118	86.755.118
Deelnemingen in Vermogensmutatie entiteiten		66.265		66.265	66.265
Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomdekkingen			0	0	0
Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardedekkingen		0		0	0
Vorderingen financiële leasing			0	0	0
Andere	0			0	0
<b>Financiële vlottende activa</b>					
Voorraden		103.454			
Onderhanden werken in uitvoering		76.337			
Handelsvorderingen		17.444		17.444	17.444
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		65.334		65.334	65.334
Kas en kasequivalent	10.751			10.751	10.751
Overlopende rekeningen		2.332		2.332	2.332
<b>Langlopende financiële schulden</b>					
Kredietinstellingen		412.722		412.722	412.047
Andere		102.004		102.004	95.212
Andere langlopende financiële verplichtingen					
Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		0		0	0
IFRS 16		2.235		2.235	2.235
<b>Kortlopende financiële schulden</b>					
Kredietinstellingen		159.918		159.918	160.028
Andere		94.133		94.133	94.133
Andere kortlopende financiële verplichtingen					
Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		0		0	0
<b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>					
Andere kortlopende schulden		11.182		11.182	11.182
Handelsschulden		24.992		24.992	24.992
Andere kortlopende verplichtingen		10.962		10.962	10.962
Overlopende rekeningen		30.968		30.968	30.968

Per einde 2022	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Boekwaarde	Reële waarde
<b>Financiële vaste activa</b>					
Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	83.782			83.782	83.782
Deelnemingen in Vermogensmutatie entiteiten		59.109		59.109	59.109
Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstrooimdekkingen			0	0	0
Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		32.715		32.715	32.715
<b>Vorderingen financiële leasing</b>	<b>1.660</b>		<b>0</b>	<b>1.660</b>	<b>1.660</b>
<b>Vlottende activa</b>					
voorraden		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 resultatenrekening				0	0
Andere afgeleide instrumenten via andere 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 componenten van het eigen vermogen		0		0	0
<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



4.

VERSLAG VAN DE  
COMMISSARIS

## **Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Nextensa nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2023**

### **Inleiding**

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Nextensa nv (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2023, alsmede van de bijhorende verkorte geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de geconsolideerde kasstroomtabel alsook de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves, over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

### **Reikwijdte van een beoordeling**

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

### **Conclusie**

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2023 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 17 augustus 2023

EY Bedrijfsrevisoren bv  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans\*  
Partner

\* Handelend in naam van een bv

24CBOxxx

5.

ALTERNATIEVE  
PRESTATIEMAAT-  
STAVEN

nextensa.



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.

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/06/2023	31/12/2022
Netto Resultaat - aandeel groep (€1000)	17.143	30.765
Aantal geregistreeerde aandelen in omloop (op afsluitdatum)	10.002.102	10.002.102
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	1,71	3,08

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde	30/06/2023	31/12/2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€1000)	830.862	838.798
Aantal geregistreeerde aandelen in omloop (op afsluitdatum)	10.002.102	10.002.102
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	83,07	83,86

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde	30/06/2023	31/12/2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	830.862	838.798
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06 (€1000)	1.302.054	1.294.968
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06 (€1000)	1.274.386	1.278.716
Vershil Investeringswaarde - Reële waarde per 30/06 (€1000)	27.668	16.251
<b>TOTAAL</b>	<b>858.529</b>	<b>855.049</b>
Aantal geregistreeerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.002.102	10.002.102
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	85,8	85,5

Gemiddelde financieringskost in %	30/06/2023	31/12/2022
Interestkosten op jaarbasis (€1000)	-17.478	-16.492
Commitment fees op jaarbasis (€1000)	-284	-519
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€1000)	-17.762	-17.011
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€1000)	718.258	783.217
Gemiddelde financieringskost in %	-2,47%	-2,18%

Financiële schuldgraad in %	30/06/2023	31/12/2022
Financiële schulden	771.011	752.600
Balastotaal	1.748.580	1.768.401
Financiële schuldgraad in %	44,09%	42,56%



6.

VERKLARING  
VERANTWOORDELIJKE  
PERSONEN

nextensa.

## VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De ondergetekenden verklaren dat voor zover hen bekend:

(i) De verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;

(ii) het tussentijds jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijkste gebeurtenissen en de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarop op de verkorte financiële overzichten, alsmede een beschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

17 augustus 2023

Namens de vennootschap

Michel Van Geyte<sup>i</sup>  
CEO

Tim Rens<sup>ii</sup>  
CFO

---

<sup>i</sup>Midhan BV

<sup>ii</sup>Montevini BV

## FINANCIËLE KALENDER

17/08/2023	Halfjaarlijks financieel verslag 2023
20/11/2023	Tussentijdse verklaring Q3 2023 (30/09/2023)
21/02/2024	Jaarresultaten 2023 (31/12/2023)
29/03/2024	Jaarlijks financieel verslag 2023
21/05/2024	Tussentijdse verklaring Q1 2024 (31/03/2023)
21/05/2024	Jaarvergadering aandeelhouders
27/05/2024	Betaalbaarstelling dividend



7.

# IDENTITEITS- KAART

nextensa.



**Rechtsvorm** Naamloze vennootschap  
**Zetel** Gare Maritime  
Picardstraat 11 bus 505  
1000 Brussel  
**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  
**Financiële dienstverlening** Hoofdbetalagent Bank Delen  
**Commissaris** Ernst & Young Bedrijfsrevisoren,  
vertegenwoordigd door erkend  
bedrijfsrevisor Christophe Boschmans

# INVESTOR RELATIONS CONTACT



**MICHEL VAN GEYTE**  
**CHIEF EXECUTIVE OFFICER**

+32 2 882 10 05  
[investor.relations@nextensa.eu](mailto: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 (Brussel)  
ISIN code BE0003770840  
LEI 549300BPHBCHEODTG670