

2023 JAARVERSLAG

nextensa.
PLACES
YOU PREFER

INHOUD

1.	PROFIEL & STRATEGIE.....	4
2.	BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	14
3.	KERNCIJFERS	16
4.	JAAERVERSLAG.....	20
	Activiteitenverslag	21
	Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2023	30
	Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening en balans	31
	Dividend.....	33
	Vooruitzichten voor het boekjaar 2024	34
	Corporate governance verklaring.....	36
	Principes.....	36
	Groepsstructuur en aandeelhouders	38
	Governance structuur en beslissingsorganen	40
	Diversiteitsbeleid.....	50
	Compliance	51
	Interne controle en risicobeheer.....	54
	Andere betrokken personen	55
	Remuneratieverslag.....	56
	Transacties met verbonden partijen – belangenconflicten	62
	Inkoop van eigen aandelen.....	65
	Onderzoek en ontwikkeling	65
	Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.....	66
	Risicofactoren	68
5.	DUURZAAMHEIDSVERSLAG.....	82
6.	NEXTENSA OP DE BEURS	152
7.	VASTGOEDVERSLAG	156
	Belangrijkste (her)ontwikkelingsprojecten in 2023.....	157
	Vastgoedportefeuille	176
	Analyse van de vastgoedportefeuille.....	191
8.	GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN 2023.....	200
	Geconsolideerde financiële staten & toelichtingen	202
	Verslag van de commissaris	289

INHOUD

9. ALGEMENE INLICHTINGEN.....	298
Identificatie Nextensa.....	299
Statuten Nextensa	303
Verklaringen.....	320
10. BIJLAGEN.....	324
Lexicon.....	325
Alternative Performance Measures.....	328
GRI Content Index.....	331

- Dit jaarlijks financieel verslag van Nextensa van 29 maart 2024 over de financiële staten per 31 december 2023 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.¹
- De wettelijk vereiste inhoud van het jaarverslag is verwerkt in hoofdstuk 4 van dit jaarverslag, dat daarnaast ook niet-verplichte informatie bevat. We combineren het jaarverslag over de statutaire jaarrekening met het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening. Andere rapporten en de websites waarnaar we verwijzen in dit jaarverslag, 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 vennootschappen. 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 Standards. De GRI-Content Index kan worden teruggevonden in de bijlagen van hoofdstuk 10. GRI Services heeft beoordeeld dat de GRI-inhoudsopgave is voorgesteld op een manier die overeenkomt met de eisen voor rapportering volgens de GRI-standaarden en of de informatie in de opgave duidelijk is gepresenteerd en toegankelijk is voor belanghebbenden.
- In dit jaarlijks financieel verslag wordt, waar van toepassing, aangegeven of de verstrekte informatie herformuleringen bevat van informatie uit eerdere jaarlijkse financiële verslagen.²

¹ 2-3-c Publication date of the report.

² 2-4-a Organisations shall report restatements of information.

1.

PROFIEL & STRATEGIE



MISSIE¹

“Nextensa² is een vastgoedontwikkelaar en verhuurder die zich richt op gemengde projecten in voornamelijk stedelijke omgevingen. We combineren duurzaamheid, innovatie en gastvrijheid om plekken te bouwen en te beheren waar het goed wonen is en waar je kunt werken, ontmoeten, winkelen en genieten.”

¹ 2-6 Activities, value chain and other business relationships.

² 2-1-a Legal name of the organisation.

VISIE

Nextensa is een invloedrijke, vooruitstrevende en verantwoordelijke vastgoedspeler die projecten realiseert met een maatschappelijke meerwaarde. Onze ambitie is een betrouwbare en veerkrachtige vastgoedspeler zijn die complexiteit beheert met innovatieve, kwalitatieve en verrassende oplossingen die een positieve invloed hebben op onze lokale omgeving. 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.



**WE WILLEN
PLACES YOU PREFER
CREËREN, GEBASEERD
OP DRIE PIJLERS:**

1

(HER)ONTWIKKELING VAN KLIMAATADAPTIEVE GEBOUWEN

Nextensa ontwikkelt projecten en investeert in gebouwen die er alles aan doen om hun energieverbruik tot een minimum te beperken. De energie die we gebruiken is maximaal hernieuwbaar. Fossiele brandstoffen zijn niet langer een optie. Wanneer we producten kopen of beslissen over materialen, gaan we altijd na hoe we onze ecologische voetafdruk kunnen beperken. We implementeren een waterbesparend beheer door te focussen op reductie en hergebruik. Nextensa streeft ernaar om innovaties en nieuwe technologieën te integreren, zodat processen en projecten kunnen worden geoptimaliseerd en efficiënter kunnen worden uitgevoerd.

2

DUURZAME SAMENLEVINGEN CREËREN

Nextensa creëert duurzame samenlevingen door levendige en gezonde buurten te ontwikkelen die een gemengd aanbod aan functies bieden. In deze 15-minuten wijken vind je alles wat je nodig hebt op korte loopafstand. Autoverkeer is overbodig en zachte mobiliteit krijgt de overhand. Dit betekent dat er meer ruimte is voor een groene omgevingsaanleg die bijdraagt aan het verbeteren van de biodiversiteit op de locatie. We maken ruimte voor integratie van cultuur en kunst. Voor al onze ontwikkelingsprojecten streven we naar het hoogst mogelijke 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 mensen 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 partnerschappen in een B2B- en een B2C-omgeving.

STRATEGIE

Nextensa is een toonaangevende Belgische vastgoed-investeerder en -ontwikkelaar. We ontdekken opportuniteiten en zetten ze om in waardevolle groei voor alle stakeholders. We combineren recurrente huurinkomsten uit vastgoedinvesteringen met het meerwaardepotentieel van ontwikkelingsactiviteiten waarbij authenticiteit en duurzaamheid de hoogste prioriteit hebben. Op basis van een vooruitstrevende kijk op duurzaamheid bouwen we aan een nieuw concept van wat een stad haar inwoners te bieden heeft.

Ons multidisciplinaire team bestaat uit gepassioneerde vastgoedprofessionals die de expertise in huis hebben om de hele cyclus van een vastgoedproject te beheersen. Van de aankoop tot het uiteindelijke beheer en de

implementatie van duurzame ontwikkeling. Met deze cyclus in ons achterhoofd stippelen we een strategie uit die zich richt op de ontwikkeling van vastgoed dat onze duurzame beleggingsportefeuille optimaliseert. Tegelijkertijd draagt onze desinvesteringsstrategie bij om op gezette tijdstippen meerwaarden te genereren binnen onze portefeuille. We verzekeren onze recurrente inkomstenstroom dankzij huurcontracten en residentiële verkopen. Altijd gebaseerd op een doordachte ESG-visie die we consequent toepassen in al onze kernactiviteiten.

ACQUISITIES & INVESTERINGEN

Nextensa richt zich op investeringen in stedelijke omgevingen. We gaan voor een combinatie van duurzame projecten op toplocaties en grootschalige gemengde vastgoedopportuniteiten in het stadscentrum. Onze voorkeur gaat uit naar het renoveren van bestaande structuren om mixed-use projecten te realiseren. We geven prioriteit aan zachte mobiliteit en omarmen de duurzame opties die Smart Mobility ons biedt.

ONTWIKKELINGEN & PROJECTMANAGEMENT

Nextensa heeft als basisprincipe om CO2-neutraal 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. We maken gebruik van bestaande voorzieningen voor het opvangen van regenwater en onderzoeken de mogelijkheden om afvalwater te filteren zodat we het kunnen hergebruiken. Onze keuzes met betrekking tot materialen en technologieën zijn innovatief en weloverwogen. We ontwikkelen gezonde gebouwen die bijdragen aan het welzijn van onze klanten. Waar mogelijk creëren wij groene en diverse ruimten die de levenskwaliteit en biodiversiteit van onze projecten ten goede komen. We richten ons ook op innovatie, zowel op technologisch als op procesniveau.

ACTIVA- EN VASTGOEDBEHEER

Nextensa inspireert haar huurders, gebruikers en bewoners met een doortastende ESG-visie. We ondersteunen hen in hun ambities om een positieve impact te genereren. We bouwen duurzame gemeenschappen in en rond onze gebouwen. We zetten Energy Communities op om de lokale uitwisseling van teveel opgewekte zonne-energie te vergemakkelijken. Verder cultiveren we partnerschappen met innovatieve bedrijven die zich richten op duurzame technologieën. Tot slot rusten we ons portfolio uit met monitoringsystemen waarmee we het energie- en waterverbruik van onze gebouwen en sites nauwlettend kunnen volgen en optimaliseren.



WAARDEN

*Bij Nextensa worden onze dagelijkse activiteiten gedreven door een diepgewortelde **passie**, die doorschemert in elk project dat we ondernemen. We koesteren een ondernemersgeest, waarbij we de nadruk leggen op autonomie en vertrouwen binnen ons getalenteerde team. Deze benadering gaat verder dan alleen het managen van onze mensen; we streven ernaar hen te inspireren, omdat we vast geloven in hun expertise en intrinsieke motivatie om een verschil te maken.*

***Betrouwbaarheid** is de kern van onze toewijding. We richten ons op het leveren van tastbare resultaten en geven tegelijkertijd prioriteit aan de persoonlijke ontwikkeling en het potentieel van elk individu, zodat we collectieve uitmuntendheid in ons vakgebied kunnen garanderen. Bovendien zijn we toegewijd aan het **positief verrassen** van onze klanten, maar ook onze partners, door verwachtingen te overtreffen en de normen van vastgoed te herdefiniëren.*

Bij Nextensa zetten we, samen, visies om in uitzonderlijke realiteiten en versterken zo onze positie als marktleider.

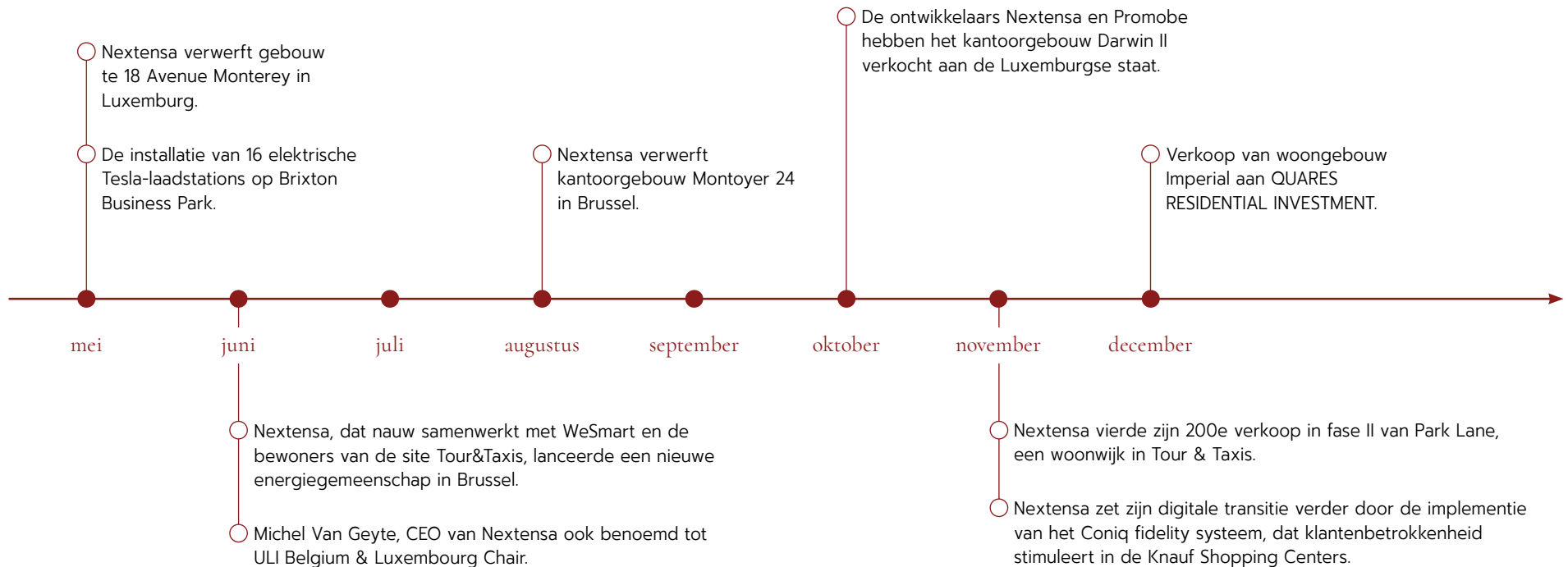
DE MIJLPALEN VAN 2023



KNAUF POMMERLOCH
LUXEMBURG



DE MIJLPALEN VAN 2023







2.

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

We vertellen u niets verrassends wanneer wij zeggen dat 2023 een zeer uitdagend jaar was voor de vastgoedsector. De bruuske snelheid waarmee in het eerste kwartaal van het jaar de rentevoeten omhoog zijn geklommen waren zelden gezien en hebben een rentegevoelig product als het vastgoed hard getroffen. De institutionele investeringsmarkt is volledig tot stilstand gekomen en ook de residentiële markten verkeren in een hoge graad van onzekerheid. De geopolitieke toestand en aankomende verkiezingen voor meer dan de helft van de wereldbevolking brengen ons bovendien in een periode van onvoorspelbaarheid.

Ondanks deze moeilijke omstandigheden heeft Nextensa in 2023 goed stand gehouden en heeft ons hybride model opnieuw zijn waarde bewezen. De investeringsportefeuille toonde zijn kracht door hogere huurinkomsten te genereren en de keuze om als toonaangevende ontwikkelaar de meest duurzame producten te bouwen zal op termijn zijn vruchten afwerpen.

In 2023 zijn de inkomsten gegenereerd door de investeringsportefeuille gestegen met 4,6%, en dit terwijl Nextensa in 2022 en 2023, 4 gebouwen succesvol heeft verkocht. Deze stijging leidde tot een huurgroei bij een gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille van 12%.

De verhuringsactiviteiten in zowel Luxemburg, Oostenrijk als op Tour & Taxis in België zijn in stijgende lijn gegaan. Op de Tour & Taxis site in Brussel, ons grootste project, hebben wij in 2023 kunnen bewijzen dat een duurzaam verhaal, met een grote mix aan functies, werkt. De evenementen, de food market en de vele activiteiten verhogen rechtstreeks of onrechtstreeks de inkomstenstroom.

In Luxemburg hebben wij kunnen laten zien dat onze huurders de waarde inzien van kwaliteitsvolle kantoren: 75% van de huurder van het Moonar-project, hebben besloten om terug te keren naar de ruimtes die het afgelopen jaar gerenoveerd werden.

In 2023 heeft Nextensa er bovendien nog uitdrukkelijker voor geopteerd om haar nieuwe projecten naar de hoogste graad van duurzaamheid te brengen. Dit zorgt ervoor dat de nieuwe TreeMont- en MonTree-projecten aan de twee belangrijkste criteria voor vastgoed zullen voldoen: toplocatie en fossielvrij. De bouw van deze 2 kantoorgebouwen in houtstructuur zal op korte termijn worden opgestart.

Ondanks de verzwakte residentiële vastgoedmarkt zijn de appartementen op Park Lane op Tour & Taxis blijven verkopen, waardoor reeds 64 % van de 346 appartementen van fase II verkocht zijn.

Nextensa heeft wel een vertraging ondervonden in haar tweede thuismarkt, het Groothertogdom Luxemburg. Hoewel de verkoop van appartementen in Luxemburg quasi is stilgevallen, zijn er appartementen op Cloche d'Or verkocht, maar aan een veel trager ritme. De kantoorgebouwen Emerald en White House op Cloche d'Or zijn daarnaast volledig verhuurd en wachten op een koper.

De organisatie werd verder efficiënter gemaakt met een daling van de overheadkosten met 2,1 mio € in 2023 tot gevolg.

De hogere rente heeft zich uiteraard ook laten voelen in de financiële kosten die gestegen zijn met 6 mio €.

De herwaardering van de derivaten, de herwaardering van de portefeuille en de vertraging van de verkopen op Cloche d'Or hebben de netto-winst van Nextensa in 2023 gehalveerd.

De raad van bestuur van Nextensa heeft daarom besloten het dividend te beperken tot 1,50 € per aandeel. Wij geloven dat dit het bedrijf nog meer ademruimte zal geven om de strategie van verduurzaming in de toekomst verder te kunnen zetten. Hierbij zullen wij onze aandeelhouders de keuze geven om dit dividend te ontvangen in cash of in nieuwe Nextensa-aandelen en dit gesteund door referentie-aandeelhouder Ackermans & van Haaren.

We hopen dat 2024 terug een jaar van heropleving van de financiële markten zal worden, waarbij Nextensa zich verder zal kunnen ontwikkelen binnen het transitie plan naar een net-zero portefeuille dat op tafel ligt.¹

Opgemaakt te Brussel op 29 maart 2024



MICHEL VAN GEYTE

Gedelegeerd bestuurder

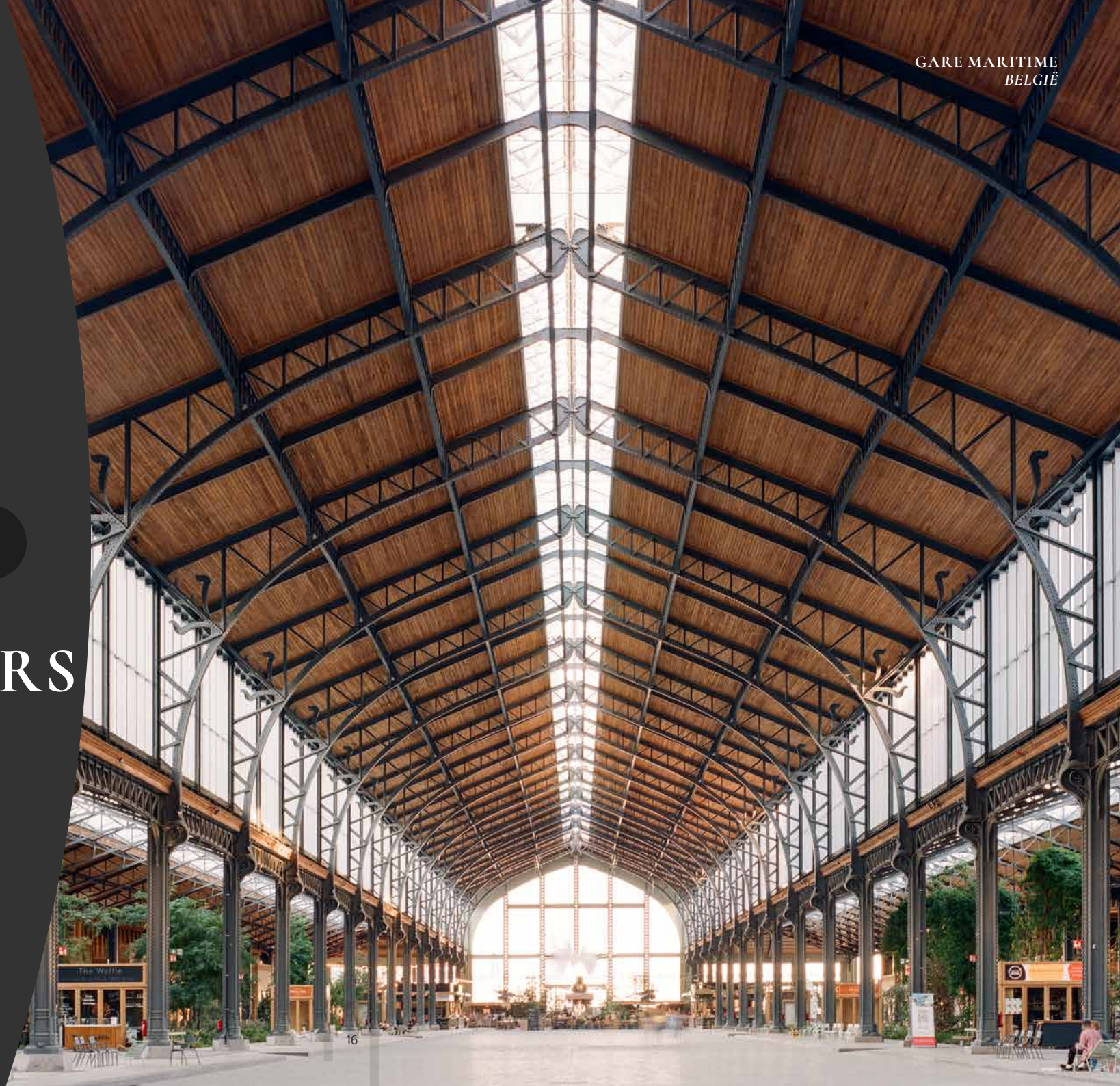


PIET DEJONGHE

**Voorzitter van
de Raad van Bestuur**

¹ 2-22 Statement on sustainable development strategy.

3. KERNCIJFERS



KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2023

KERNCIJFERS VASTGOEDPORTEFEUILLE

KERNCIJFERS VASTGOEDPORTEFEUILLE ⁽¹⁾	31/12/2023	31/12/2022
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) ⁽²⁾	1.298.074	1.278.716
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) ⁽²⁾	1.385.369	1.362.499
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) ⁽³⁾	1.323.221	1.294.968
Huurrendement obv reële waarde ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	5,74%	5,30%
Huurrendement obv investeringswaarde ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	5,50%	5,24%

¹ 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.

² Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige 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 31/12/2023.

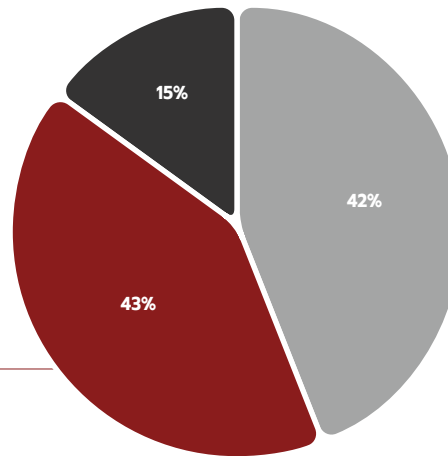
³ De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

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

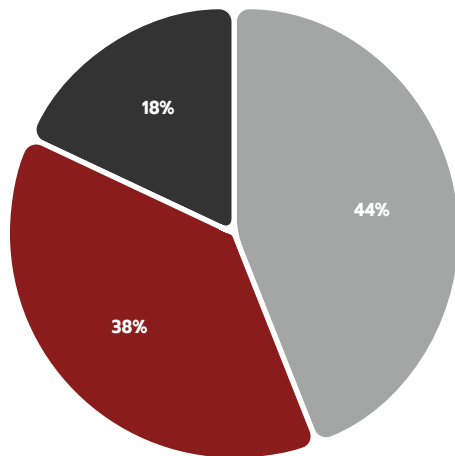
⁵ Voor de berekening van het huurrendement komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de herontwikkelingen van vastgoedbeleggingen de activa bestemd voor verkoop.

DE GECONSOLIDEERDE DIRECTE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De geconsolideerde directe vastgoedportefeuille van Nextensa NV eind 2023 omvat 30 gebouwen (inclusief de herontwikkelingen van vastgoedbeleggingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 403.207 m². De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over het Groothertogdom Luxemburg (43%), België (42%) en Oostenrijk (15%).



- België
- Luxemburg
- Oostenrijk



- Retail
- Kantoren
- Overige

DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,30 miljard eind 2023 t.o.v. € 1,28 miljard eind 2022. Deze stijging is te verklaren door de aankoop van enkele gebouwen gedurende 2023.

Daardoor heeft de vennootschap eind 2023 38% kantoren in portefeuille, 44% retail en 18% andere (tegenover 47% kantoren, 44% retail en 9% andere eind 2022).

PIPELINE PROJECTONTWIKKELING

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

PROJECTONTWIKKELING

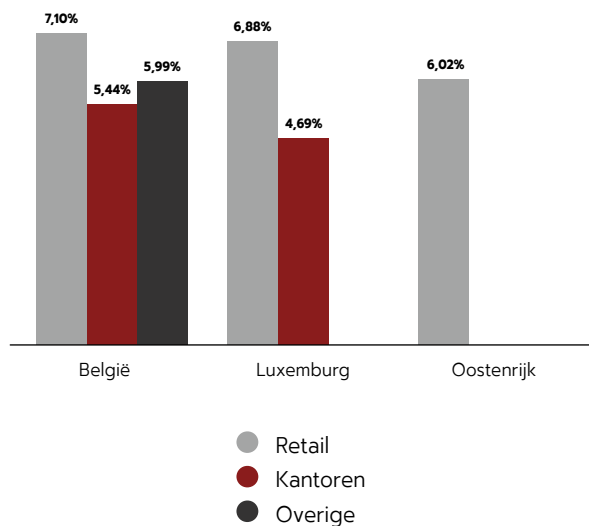
	IN CONSTRUCTIE		VERKREGEN VERGUNNING		IN STUDIE	
	België	Luxemburg	België	Luxemburg	België	Luxemburg
Residentieel	36.520m ²	33.766m ²	N/A	32.401m ²	93.000m ²	12.000m ²
Kantoren	N/A	N/A	N/A	13.500m ²	37.500m ²	66.066m ²

TOTAAL: 167.020m² 157.733m²

DE GECONSOLIDEERDE DIRECTE EN INDIRECTE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De geconsolideerde directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bereikt per einde 2023 een reële waarde van € 1,39 miljard.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 5,74% (tegenover 5,30% eind 2022), en o.b.v. de investeringswaarde 5,50% (tegenover 5,24% eind vorig jaar).



KERNCIJFERS BALANS EN RESULTATENREKENING

KERNCIJFERS BALANS	31/12/2023	31/12/2022
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000)	1.298.074	1.278.716
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000)	1.385.369	1.362.499
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000)	1.323.221	1.294.968
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	834.048	838.798
Netto actief aandeel groep per aandeel	83,39	83,86
Slotkoers op balansdatum	48,85	51,90
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	44,80%	42,56%
Netto financiële schuld	786.820	721.493
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investment portfolio	2,31	2,85
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	2,95	3,52
Hedge ratio (investeringsportefeuille)	79%	74%

KERNCIJFERS RESULTATENREKENING	31/12/2023	31/12/2022
Huurinkomsten (€ 1.000)	70.522	67.400
Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	18.136	22.243
Gemiddelde financieringskost investeringsportefeuille	2,67%	2,18%
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	24.492	71.310
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	2,45	7,13



4.

JAARVERSLAG

ACTIVITEITENVERSLAG

Highlights

VASTGOEDBELEGGINGEN

- Nextensa realiseert een hogere huromzet (€ +3,1 M) in 2023 in vergelijking met 2022, i.e. een like-for-like-huurgroei van +12%.
- Vastgoedkosten dalen met € 0,9 M door een hogere bezettingsgraad.
- De herwaardering van de vastgoedportefeuille eind 2023 heeft een beperkte negatieve impact van -0,9%.
- Op de verkoop begin april 2023 van het kantoorgebouw Treesquare in Brussel werd een winst van € 2,1 M gerealiseerd

ONTWIKKELINGS-PROJECTEN

- **Tour & Taxis:** Hoger ontwikkelingsresultaat (€ 4,4 M marge erkend) in België door de succesvolle verkopen op Tour & Taxis. Van de 346 appartementen van Park Lane fase II zijn reeds 64% verkocht of gereserveerd.
- **Cloche d'Or:** 100% verhuring van de opgeleverde kantoorgebouwen Emerald en White House. De tragere verkoop van appartementen en kantoorgebouwen leidt tot lagere contributie in het 2023-resultaat (bijdrage van € 13,8 M in 2023 vs bijdrage van € 19,8 M in 2022).

OPERATIONELE EFFICIËNTIE

Daling van de algemene kosten in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (€ -2,1 M), ondanks de inflatoire omgeving.

ACTIEF FINANCIËEL BEHEER

De gemiddelde financieringskost stijgt beperkt van 2,18% naar 2,67%, dankzij het rente-indekkingsbeleid. Eind 2023 bedroeg de hedge ratio 79% en was er nog € 88 M aan headroom op de bestaande kredietlijnen.

HET NETTO-RESULTAAT

Het netto-resultaat (deel van de groep) bedraagt € 24,49 M of € 2,45 per aandeel.

Het lagere resultaat in vergelijking met het uitzonderlijke jaar 2022 (netto-resultaat van € 71,3 M) is voornamelijk toe te schrijven aan:

- De beperkte activiteit op de institutionele vastgoedmarkt in 2023. In 2022 werden winsten gerealiseerd op de verkopen van de gebouwen Monnet en Titanium (€ 28,3 M vs € 2,1 M in 2023).
- De negatieve herwaardering van de financiële activa en passiva in 2023 (€ -7,3 M) versus de positieve herwaardering in 2022 (€ +15,6 M).

DUIDELIJKE KEUZE VOOR EEN FOSSIELVRIJE PORTEFEUILLE

In 2023 werd de beslissing genomen om alle nieuwe ontwikkelingen te aligneren met de criteria van de EUtaxonomie (binnen het objectief van klimaatmitigatie) en werd een actieplan opgesteld om te komen tot een fossielvrije portefeuille.



TOUR & TAXIS:

Meer dan één miljoen bezoekers in 2023 die komen werken, winkelen, wonen en genieten van de vele activiteiten in deze 5-minutes neighbourhood.

- De bezetting van de kantoor- en retailruimtes op de Tour & Taxis-site blijft stijgen. Voor de **retailruimtes** in Gare Maritime werden in 2023 nieuwe huurcontracten ondertekend voor in totaal 4.045 m². Dit brengt de bezettingsgraad van het retail gedeelte op Gare Maritime eind 2023 op 72%.

Er konden daarnaast nieuwe kantoorhuurcontracten voor het gebouw Depot des Colis, deel uitmakend van de Gare Maritime gesloten worden voor in totaal 582 m². Dit brengt de bezettingsgraad van de **kantoren** op Tour & Taxis op 92,19%.

- De hogere bezetting is niet enkel zichtbaar op het vlak van retail- en kantoorverhuur, maar ook op het vlak van **evenementen** op de site, zowel in de Sheds als in Gare Maritime, en in het conferentiecentrum, **Maison de la Poste**.
- Een gedeelte van de **Sheds**, de eventhal van de site van in totaal 28.000 m², kreeg in 2023 een permanente invulling door de ondertekening van huurovereenkomsten met de Tour & Taxis padelclub (2.380 m²), met de organisator van exhibities Tempora (2.700 m²) en met de indoor karting Battle Kart (1.780 m²). Er lopen bovendien gesprekken voor een bijkomende vaste invulling van 1.650 m². Zo'n 9.500 m² van de Sheds blijft beschikbaar voor tijdelijke evenementen.
- In de loop van 2024 zal er op de site nog 6.500 m² aan beschikbare kantooroppervlakte bijkomen door de oplevering van het **Hôtel des Douanes**. Dit gebouw dat oorspronkelijk dienst deed als administratief centrum voor douanezaken van de Tour & Taxis-site, wordt opnieuw een toonbeeld van duurzaamheid. De renovatie focust op het behoud van de eigenheid van het historische gebouw en op de installatie van duurzame technieken zoals een geothermische installatie en zonnepanelen. De renovatie is gealigneerd met de criteria van de EU-taxonomie. Het project was bovendien genomineerd voor de RES (Real Estate Society) Awards 2023 in de categorie 'Commercial Development'. De commercialisatie van dit gebouw loopt volop.



- Nextensa heeft eind Q1 2023 de vergunningsaanvraag ingediend voor het **Lake Side-project**, de laatste fase van de stadsontwikkeling op de Tour & Taxis-site. Concreet gaat het om de ontwikkeling van zo'n 140.000 m², met een grotendeels residentieel programma, goed voor circa 800 nieuwe woningen, en daarnaast 37.000 m² kantoren, 2.800 m² winkels en 3.800 m² publieke voorzieningen. De nieuwe wijk wordt volledig vrij van fossiele brandstoffen waarbij bovendien wordt gestreefd naar een lagere ecologische voetafdruk door een gefundeerde keuze van de bouwmaterialen. Lake Side wordt zo één van de meest duurzame wijken van Brussel. Zo mikken de kantoorgebouwen op een BREEAM Outstanding certificaat, de hoogste graad van een internationaal erkend kwaliteitslabel dat duurzaam bouwen promoot.

Eind september werd het volledigheidstest bekomen voor deze vergunningsaanvraag. De milieu-effectenstudie is momenteel lopende. Als alles volgens plan verloopt, zouden de werken kunnen starten midden 2025 en aldus de continuïteit van de ontwikkeling van Tour & Taxis verzekeren. Tot midden 2025 voltooit Nextensa de residentiële 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. Eind 2023 werd het gebouw Imperial verkocht aan Quares Residential Investment, wat het aantal verkochte of gereserveerde appartementen op 64% brengt. De werf zit op schema om eind 2024 te kunnen starten met de eerste opleveringen.



LAKE SIDE



CLOCHE D'OR:

De verdere ontwikkeling van een stadswijk in Luxemburgstad in joint venture met de Luxemburgse ontwikkelaar Promobe.

De ontwikkelingen op Cloche d'Or van zowel kantoor- als residentiële projecten leveren een positieve bijdrage van € 13,8 M aan de resultaten van 2023.

KANTOORGEBOUWEN

Project	Status	Details	Verhuring
kantoorgebouw Darwin II	Opgeleverd maart 2022 – verkocht eind oktober 2023 aan Luxemburgse staat nav uitoefening aankoopoptie	Ca. 5.000 m ² : 6 bovengrondse en 2 ondergrondse verdiepingen	100% verhuurd aan Luxemburgse staat, met het Ministerie van Volksgezondheid als belangrijkste gebruiker
kantoorgebouw Emerald	Opgeleverd Q4 2023	Ca. 7.000 m ² : 6 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: Intertrust en Stibbe – LOI ondertekend voor verhuur laatste 2 beschikbare verdiepingen
kantoorgebouw White House	Opgeleverd Q1 2024	Ca. 7.000 m ² : 6 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: Intertrust
kantoorgebouw Lofthouse	In planningsfase	Ca. 5.000 m ² : 5 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	Verregaande gesprekken lopende met potentiële huurders
kantoorgebouw Stairs	In planningsfase	Ca. 8.500 m ² : 10 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	Verregaande gesprekken lopende met potentiële huurders

RESIDENTIËLE ONTWIKKELINGEN

Project	Status	Details	Verhuring
D-Nord	Opgeleverd in Q1 2023	194 appartementen	186/194 appartementen gereserveerd/verkocht
D5-D10	In aanbouw - oplevering eerste fase verwacht in Q2 2024	185 appartementen (117 appartementen in aanbouw)	90/117 appartementen gereserveerd/verkocht
B&B HOTELS	In aanbouw - oplevering verwacht in Q2 2025	Hotel van ca. 4.500 m ² met 150 kamers – huurovereenkomst met B&B HOTELS getekend in 2022	
D-Tours	In planningsfase	Ca. 374 appartementen	

Investing in the future

- Montimmo werd omgedoopt tot **'Hygge'**. Het kantoorgebouw gelegen aan de Avenue Monterey 35 in Luxemburg-Stad en gebouwd in 2009, is in 2023 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 m² verdeeld over 7 verdiepingen en 15 ondergrondse parkeerplaatsen. Vijf verdiepingen zijn reeds verhuurd (totaal ca. 1.068 m²). Er lopen gesprekken voor de verhuur van de overige verdiepingen.
- De **Moonar-site**, gelegen nabij de luchthaven van Luxemburg, wordt grondig herontwikkeld om deze gebouwen modern en toekomstbestendig te maken. Het kantorenpark bestaat uit 5 gebouwen (ca. 21.000 m² in totaal), waarvan de gebouwen 'D' (3.546 m²) en 'B' (3.620 m²) in 2023 werden opgeleverd. De herontwikkeling van de overige gebouwen zal in de loop van 2024 afgerond zijn.
- Nextensa heeft eind augustus de erfpachtrechten verworven van het kantoorgebouw gelegen te **Montoyerstraat 24** in Brussel van Fedustria, de beroepsorganisatie van de Belgische textiel-, hout- en meubelindustrie.
- De vergunningsaanvraag voor het nieuwe gebouw **'MonTree'**, de herontwikkeling van het kantoorgebouw gelegen te 20 Avenue Monterey en het in 2023 aangekochte gebouw gelegen te 18 Avenue Monterey in Luxemburg-Stad, is in volle voorbereiding. De huidige huurder CVC zal het gebouw Monterey 20 eind Q2 2024 verlaten, waarna beide gebouwen eveneens zullen worden herontwikkeld tot één nieuw CO₂-neutraal kantoorgebouw in hout naar het voorbeeld van Monteco en Treemont in Brussel.

Het kantoorgebouw is gelegen in de Leopoldwijk, één van de meest gewilde kantoorlocaties van Brussel, op slechts enkele meters van het Monteco-gebouw en is momenteel verhuurd aan enkele Europese verenigingen.

Nextensa plant op deze locatie een emissievrij kantoorgebouw met houtconstructie van zo'n 2.800 m², genaamd **'TreeMont'**, te ontwikkelen. De vergunningsaanvraag hiervoor werd eind september ingediend en werd ondertussen volledig verklaard. Door het gebruik van energie-efficiënte systemen, behoud en hergebruik van een deel van de bestaande constructie en een nieuwe constructie in hout, beoogt het gebouw na de voltooiing van de werken een 'BREEAM excellent'-certificering te behalen en gealigneerd te zijn met de criteria van de EU-taxonomie.

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

Al 69% van de beschikbare oppervlakte (ca. 21.500 m²) is ondertussen verhuurd aan een voor het Luxemburgse Airport District nieuwe prime rent van 32 EUR/maand/m², wat een aanzienlijke verhoging betekent ten opzichte van de vorige huurprijs van 24 EUR/maand/m².

Towards a more sustainable future

- Het kantoorgebouw **Monteco** won in 2023 de publieksprijs van de Belgische editie van de Green Solutions Awards 2022-2023 in de categorie 'Building'. De Green Solutions Awards worden jaarlijks georganiseerd door de internationale vakorganisatie Construction 21 met als doel innovatie en duurzaamheid op grote schaal toe te passen. Daarnaast werd het gebouw ook genomineerd voor de MIPIM awards 2024 in de categorie Best Office & Business Project.
- **Duurzame energie in de vastgoedportefeuille:** in 2023 werd het totaal aantal zonnepanelen op de daken uitgebreid tot 26.904 (+ 2.311 panelen in 2023), goed voor 8.898 kWp geïnstalleerd vermogen op de daken van de volledige investeringsportefeuille. Jaarlijks zal er gemiddeld 7.500 MWh groene stroom worden opgewekt, het equivalente verbruik van bijna 2200 gezinnen.
- Daarenboven werd op Tour & Taxis een **mobiel zonnepanelenpark** van 425 kWp (780 panelen) aangelegd om de werf van Park Lane fase II, de residentiële wijk op Tour & Taxis die momenteel in aanbouw is, zoveel mogelijk aan te sturen op lokaal opgewekte groene stroom.
- Sinds 1 mei 2023 kunnen de bewoners van appartementen 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 2023 werden 153 bijkomende laadpunten geïnstalleerd om de omschakeling naar een geëlektrificeerde mobiliteit verder te versnellen. Dit brengt het totaal op 279 laadpunten in de Nextensa portefeuille. In België werd aan deze laadpalen voor 537 MWh geladen, of een reductie van 715,5 ton CO2.



Luxembourg is key

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

- De **bezettingsgraad van de kantoren in Luxemburg** stijgt, mede door nieuwe huurovereenkomsten die werden afgesloten voor gebouwen als Hygge en High 5.

- De bezoekersaantallen van de **Knauf Shopping centra** zijn in 2023 sterk gestegen ten opzichte van 2022. De Knauf Shopping in Pommerloch verwelkomde meer dan 2,4M bezoekers, wat een historisch hoogtepunt is in de geschiedenis van het centrum. De Knauf Shopping in Schmiede kende een stijging in bezoekersaantallen van 10,32% en verwelkomde eveneens meer dan 2M bezoekers.

huurinkomsten voortvloeiend uit de 8 nieuwe winkels in de uitbreiding van ca. 8.500 m², dat vorig jaar werd opgeleverd, zijn steeds merkbaarder in deze resultaten (+10%).

De **Knauf Shopping Pommerloch** is voor 100% verhuurd.

Aan de basis van dit succes liggen de investeringen van Nextensa, de aantrekkelijkheid en kwaliteit van het winkelaanbod en het beheer en de animatie van de centra.

De **Knauf Shopping Schmiede** opende op het einde van de zomer het nieuwe horecaconcept, bestaande uit een Grand Café en een Food Village. De bijkomende



KNAUF POMMERLOCH



KNAUF SCHMIEDE

Stable diversification in Austria

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

- In 2023 werd de renovatie van het **retailpark Vösendorf 16** afgerond. In het laatste kwartaal van 2023 namen de laatste huurders hun intrek in de gerenoveerde ruimtes. Dit heeft een positieve impact op de Oostenrijkse huurinkomsten.
- Door verschillende huurverlengingen en nieuwe huurcontracten blijft de bezettingsgraad in Oostenrijk op 100%.



VÖSENDORF 16

GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2023

Nextensa heeft begin februari 2024 haar retailpand van ca. 4.200 m² aan de rue du Brill in Foetz, Luxemburg verkocht aan een lokale investeerder voor een prijs van € 9,23 M. De koper is eveneens eigenaar van de naastgelegen Cora hypermarkt, die zich op dezelfde retailsite bevindt. Het pand wordt momenteel verhuurd aan de kledingwinkel Adler tot februari 2032. De verkoopprijs ligt in lijn met de waardering, zoals vastgelegd op 31/12.

De verkoop kadert in het voorgenomen desinvesteringprogramma van Nextensa.



FOETZ



TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING EN BALANS

Kerncijfers

Doordat de vastgoedmarkt grotendeels tot stilstand kwam in de loop van 2023, konden minder gebouwen verkocht worden dan gewenst. Dit leidt tot een stijging van de netto schuldpositie en daaraan verbonden de financiële schuldgraad. De verkoop van het gebouw te Foetz (Luxemburg) zal deze schuldpositie evenwel weer licht doen dalen. De beschikbare headroom bedroeg nog € 88 M op 31 december 2023.

De gemiddelde financieringskost steeg licht van 2,18% eind 2022 naar 2,67% per eind 2023. Hoewel de rente in de loop van 2023 aanzienlijk verder gestegen is, zorgt de indekking met derivaten ervoor dat deze stijging slechts een beperkte impact heeft op de gemiddelde financieringskost. Door het actieve beheer van de derivatenportefeuille, is de indekkingsratio gestegen naar 79% op 31 december 2023 met een gemiddelde resterende looptijd van 2,95 jaar.

Het eigen vermogen (deel van de groep) bedraagt € 834 M, of € 83,39/aandeel. De slotkoers van € 48,85 op 31 december 2023 impliceert aldus een korting van 41%.

De waarde van de vastgoedbeleggingen steeg ten opzichte van vorig jaar ondanks de verkoop van het gebouw Treesquare in de loop van 2023. Er werd immers geïnvesteerd in de aankoop van de gebouwen Montoyer 24 te Brussel (het toekomstige "Treemont") en Monterey 18 te Luxemburg CBD (het toekomstige "Montree"). Daarenboven werd ook verder geïnvesteerd in de renovatie van het Knauf shopping center te Schmiede en in de omvorming van het oude EBBC kantorenpark aan de Luxemburgse luchthaven in het nieuwe project Moonar.

Geconsolideerde financiële overzichten

De netto huuropbrengsten van de vastgoedbeleggingen liggen € 3,1 M hoger in vergelijking met vorig jaar, ondanks de verkoop van verscheidene gebouwen. De indexatie en gestegen bezettingsgraad zorgde voor een like-for-like huurgroei van 12% ten opzichte van 2022. Daarnaast zorgt het gestegen aantal evenementen op de Tour & Taxis-site voor positieve neveneffecten zoals hogere parkinginkomsten en hogere omzetten voor de Food Market in de Gare Maritime.

Daarnaast daalden de vastgoedkosten wegens de gestegen bezettingsgraad van de panden maar ook omdat enkele onderhoudsintensieve gebouwen verkocht werden in 2022.

De verkoop van het pand Treesquare leverde een winst van € 2,1 M op. Daarnaast werd een minwaarde van € 11,2 M op de bestaande vastgoedportefeuille geboekt, wat overeenkomt met -0,9% op de reële waarde per 31/12/2023. Begin februari 2024 werd het gebouw Foetz verkocht aan een waarde in lijn met de reële waarde op 31/12/2023.

Overige kosten en opbrengsten van de vastgoedportefeuille omvatten vooral de netto-inkomsten van de zonnepanelen. Deze vielen lager uit dan in 2022 omdat de elektriciteitsprijzen in 2023 terugvielen naar een normaler niveau na de extreem hoge prijzen in 2022.

Het operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen komt zodoende uit op € 49,0 M.

De som van de lijnen "Omzet ontwikkelingsprojecten" en "Kosten ontwikkelingsprojecten" geven de contributie (€ 4,4 M) weer van de Belgische ontwikkelingsprojecten, die in 2023 vooral bestonden uit fase II van het project Park Lane op Tour & Taxis. Daarenboven werden ook nog enkele units uit fase I en nog 2 retailunits van het project Riva (op de rechteroever van het kanaal tegenover de T&T site) verkocht.

De lijnen 'Andere resultaten ontwikkelingsprojecten' en 'Winst (verlies) uit beleggingen vermogens mutatie' omvatten grotendeels de contributie van Cloche d'Or (€ 13,8 M). Beide kantoorgebouwen Emerald en White House zijn inmiddels 100% verhuurd. De bouwwerken aan het project "B&B HOTELS" zijn inmiddels opgestart, met verwachte opleverdatum midden 2025. De constructie van het residentiële project D5-D10 zit op schema en is reeds voor meer dan de helft verkocht of gereserveerd.

De algemene kosten van de vennootschap liggen gevoelig lager (-18%) in vergelijking met 2022, ondanks de inflatie.

De financiële inkomsten liggen € 1,5 M hoger in vergelijking met vorig jaar, enerzijds door een hoger benodigd werkkapitaal van de joint venture op Cloche d'Or te Luxemburg, anderzijds door een hoger ontvangen dividend vanwege Retail Estates. De financiële kosten liggen € 7 M hoger dan vorig jaar omwille van het algemeen stijgende renteklimaat. Deze stijging werd echter ingeperkt door de

derivatenportefeuille, die ervoor zorgt dat de gemiddelde financieringskost verbonden aan de vastgoedbeleggingen slechts beperkt stijgt van 2,18% vorig jaar naar 2,67% over 2023.

De variaties in reële waarde van financiële activa en passiva zijn negatief ten belope van € -7,3 M. Enerzijds werd de derivatenportefeuille afgewaardeerd voor € 10,6 M, anderzijds was er een positieve herwaardering op de participatie in Retail Estates ten belope van € 3,5 M. Deze participatie dient immers elke balansdatum gewaardeerd te worden aan de beurskoers van Retail Estates op die datum.

Het resultaat voor belastingen bedraagt zodoende € 33,7 M. Na aftrek van belastingen van € 9,5 M resulteert dit in een netto resultaat van € 24,2 M, of € 24,5 M netto resultaat deel van de groep. In termen van resultaat per aandeel komt dit overeen met € 2,45 op het totaal aantal aandelen en met € 2,46 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 € 1,50 en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 1,05 per aandeel.

De raad van bestuur is voornemens om dit dividend aan te bieden als keuzedividend, wat Nextensa zal toelaten om in de toekomst te kunnen inspelen op nieuwe opportuniteiten. De definitieve beslissing omtrent het tijdstip van de betaling en de voorwaarden en modaliteiten van het keuzedividend zal worden genomen door de raad van bestuur naar aanleiding van de algemene vergadering van 21 mei 2024 in het licht van de op dat moment geldende marktomstandigheden.

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2024

In 2023 waren de macroeconomische omstandigheden en het geopolitieke klimaat uitdagend, met een sterke stijging van de rentetarieven, strengere kredietvoorwaarden, hogere financieringskosten en een aanzienlijke daling van het transactievolume tot gevolg. Waar 2023 werd gekenmerkt door deze totale standstill, denken we dat in 2024 de eerste tekenen van voorzichtig **herstel** voelbaar zullen worden.

Het doel van Nextensa in 2024 blijft om haar **schuldgraad** verder te verlagen door de verkoop van enkele van haar nietstrategische vastgoedbeleggingen. Dit **verkoopprogramma** is in voorbereiding en zal onder de juiste omstandigheden worden uitgevoerd.

Nextensa zal in elk geval in 2024 en in de daarop volgende jaren volop inzetten op de **verduurzaming** van haar investeringen en ontwikkelingen. In 2023 werd de beslissing genomen om alle nieuwe ontwikkelingen te aligneren met de criteria van de **EU-taxonomie** (binnen het objectief van

klimaatmitigatie) en werd een actieplan opgesteld om te komen tot een **fossielvrije portefeuille**. Hier zal verder op gewerkt worden in 2024.

Er staat het komende jaar reeds veel op de planning op het gebied van **(her)ontwikkelingen**. De ontwikkelingen op Cloche d'Or en op Tour & Taxis gaan gestaag verder, de herontwikkeling van het Moonar-project zal worden afgewerkt en de herontwikkelingen van kantoorgebouwen als TreeMont en MonTree zullen worden opgestart. Daarnaast wordt er reeds **naar de verdere toekomst gekeken**: het Lake Side project is in volle voorbereiding en ook op Cloche d'Or worden nieuwe projecten in planning genomen.

Op het vlak van de **residentiële ontwikkelingen** in Luxemburg geven de fiscale maatregelen die de nieuwe Luxemburgse regering heeft aangekondigd om de residentiële markt te ondersteunen een goed signaal. Deze maatregelen zouden de vertraagde residentiële markt moeten helpen keren.

Wat de kantorenmarkt in België en Luxemburg betreft zien we dat de **verhuuractiviteit** van duurzame kantoren op toplocaties het goed blijft doen. Bedrijven blijven zich richten op prime kantoren om werknemers een positieve werkervaring te bieden en om te voldoen aan de strengere duurzaamheidsnormen. Het doel in 2024 blijft om een hoge bezettingsgraad aan te houden voor de investeringsportefeuille en om onze huurders een aangename huurervaring te blijven aanbieden.

Door het **structureel onevenwicht tussen vraag en kwalitatief aanbod** van residentieel vastgoed en prime kantoren in zowel België en Luxemburg is Nextensa ervan overtuigd dat haar strategie, als ontwikkelaar en investeerder, de juiste is. De vastgoedbeleggingen hebben mee de vertraging in de ontwikkelingsactiviteiten in 2023 kunnen opvangen.



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.

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 onderbouwde toelichting opgeven.

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

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.

De niet-uitvoerende bestuurders van Nextensa ontvangen echter enkel een vergoeding in geld. 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.

Bepaling 4.14 van de Code 2020 stelt dat er een onafhankelijk auditfunctie dient te worden opgericht. De Code bepaalt echter eveneens dat, indien deze onafhankelijke auditfunctie niet wordt opgericht, minstens jaarlijks moet worden beoordeeld of daar een noodzaak toe bestaat.

Het gebrek aan een onafhankelijke auditfunctie binnen de Nextensa groep wordt inderdaad jaarlijks voorgelegd aan de evaluatie van het auditcomité. Een onafhankelijke auditor wordt momenteel niet noodzakelijk geacht gezien de beperkte grootte van de groep en de andere controlesystemen die bestaan, waaronder de externe audit en de interne controle-, compliance- en risicobeheersystemen.

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.¹ 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.

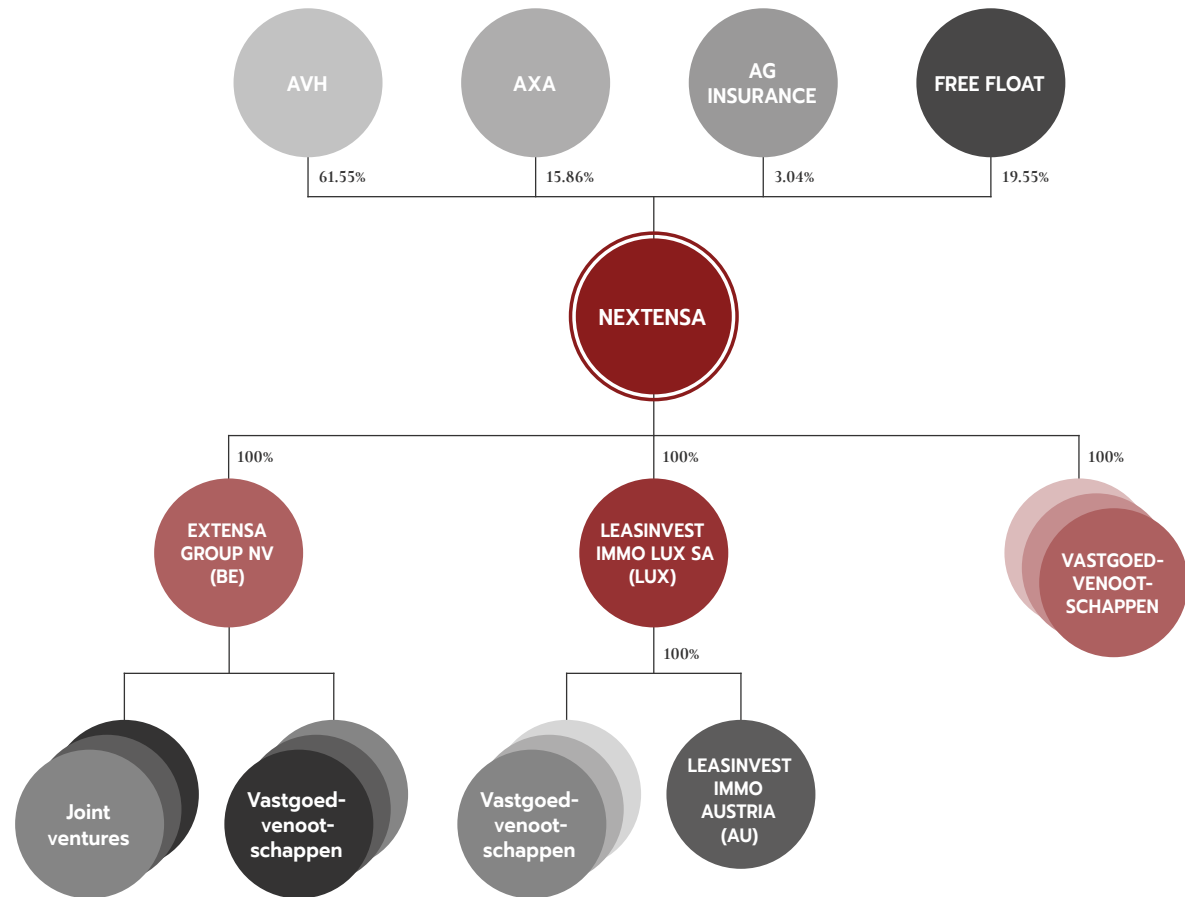
¹ 2-10 Nomination and selection of the highest governance body.

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). 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 PER 31/12/2023:²



² 2-1-b Nature of ownership.

AANDEELHOUDERS

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Nextensa aan die eind 2023 meer dan 3% van de totaal aantal bestaande stemrechten bezaten. De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website.

DATUM VAN KENNISGEVING	NAAM VAN DE AANDEELHOUDER	NOEMER	% VAN DE STEMRECHTEN	% VAN DE AANDELEN*
20 juli 2023	Ackermans & van Haaren	15.875.379	75,55%	61,55%
24 juli 2023	AXA	11.875.379	9,99%	15,86%
26 juli 2021	AG Insurance	11.804.919	2,58%	3,04%

*Bepaald op basis van ontvangen transparantiekennisgevingen en de beschikbare informatie over de aangehouden aandelen op naam.

Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar www.nextensa.eu – investeerders – 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 verschillend van 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.³

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.⁴

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.⁵

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^{6,7,8}:

	DATUM EINDE MANDAAT
Piet Dejonghe Voorzitter, niet-uitvoerend bestuurder Vertegenwoordiger van Ackermans & van Haaren	18/05/2026
Midhan BV, vast vertegenwoordigd door Michel Van Geyte Gedelegeerd bestuurder CEO Nextensa	18/05/2026
Dirk Adriaenssen Niet-uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder	18/05/2026
Lupus AM BV, vast vertegenwoordigd door Jo De Wolf Niet-uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder	17/05/2027
Stellar BV, vast vertegenwoordigd door Arne Hermans Niet-uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder	17/05/2027
SoHo BV, vast vertegenwoordigd door Sigrid Hermans Niet-uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder	17/05/2027
An Herremans Niet-uitvoerend bestuurder Vertegenwoordiger van Ackermans & van Haaren	18/05/2026
Hilde Delabie Niet-uitvoerend bestuurder Vertegenwoordiger van Ackermans & van Haaren	18/05/2026

³ 2-1-b Legal form.

⁴ 2-9-c-iii Tenure of the members of the governance body.

⁵ 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.

⁶ 2-9-c-i Executive and non-executive members.

⁷ 2-9-c-ii Independence.

⁸ 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 vijf 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-uitvoerend bestuurder
Voorzitter van de raad van bestuur
Voorzitter van het benoemings- & remuneratiecomité

Huidige functie:⁹

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

De heer Dejonghe is master in de rechten (KU Leuven), beschikt over een postgraduaat in de bedrijfskunde (KU Leuven) 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 Claey's Verbeke (Allen & Overy) en consultant bij Boston Consulting Group.

Mandaten buiten de Nextensa groep op 31 december 2023 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, 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., Deep C Holding NV, Van Laere NV, Voltis NV, SOS Kinderdorpen België VZW.¹⁰

Begin mandaat LREM: 18 augustus 2016

Begin mandaat Nextensa: 19 juli 2021

Einde mandaat Nextensa: 18 mei 2026

Aantal aandelen Nextensa in bezit op 31 december 2023: 0

* Bij het overzicht van de mandaten zijn de beëindigde mandaten aangeduid met een 'v'; genoteerde vennootschappen zijn in vet gedrukt.

⁹ 2-11 Chair of the highest governance body is not a senior executive at Nextensa.

¹⁰ 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
via Midhan BV**

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. Hij is sinds 1 juli 2023 voorzitter van de ULI Belgium & Luxembourg National Council.

Mandaten buiten de Nextensa groep op 31 december 2023 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, UP 4 NORTH VZW.¹¹

Begin mandaat LREM: 19 maart 2013

Begin mandaat Nextensa: 19 juli 2021

Einde mandaat Nextensa: 18 mei 2026

Aantal aandelen Nextensa in bezit op 31 december 2023: 685

DIRK ADRIAENSSEN

(° 1970)

Onafhankelijk bestuurder – niet-uitvoerend bestuurder

Lid van het benoemings- en vergoedingscomité



Huidige functie:

Senior Advisor Transaction & Portfolio Management Credit Suisse – UBS, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich, Zwitserland.

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, ProWinko en Credit Suisse – UBS).

Mandaten buiten de Nextensa groep op 31 december 2023 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 Wirtschaftsgütervermietungsgeschellschaft mbH, Redevco RWP SA, Redevco RWP Villeneuve SA.¹²

Begin mandaat LREM: 22 mei 2018

Begin mandaat Nextensa: 19 juli 2021

Einde mandaat Nextensa: 18 mei 2026

Aantal aandelen Nextensa in bezit op 31 december 2023: 0

^{11,12} 2-9-c-iv Number of other significant positions held by each member, and the nature of the commitments.

**ARNE HERMANS**

(° 1984)

Onafhankelijk bestuurder – niet-uitvoerend bestuurder via Stellar BV**Huidige functie:**

CEO van Diggitt StudentLife, Helihavenlaan 44, 1000 Brussel

De heer Hermans is master in de rechten aan de Vrije Universiteit van Brussel, master in marketing management aan de Vlerick Business School en behaalde een postgraduaat in vastgoedkunde aan de Solvay Brussels School. Hij begon zijn carrière als corporate vastgoedadvocaat bij Eubelius. In 2015 startte hij bij Xior Student Housing, waar hij als Chief Investment Officer en Compliance Officer lid van het uitvoerend management was. In 2020 richtte hij Diggitt StudentLife op, waarvan hij CEO is. Diggitt StudentLife staat in voor het beheer van studentenkamers en levert bijstand aan diverse private en publieke stakeholders in het kader van studentenhuisingprojecten.

Mandaten buiten de Nextensa groep op 31 december 2023 en tijdens de voorbije 5 boekjaren:Cereal BV, Studence BV (als vaste vertegenwoordiger van Cereal BV), Stellar BV en Vinostelli BV.¹³

Begin mandaat Nextensa: 15 mei 2023

Einde mandaat Nextensa: 17 mei 2027

Aantal aandelen Nextensa in bezit op 31 december 2023: 0

JO DE WOLF

(° 1974)

Onafhankelijk bestuurder – niet-uitvoerend bestuurder via Lupus AM BV**Huidige functie:**

Chief Executive Officer van Montea NV GVV (als vaste vertegenwoordiger van Montea Management NV, enige statutaire bestuurder van Montea NV GVV, Industrielaan 27, 9320 Aalst).

De heer De Wolf is master in de toegepaste economische wetenschappen aan de KU Leuven, behaalde een MBA aan de Vlerick Business School en volgde het Master in Real Estate programma aan de KU Leuven. Hij is sinds 1997 actief in het vastgoed (Leasinvest Real Estate, Extensa Group en Brussels Airport Company). Sinds oktober 2010 is hij Chief Executive Officer bij Montea (www.montea.com), een Belgische openbare geregelende vastgoedvennootschap gespecialiseerd in logistiek en industrieel vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland.

Mandaten buiten de Nextensa groep op 31 december 2023 en tijdens de voorbije 5 boekjaren:Montea Management NV, **Montea NV GVV**, BVS-UPSI vzw, Good Life Investment Fund cv, The Shift vzw, Premier Development Fund 2 BV en Lupus AM BV.¹⁴

Begin mandaat Nextensa: 15 mei 2023

Einde mandaat Nextensa: 17 mei 2027

Aantal aandelen Nextensa in bezit op 31 december 2023: 0

^{13,14} 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:

CEO 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 (KU Leuven/Odisee). Na haar audit-ervaring bij PWC, vervoegde zij in 1998 Mitiska waar zij als CFO werkzaam was, alvorens zij als CFO in 2018 de L.I.F.E. groep (vastgoedvennootschap gespecialiseerd in residentiële projecten, studentenhuisvesting en co-working) heeft vervoegd. Vanaf december 2023 is zij CEO van L.I.F.E. NV.

Mandaten buiten de Nextensa groep op 31 december 2023 en tijdens de voorbije 5 boekjaren:

SoHo BV, NOLITA BV, Life NV, Lifeworld.BE NV, Life.be NV, Lammop NV, Montevideo Assets NV, Himmos Living NV, HS Immo NV, 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, Hembrug Holding BV, Hembrug Comm 1 BV, Hembrug Comm 2 BV, Hembrug 8 BV, Maison Osain BV.¹⁵

Begin mandaat LREM: 20 mei 2019

Begin mandaat Nextensa: 19 juli 2021

Einde mandaat Nextensa: 17 mei 2027

Aantal aandelen Nextensa in bezit op 31 december 2023: 0

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 vervoegde het executief comité vanaf 1 september 2021.

Mandaten buiten de Nextensa groep op 31 december 2023 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.¹⁶

Begin mandaat Nextensa: 16 mei 2022

Einde mandaat Nextensa: 18 mei 2026

Aantal aandelen Nextensa in bezit op 31 december 2023: 0

^{15,16} 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 buiten de Nextensa groep op 31 december 2023 en tijdens de voorbije 5 boekjaren:

Hofkouter NV.

Begin mandaat Nextensa: 16 mei 2022

Einde mandaat Nextensa: 18 mei 2026

Aantal aandelen Nextensa in bezit op 31 december 2023: 0

Aanpassing bestuurdersmandaten gedurende het boekjaar 2023

Op de gewone algemene vergadering van de vennootschap van 15 mei 2023 liep het bestuursmandaat af van Brain@ Trust BV (vast vertegenwoordigd door Marcia De Wachter) en Colette Dierick. Tijdens deze vergadering werd daarnaast beslist volgende bestuurders te (her)benoemen tot de gewone algemene vergadering van 2027: SoHo BV (vast vertegenwoordigd door Sigrid Hermans), Lupus AM BV (vast vertegenwoordigd door Jo De Wolf) en Stellar BV (vast vertegenwoordigd door Arne Hermans).

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.¹⁷

Naast de uitoefening van de hierboven vermelde algemene activiteiten vonden 4 vergaderingen van de raad van bestuur van de vennootschap plaats tijdens het boekjaar 2023 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 monitoring van de schuldgraad en de indekkingsgraad;
- de optimalisatie van de corporate structuur;
- 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 het executief comité, 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;¹⁸
- operationele punten, geïdentificeerd door het executief comité, die de aandacht van de raad van bestuur verdienen.¹⁹

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

Enkeel maal 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.²⁰ 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 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.

^{17,18} 2-12-a Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts.

¹⁹ 2-16-a Communication of critical concerns.

²⁰ 2-18-b Independence and frequency of evaluations.

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.²¹

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.²²

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.²³

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 WVV.

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

²² 2-9-a governance structure, including committees of the highest governance body; 2-9-c Composition of the highest governance body.

²³ 2-16 Communication of critical concerns.

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

Het auditcomité was tijdens het voorbije boekjaar samengesteld als volgt:

1. SoHo BV, met als vaste vertegenwoordiger Sigrid Hermans, onafhankelijk bestuurder 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 (einde mandaat: 15 mei 2023).

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 5 vergaderingen van het auditcomité plaats tijdens het boekjaar 2023 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;
- opvolging procedure benoeming nieuwe commissaris.

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 Governance 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 benoemingen en remuneratiebeleid.

Het benoemings- en remuneratiecomité was tijdens het voorbije boekjaar samengesteld als volgt:

1. Piet Dejonghe, niet-uitvoerend bestuurder, 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 2023 waarop onder meer de volgende agendapunten werden behandeld:

- het HR- en remuneratiebeleid;
- de evaluatie van de prestaties van het executief comité 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;
- de resultaten van de evaluatie van de raad van bestuur;
- het remuneratieverslag, dat deel uitmaakt van het jaarverslag.

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 WVV.

Er vonden geen vergaderingen van het comité van onafhankelijke bestuurders plaats tijdens het boekjaar 2023.

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 als vaste vertegenwoordiger van 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.

Tim Rens

(Chief Financial Officer), via Montevini BV

Tim Rens (°1981) is sinds 1 mei 2017 werkzaam als CFO bij de vennootschap. Na zijn studies handelsingenieur aan de KU Leuven deed hij meer dan 12 jaar ervaring op in audit bij Deloitte, waarvan 4 jaar als Senior Audit Manager

voor o.a. gereguleerde vastgoedvennootschappen. Tijdens zijn carrière bij Deloitte voltooide hij zijn stage tot bedrijfsrevisor in 2012. Hij treedt op als bestuurder van diverse dochtervennootschappen van Nextensa NV.

- Aantal aandelen Nextensa in bezit op 31 december 2023: 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 14 jaar ervaring in asset & investment management. Hij treedt op als bestuurder van diverse dochtervennootschappen van Nextensa NV.

- Aantal aandelen Nextensa in bezit op 31 december 2023: 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 op 31 december 2023: 0

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.²⁴

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 (UPSI-BVS), de Belgisch Luxemburgse Raad voor Retail en Winkelcentra (BLSC), de European Public Real Estate Association (EPRA), de Vlaamse Federatie van Beleggers (VBF), de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen (BVBV), het instituut voor bestuurders (Guberna), de Brusselse Havengemeenschap, UP 4 North en de Brusselse Kamer van Koophandel.²⁵

²⁴ 2-19-a-iii Termination payments.

²⁵ 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 gedragscodes 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.²⁶

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. Op 31 december 2023 bedroeg de verhouding tussen het aantal mannelijke en vrouwelijke medewerkers in de hele organisatie 37 M / 38 V en bestond de raad van bestuur uit 5 mannen en 3 vrouwen.²⁷



²⁶ 2-9-c governance structure.

²⁷ 2-9-c-v Description of the composition of the highest governance body and its committees by gender.

Compliance

GEDRAGCODE MEDEWERKERS²⁸

De gedragscode voor medewerkers van de Nextensa groep is opgesteld om het belang van ethisch en verantwoordelijk ondernemen te benadrukken. Deze code creëert een algemeen (gedrags)kader dat bestaat uit een aantal algemene principes en ethische richtlijnen die van toepassing zijn op elk lid van de vennootschapsorganen en op elke medewerker van de Nextensa Groep. Dit beleid omvat verschillende engagementen, zoals de naleving van wet- en regelgeving, het voorkomen van belangenconflicten, het voorkomen van corruptie en omkoping en het beleid rond relatiegeschenken en gastvrijheid.

De compliance officer ziet toe op de naleving van deze gedragscode en beantwoordt de vragen over de toepassing ervan.²⁹

De gedragscode medewerkers wordt vastgelegd door de raad van bestuur en alle medewerkers ontvangen en ondertekenen een kopie wanneer ze worden aangeworven. Jaarlijks dient iedere medewerker en bestuurder zijn kennisname van en akkoord met de naleving van deze gedragscode te bevestigen. Daarnaast worden regelmatig opleidingen georganiseerd voor de medewerkers (algemeen of in bepaalde rollen) m.b.t. onderwerpen die relevant zijn in het kader van deze code.³⁰

De gedragscode medewerkers werd voor het laatst geactualiseerd op 17 november 2023.

GEDRAGCODE PARTNERS³¹

De gedragscode voor handelspartners en leveranciers bepaalt, enerzijds, de minimumnormen waartoe de Nextensa groep zichzelf en al haar medewerkers verbindt en zet, anderzijds, de verwachte gedragingen uiteen die de Nextensa groep aan haar klanten, kopers en andere gebruikers van haar vastgoed en aan haar leveranciers, aannemers en andere externe dienstverleners stelt. Nextensa wenst immers sterke partnerschappen aan te gaan met haar handelspartners en leveranciers, gebaseerd op (wederzijds) respect, eerlijkheid, billijkheid en integriteit.

De gedragscode partners wordt vastgelegd door de raad van bestuur. Deze code verwoordt de 'S' (Social) en de 'G' (Governance) van het ESG-beleid van de Nextensa groep ten aanzien van haar partners. De duurzaamheidsdoelstellingen en verplichtingen die de groep oplegt aan haar partners, zijnde de 'E' (Environmental) van haar ESG-beleid, zijn onder andere terug te vinden in de "Green lease" bepalingen die worden opgenomen in de overeenkomsten met de gebruikers (huurders, ...) van haar vastgoedportefeuille of in het duurzaam aankoopbeleid dat deel uitmaakt van haar aannemingsvoorwaarden.³²

De gedragscode partners werd voor het laatst geactualiseerd op 17 november 2023.

GEDRAGSREGELS INZAKE FINANCIËLE TRANSACTIES³³

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 de integriteitscode en beantwoordt de vragen over de toepassing ervan.³⁴

²⁸ 2-23 Policy commitments.

²⁹ 2-26 Mechanisms for seeking advice and raising concerns.

³⁰ 2-24 Embedding policy commitments.

^{31,32,33} 2-23 Policy commitments.

³⁴ 2-26 Mechanisms for seeking advice and raising concerns.

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 principes uit deze code die op hen van toepassing zijn.³⁵

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 steunt op een bottom-up strategie waarbij mogelijke initiatieven geïdentificeerd worden op operationeel niveau en doorstromen naar het uitvoerende niveau. In tegenstelling tot de top-downstrategie, die doorgaans begint met strategische doelen op het management niveau die vervolgens worden vertaald in

operationele richtlijnen, richt de innovatie bottom-up strategie zich op operationele capaciteiten en efficiëntie om strategische doelen te verwezenlijken.

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 de leden van het executief comité.

DUURZAAM AANKOOPBELEID

In 2024 wordt het duurzaam aankoopbeleid voor leveranciers, dienstverleners en andere partners van Nextensa verder geformaliseerd en geïmplementeerd.

De duurzaamheidseisen in onze toeleveringsketen zijn van toepassing op zowel alle entiteiten van de vastgoedgroep Nextensa zelf, als op haar leveranciers en dienstverleners en, niet limitatief opgesomd, (onder)aannemers, (onder) leveranciers van goederen en diensten, adviesbureaus, alle werkkrachten, enz.

De duurzaamheidseisen zijn eveneens van toepassing op de gebruikers van gebouwen (huurders, vruchtgebruikers, houders van andere gebruiks- of zakelijke rechten, ...). Deze eisen zijn opgenomen in de "Green lease" bepalingen in de overeenkomsten met de gebruikers van gebouwen.

Het duurzaam aankoopbeleid is niet alleen van toepassing op nieuwe aankopen, maar eveneens op alle werkzaamheden die worden uitgevoerd aan de bestaande gebouwen in de Nextensa vastgoedportefeuille, zowel inzake onderhoud, reparatie, vervanging, als renovatie en mogelijke uitbreiding ervan.

Nextensa vraagt bovendien aan haar leveranciers en dienstverleners het engagement om de voorgeschreven duurzaamheidseisen aan haar eigen leveranciers, dienstverleners en werkkrachten door te geven.

Het duurzaam aankoopbeleid verwijst wat betreft de ethische toeleveringsketen naar een aparte code: Nextensa's gedragscode voor partners.

Voor de milieuvriendelijke toeleveringsketen dienen gebruikers van gebouwen (huurders, vruchtgebruikers, ...), leveranciers en dienstverleners, waar mogelijk, aan Nextensa het gebruik van hun energie en natuurlijke hulpbronnen, emissies, lozingen, CO₂-voetafdruk en afvalbeheer mee te delen en de negatieve gevolgen op het milieu zoveel als mogelijk te minimaliseren. Nextensa zal samen met haar stakeholders op regelmatige basis een evaluatie maken van hun impact op het milieu en op deze basis continu streven naar verduurzaming.

Bij de beoordeling van de partners waarmee zal worden samengewerkt, zal Nextensa rekening houden met duurzaamheidscriteria zoals opgenomen in het duurzaam aankoopbeleid.

³⁵ 2-24 Embedding policy commitments.

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.³⁶

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.

Andere betrokken personen

COMMISSARIS

De commissaris, benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, controleert de statutaire en geconsolideerde 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, Kouterveldstraat 7B 001 (ondernemingsnummer - RPR Brussel 0446.334.711), ingeschreven bij het Instituut van de Bedrijfsrevisoren onder nummer B00160, waarbij op heden de commissaris vertegenwoordigd wordt door de heer Christophe Boschmans.

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

De jaarlijkse vergoeding van de commissaris voor de controle van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap met betrekking tot het boekjaar 2023 bedraagt EUR 78.153 (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 222.084 (exclusief BTW).

De vergoeding van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van de buitenlandse dochtervennootschappen van de vennootschap bedraagt in totaal EUR 159.720 voor het auditmandaat.

Daarnaast werden aan de commissaris een totaal van EUR 74.493 (exclusief BTW) aan vergoedingen betaald voor bijzondere opdrachten.

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 2023 heeft Nextensa beroep gedaan op twee vastgoedexperts voor de waardering van haar vastgoedbeleggingen:

- i. Cushman & Wakefield Belgium NV (met zetel te Marnixlaan 23, 1000 Brussel, België), voor de waardering van de vastgoedbeleggingen in België en Groothertogdom Luxemburg, en
- ii. Örag Immobilien Vermittlung GmbH (met zetel te Bankgasse 1, 1010 Wenen, Oostenrijk), voor de waardering van de vastgoedbeleggingen in Oostenrijk.

De vastgoedportefeuille van Nextensa wordt jaarlijks enkel geschat op 30 juni en 31 december en dit op vrijwillige basis.

Remuneratieverslag

INLEIDING

Dit remuneratieverslag bevat informatie over de remuneratie van de leden van de raad van bestuur en de leden van het executief comité van Nextensa van hun prestaties binnen Nextensa gedurende het boekjaar 2023.

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.³⁷

Het huidige remuneratiebeleid van de vennootschap werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 16 mei 2022 en is van toepassing vanaf 1 januari 2022.³⁸

De raad van bestuur heeft voor wat betreft de vergoeding van de prestaties in 2023 op geen enkel punt afgeweken van het goedgekeurde remuneratiebeleid.

Het remuneratieverslag voor het boekjaar 2022 werd goedgekeurd met een grote meerderheid van 98,22% van de aanwezige stemmen op de gewone algemene

vergadering van 16 mei 2022 en er waren geen specifieke opmerkingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de bezoldiging voor het boekjaar 2023.

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.

³⁷ 2-19-a Remuneration policies.

³⁸ 2-20 Process to determine remuneration.

OVERZICHT VAN DE VERGOEDING VAN DE BESTUURDERS VAN DE VENNOOTSCHAP IN 2023

	VASTE VERGOEDING			AANWEZIGHEID			ZITPENNINGEN		TOTALE VERGOEDING (EXCL. BTW)
	Raad van bestuur	Lid AC	Lid BRC	Raad van bestuur	AC	BRC	Raad van bestuur	Comités	
Piet Dejonghe	45.000	-	-	4/4	-	2/2	10.000	5.000	60.000
Dirk Adriaenssen	22.000	-	-	4/4	-	2/2	10.000	5.000	37.000
Hilde Delabie	22.000	-	-	4/4	5/5	-	10.000	12.500	44.500
An Herremans	22.000	-	-	4/4	5/5	-	10.000	12.500	44.500
Sigrid Hermans (via SoHo BV)	22.000	4.000	-	4/4	5/5	2/2	10.000	17.500	53.500
Jo De Wolf (via Lupus AM BV) - bestuurder vanaf 15/05/2023	11.000	-	-	1/2	-	-	2.500	-	13.500
Arne Hermans (via Stellar BV) - bestuurder vanaf 15/05/2023	11.000	-	-	2/2	-	-	5.000	-	16.000
Colette Dierick - bestuurder tot 15/05/2023	11.000	-	-	2/2	-	-	5.000	-	16.000
Marcia De Wachter (via Brain@Trust BV) – bestuurder tot 15/05/2023	11.000	-	-	2/2	2/2	-	5.000	5.000	21.000
Michel Van Geyte (via Midhan BV)	-	-	-	4/4	-	-	-	-	-
TOTAAL									306.000

Deze tabel geeft per bestuurder de vergoeding weer waarop zij recht hebben voor de vervulling van hun mandaat over boekjaar 2023. Deze vergoeding zal worden betaald na goedkeuring van de statutaire jaarrekening van Nextensa door de gewone algemene vergadering die gepland staat op 21 mei 2024.

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

VERGOEDING VAN DE CEO EN DE OVERIGE LEDEN VAN HET EXECUTIEF COMITÉ³⁹

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.⁴⁰ 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 groep en de individuele verantwoordelijkheden die van elk lid van het executief comité worden verwacht, de vereiste relevante ervaring en de 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.

VASTE VERGOEDING IN SPECIËN

Eventuele verhogingen van de vaste vergoeding worden jaarlijks besproken op het benoemings- en remuneratiecomité en worden ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur.

De vaste vergoeding van de CEO en de leden van het executief comité werd in 2023 verhoogd met ca. 5,5%.

Op basis van een benchmarkoefening en rekening houdend met de toegenomen verantwoordelijkheden en de ontwikkeling van relevante competenties en vaardigheden werd daarenboven beslist door de raad van bestuur, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité, om, naast deze verhogingen, de vaste vergoeding van bepaalde leden van het executief comité bijkomend te verhogen.

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.).⁴¹

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.

³⁹ 2-19-a-i fixed pay and variable pay.

⁴⁰ 2-20-a-i Whether independent highest governance body members or an independent remuneration committee oversees the process for determining remuneration.

⁴¹ 2-18-a The process for evaluating the performance of the highest governance body.

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 2023 aan de leden van het executief comité waren:⁴²

Financiële criteria	→ Niet behaald
Huurinkomsten	→ Behaald
Residentiele verkoop	→ Behaald
Verkoop assets	→ Niet behaald
Ontwikkelingen	→ Behaald
Strategie	→ Behaald
Operations	→ Behaald
ESG/Innovatie	→ Behaald
Human Capital	→ Behaald

Nextensa maakt de concrete prestatiecriteria niet bekend, aangezien dit een openbaarmaking van commercieel gevoelige informatie zou vereisen.

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
Michel Van Geyte	30.000	29/11/2021	71,50 euro	01/01/2025 - 29/11/2027
Tim Rens	10.000	29/11/2021	71,50 euro	01/01/2025 - 29/11/2027
Olivier Vuylsteke	10.000	29/11/2021	71,50 euro	01/01/2025 - 29/11/2027
Peter De Durpel	15.000	11/08/2022	62,00 euro	01/01/2026 - 10/08/2028

⁴² 2-19-b Objectives and performance in relation to the management of the organization's impacts on the economy, environment, and people.

VERZEKERINGEN EN OVERIGE 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.⁴³

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

TERUGVORDERINGEN (“CLAW-BACK”-BEPALINGEN)⁴⁴

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 2023 werden volgende vergoedingen voorzien op individuele basis aan de CEO en de overige leden van het executief comité:

in €	Basis-vergoeding	Variabele vergoeding	Groeps-verzekering	Totale vergoeding	Verhouding vaste vs variabele vergoeding
CEO					
boekjaar 2023	445.000	140.000	22.129,60	607.129,60	76% vs 24%
boekjaar 2022	425.000	170.000	25.571,08 ⁽⁴⁵⁾	620.571,08	68,5% vs 27,4%
Overige leden van het uitvoerend management					
boekjaar 2023 ⁽⁴⁵⁾	813.800	224.000	NVT	1.037.800	78% vs 22%
boekjaar 2022 ⁽⁴⁶⁾	700.000	165.000	NVT	865.000	80,9% vs 19,1%

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.⁴⁶

De verhouding tussen de vaste vergoeding van de CEO en het laagste bediendeloon in 2023, uitgedrukt als voltijds equivalent, bedraagt 1 op 9,0.⁴⁷

⁴³ 2-19-a-v Retirement benefits.

⁴⁴ 2-19-a-iv Clawbacks.

⁴⁵ Typo in jaarverslag 2022: groepsverzekering 2022 is wel degelijk 25.571,08 ipv 5.571,08.

⁴⁶ 2-20-a-i Process for determining remuneration.

⁴⁷ Annual total compensation ratio.

JAARLIJKSE EVOLUTIE VAN DE VERGOEDING

	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Totale vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders (in %)	+100% ⁽⁴⁸⁾	+31%	+71% ⁽⁴⁹⁾	-27%	-16%
Totale vergoeding van de CEO ⁽⁵⁰⁾ (in %)	+3%	-4%	-7%	+32%	-6%
Gemiddelde totale vergoeding van de overige leden van het executief comité ⁽⁵¹⁾ (in %)	NVT	+6%	+31%	+20%	+20%
Gemiddelde totale vergoeding van de werknemers op basis van voltijdse equivalenten ⁽⁵²⁾⁽⁵³⁾ (in %)	-18%	+2%	+15% ⁽⁵⁴⁾	+12%	+7,5%
Prestatie van de vennootschap	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	49.900	7.683	53.244	71.310	24.492
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	54,78%	54,01%	48,56%	42,56%	44,80%

⁴⁸ De verschillen tussen de vergoeding in 2018 en 2019 kan worden verklaard door de invoering van zitpenningen voor zowel de zitting van de raad van bestuur, van het auditcomité, van het benoemings- en remuneratiecomité en van het comité van onafhankelijke bestuurders, hetgeen nog niet werd toegekend gedurende het boekjaar 2018.

⁴⁹ De verschillen tussen de vergoeding in 2020 en 2021 en 2021 en 2022 zijn voornamelijk te wijten aan het verhoogde aantal vergaderingen van de raad van bestuur in de loop van 2021, rekening houdend met de business combinatie met Extensa Group NV.

⁵⁰ Michel Van Geyte & Midhan BV.

⁵¹ 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).

⁵² 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.

⁵³ 2-21 Annual total compensation ratio.

⁵⁴ 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, hoewel de Extensa groep pas deel uitmaakt van de Nextensa groep sinds midden 2021.

Transacties met verbonden partijen - belangenconflicten⁵⁵

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 een belangenconflict

conform artikel 7:96 WVV heeft voorgedaan in de hierna vermelde gevallen.

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 14 FEBRUARI 2023

Beraadslaging en besluiten:

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 vergoeding van het executief comité in 2022 en 2023 (agendapunt 10.2).

(...)

Agendapunt 10.2: vergoeding executief comité 2022 en 2023 : ter goedkeuring

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 raad van bestuur neemt kennis van het voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité wat betreft de variabele vergoeding van de leden van het executief comité met

betrekking tot 2022. Dit voorstel wordt goedgekeurd en deze variabele vergoedingen zullen worden opgenomen in het remuneratieverslag.

De raad van bestuur neemt kennis van het voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité wat betreft de vaste vergoeding van de leden van het executief comité vanaf 1 januari 2023. Dit voorstel wordt goedgekeurd en een volmacht wordt toegekend aan elk lid van de raad van bestuur, individueel handelend, om de addenda aan de managementovereenkomsten van de leden van het executief comité - die in dit verband zullen worden opgesteld - te ondertekenen.

(...)

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 17 NOVEMBER 2023:

Beraadslaging en besluiten:

(...)

Michel Van Geyte (als vaste vertegenwoordiger van Midhan BV) verklaart bovendien, overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV),

⁵⁵ 2-15-a The processes to ensure conflicts of interest are prevented and mitigated.

potentieel een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap in het kader van de voorgestelde aanpassing van de prestatiecriteria voor de variabele vergoeding 2023 (agendapunt 5.5).

(...)

Agendapunt 5.5 prestatiecriteria variabele vergoeding 2023: ter goedkeuring

Naar aanleiding van zijn voormelde verklaring omtrent de mogelijke toepassing van artikel 7:96 WVV en voornamelijk in het kader van good governance, verlaat Michel Van Geyte (als vaste vertegenwoordiger van Midhan BV) de vergadering bij aanvang van de beraadslaging over dit agendapunt.

De voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité licht de voorgestelde aanpassing van de prestatiecriteria voor de variabele remuneratie 2023 van de heer Van Geyte toe. Na beraadslaging keurt de raad van bestuur de voorgestelde aanpassing van de prestatiecriteria voor de variabele remuneratie 2023 van de heer Van Geyte goed.

(...)

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.

BELANGENCONFLICT- PROCEDURE 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.⁵⁶

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 gedragscode medewerkers van de vennootschap behandelt daarnaast de vertrouwelijkheid waartoe zowel de leden van de vennootschapsorganen als de medewerkers gehouden zijn binnen het kader van hun beroepsactiviteiten.

⁵⁶ 22-15-b Disclosure of conflicts of interest.

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 2023 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: 4.590.842,30 euro

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 gereglementeerde 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 om aandelenopties toe te kennen aan medewerkers.

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, ING Luxembourg, 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. 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 hoofdstuk behandelt (a) financiële risico's, (b) risico's in verband met de marktomstandigheden en externe economische factoren, (c) risico's in verband met de participatie van 9,40% van de vennootschap in de GVV Retail Estates, (d) vastgoedgerelateerde risico's en (e) operationele risico's.

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

In dit hoofdstuk worden enkel de specifieke en belangrijkste risicofactoren voor de groep opgesomd, naargelang de waarschijnlijkheid dat zij werkelijkheid worden en de geraamde mate van hun negatieve impact op de groep. 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 groep inzake de relevantie van het risico het eerst gepresenteerd.

A. Financiële risico's

A.1. LIQUIDITEITSRISICO

Het financiële model van de groep is gebaseerd op een structurele schuldenlast. De groep financiert haar activiteiten via bankfinanciering en obligatiefinanciering. Per 31 december 2023 beschikt de groep over bevestigde kredietlijnen voor EUR 871 miljoen, waarvan EUR 164 miljoen nog niet is opgenomen. De gemiddelde duur van de kredietlijnen bedroeg 2,08 jaar op 31 december 2023 voor het gedeelte van de investeringsportefeuille en 1,31 jaar voor het gedeelte van de financieringen gerelateerd aan de ontwikkelingsportefeuille. Per 31 december 2023 bedroeg de financiële schuldgraad van de groep (berekend als volgt: financiële schulden/balanstotaal) 44,80%. Voor meer informatie over deze schulden wordt verwezen naar sectie T.5.27 van de geconsolideerde jaarrekening, zoals opgenomen in hoofdstuk 8 van dit jaarverslag

Verschillende negatieve scenario's, zoals de verstoringen op de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteit en/of -bereidheid van banken, een verlaging van de kredietwaardigheid van de groep, een stijging van de rentevoeten, kunnen zich voordoen, waardoor het moeilijk of zelfs onmogelijk wordt om nieuwe of (tegen gunstige voorwaarden) hernieuwde schuldfinanciering aan te trekken.

Als de groep bovendien de bepalingen (verbintenissen en convenanten) van haar financieringsovereenkomsten schendt, kunnen de kredietlijnen worden geannuleerd of vervroegd worden opgeëist, of kan de groep gedwongen worden ze per direct terug te betalen. Bovendien bestaat er een risico van vervroegde beëindiging in geval van wijziging van zeggenschap over de groep, in geval van overtreding van het verbod op nieuwe zekerheidsstellingen of andere convenanten en verplichtingen van de groep en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals vastgelegd in elk van de financieringsovereenkomsten.

De materialisatie van dit risico kan leiden tot (i) de onmogelijkheid om acquisities of projecten te financieren (zowel eigen vermogen als vreemd vermogen) of verhoogde kosten waardoor de rendabiliteit daalt, (ii) onbeschikbaarheid van financiering voor de terugbetaling van interesten, kapitaal of operationele kosten en (iii) de verhoogde kost van de schuld door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows.

Als de groep 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 voorbestaan van de groep in haar huidige vorm en met haar huidige vastgoedportefeuille dan ook in het gedrang kunnen komen.

Om dit risico te beperken, onderhoudt de groep regelmatige en transparante relaties met banken. Ook streeft Nextensa bewust naar ontwikkelingen die voldoen aan hoge ESG-normen, zoals de afstemming op de Europese taxonomie.

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

A.2. RISICO VERBONDEN AAN DE STIJGING VAN DE RENTE EN AAN HET GEBRUIK VAN AFGELEIDE FINANCIËLE PRODUCTEN

Als gevolg van de (aanzienlijke) financiering met schulden (de financiële schuldgraad bedroeg 44,80% op 31 december 2023) hangt het rendement van de groep af van de evolutie van de rentevoeten. Een stijging van de rentevoeten maakt schuldfinanciering duurder voor de groep. De korte- en/of langetermijnrentes op de (internationale) financiële markten kunnen sterk schommelen.

Ondanks de relatief lage kortetermijnrente in de afgelopen jaren, moesten de Europese Centrale Bank en andere centrale banken hun monetaire beleid in 2023 aanpassen door hun reporente (d.w.z. de rente waartegen een centrale bank geld leent aan commerciële banken) herhaaldelijk te verhogen om inflatiepieken veroorzaakt door de nasleep van de Covid-19 pandemie en het voortdurende conflict in Oekraïne tegen te gaan. Eind 2023 was het onduidelijk of de inflatieniveaus in de nabije toekomst zouden afnemen tot meer gematigde niveaus in lijn met de doelstellingen van de ECB, waardoor de ECB en andere centrale banken hun monetaire beleid en reporente zouden heroverwegen. Aanhoudende inflatie in de komende twee tot drie jaar zou van nature zeer schadelijk kunnen zijn voor het algemene economische landschap. Een langdurige periode van hoge rentetarieven kan een negatief effect hebben op de winstgevendheid van de groep. In dit verband moet echter ook worden opgemerkt dat inflatie in de regel een positief effect heeft op de verkoopprijzen en huurprijzen in het vastgoedsegment. Daarom wordt het negatieve effect van stijgende rentetarieven over het algemeen gecompenseerd door een stijging van de verkoopprijzen en huurprijzen die de groep ontvangt.

Een stijging van 100 basispunten van de Euribor-rentevoet heeft een negatieve impact van EUR 1,9 miljoen. Om het risico van een rentestijging af te dekken, financiert de groep een deel van de schuld (15% van de totale schuld per 31 december 2023, of EUR 163 miljoen) via vastrentende financiering en financiert zij de rest van de schuld met variabele rentevoeten. Om het langerenterisico af te dekken, kan de groep gebruikmaken van "renteswaps" of "CAP's" voor leningen die zijn aangegaan met een vlottende rente (hedge ratio per 31 december 2023 van 79%).

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is bovendien eveneens onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Een verandering van de rentecurve van 0,25% zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer EUR 3,4 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op het globale resultaat en een daling van de rentevoeten zou een negatief effect hebben op het globale resultaat. Op basis van de uitstaande kredieten per 31 december 2023 zou bij een stijging van de rentevoeten met 1%, de gewogen gemiddelde interestlast, inclusief interest rate swaps, stijgen van 2,6% naar 3,0%. Daarenboven zal het niet zeker zijn dat de groep in de toekomst de indekkingsinstrumenten vindt die ze wenst te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn.

Nextensa is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico gemiddeld is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact gemiddeld zou zijn.



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

De inkomsten van de groep hangen in grote mate af van de huurinkomsten afkomstig uit haar investeringsportefeuille en van het volume en de verkoopwaarde van haar ontwikkelingen. In dat kader is de groep, 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 groep 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 groep en van de algemene waarde van de eigendommen in de portefeuille van de groep. Deze factoren brengen ook een hoger wanbetalingsrisico bij huurders, dienstverleners, bouwaannemers en andere tegenpartijen met zich mee (zie ook risicofactor E.2. Risico's in verband met de verzwakte financiële situatie van de huurders).

B.1. RISICO'S IN VERBAND MET EEN LAGERE VRAAG NAAR WONING- EN KANTOORVASTGOED – IMPACT OP DE INKOMSTEN UIT DE ONTWIKKELINGEN

Per 31 december 2023 vertegenwoordigden de ontwikkelingen circa 14% van het balanstotaal van de groep (boekwaarde van circa EUR 247 miljoen).

De uitsplitsing van de ontwikkelingen volgens land is als volgt: België (65%) en Groothertogdom Luxemburg (35%) 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 groep ontwikkelde eigendommen, en anderzijds de privébedrijven, huishoudens en overheidsinstellingen, zijnde de potentiële huurders van deze eigendommen. Het residentiële vastgoedsegment 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 kopers 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 groep kan opzetten.

Dit risico is gekoppeld aan het risico van veranderende economische omstandigheden (zie Risicofactor B 'Risico's in verband met de marktomstandigheden en externe economische factoren') en kan zich evenzeer voordoen in ongunstige politieke en economische omstandigheden. Als gevolg van de recente wereldwijde verstoringen van de toeleveringsketen door de nasleep van de Covid-19 pandemie, het aanhoudende conflict in Oekraïne en de snel stijgende rente, verkeren vastgoedinvesteerdsters sinds juli 2022 in een afwachtende houding. Als gevolg daarvan is de verkoop van bepaalde projecten, en bijgevolg hun bijdrage aan de inkomsten van de groep, niet gerealiseerd in overeenstemming met de vooropgestelde timing.

De kwantificatie van dit risico is mogelijk via de omschrijving van de verschillende onderdelen in de boekwaarde van circa EUR 247 miljoen:

- Contractgerelateerde activa (boekwaarde EUR 75 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 70 miljoen) betreffen de lopende woning- en kantoorontwikkelingsprojecten op de Cloche d'Or-site: woningprojecten ('D Sud', 'D Nord' en 'D5-D10') en 2 kantoorgebouwen in aanbouw (waarvan er 2 van tevoren zijn verhuurd). 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 102 miljoen) betreft hoofdzakelijk Lake side en de groundbank.

- 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.

De vertraging in de verkoop van bepaalde projecten (en bijgevolg hun bijdrage aan de inkomsten van de groep) kan, in verschillende mate, bijkomende operationele en/of financiële kosten met zich meebrengen. De bovengenoemde projecten waarvan de groep achterloopt op de beoogde verkoop, worden niet gedekt door financiering op projectniveau en zijn daarom niet blootgesteld aan kortetermijnvervaldagen. De vertraging in de verkoop van projecten genereert extra financieringskosten (in 2023 EUR 1 miljoen).

Nextensa acht de kans dat dit risico zich voordoet over het algemeen gemiddeld, maar aanzienlijk hoger voor 2023, 2024 en 2025. Als het risico zich voordoet met betrekking tot een project waarvan de bijdrage werd verwacht tijdens een specifiek boekjaar, zou dit risico een mogelijk aanzienlijke negatieve impact hebben op de resultaten van de groep voor het betreffende jaar.

Wij verwijzen bovendien naar risicofactor D.2. Ontwikkelingen - uiteenlopende risico's in het kader van de ontwikkelingsstrategie, vergunningen en externe factoren gedurende de bouwfase.

B.2. RISICO'S IN VERBAND MET EEN LAGERE VRAAG NAAR RETAIL- EN KANTOORVASTGOED – IMPACT OP DE HUURINKOMSTEN VAN DE INVESTERINGS- PORTEFEUILLE

De inkomsten van de groep 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 (Groothertogdom Luxemburg, België en Oostenrijk).

Per 31 december 2023 vertegenwoordigde de investeringsportefeuille circa 73% van het balanstotaal van de groep (reële waarde circa EUR 1,3 miljard). De reële waarde van de investeringsportefeuille volgens het type vastgoed vertegenwoordigt: kantoren (38%), retail (44%), overige (18%, evenementen, parkings, logistiek) in Groothertogdom Luxemburg (43%), België (42%) en de retailmarkt in Oostenrijk (15%).

In hoofdstuk 7 "Vastgoedverslag" vindt u een meer gedetailleerd overzicht van de samenstelling en ligging van de portefeuille.

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 groep en indirect op de waarde van de investeringsportefeuille van de groep.

Het effect op de huurinkomsten van de investeringsportefeuille van de groep kan als volgt worden geïllustreerd: per 31 december 2023 zou een daling van 1% in de huurinkomsten leiden tot een daling van 2,5% in het netto-resultaat van de groep, 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 2023 een gemiddelde bezettingsgraad heeft van 91,10% in België, Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk samengenomen en voor 33% 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 4,31 jaar.

Doordat de kantoor-investeringsportefeuille ook een gemiddelde bezettingsgraad heeft van 84,88% voor de drie landen en de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten voor kantoorruimte per 31 december 2023 4,86 jaar bedraagt, zal de potentiële 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.

Nextensa is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico gemiddeld is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact gemiddeld zou zijn.

B.3. RISICO'S IN VERBAND MET EEN LAGERE VRAAG NAAR RETAILVASTGOED – 9,40% PARTICIPATIE IN DE GVV RETAIL ESTATES

Indirect heeft een lagere retailvraag ook een impact op de participatie van 9,40% van Nextensa in de GVV Retail Estates, aangezien zijn hoofdactiviteit de verhuur van perifeer retailvastgoed betreft. Per 31 december 2023 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 aandelenkoers van Retail Estates, wat op zijn beurt kan leiden tot een negatieve herwaardering van de deelneming in de resultatenrekening van Nextensa.

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

Nextensa is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico gemiddeld is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact gemiddeld zou zijn.

C. Risico's in verband met de participatie van 9,40% van de vennootschap in de GVV Retail Estate

Per 31 december 2023 bezit Nextensa een belang van 9,40% 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 64,60 per aandeel per 31 december 2023), 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.

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 2023 bezat Nextensa circa 1,35 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 -13,5 miljoen, wat conform IFRS volledig in vermindering moet worden gebracht op de resultaten van Nextensa.

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 2023, zou dit hebben geleid tot een daling van EUR 6,6 miljoen in de financiële inkomsten voor Nextensa voor boekjaar 2023.

Nextensa is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico gemiddeld is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact gemiddeld zou zijn.

D. Vastgoedgerelateerde risico's

D.1. INVESTERINGS- PORTEFEUILLE – REËLE WAARDE

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

De reële waarde van de investeringsportefeuille van de groep wordt jaarlijks per 30/06 en per 31/12 geschat en de eventuele schommelingen in waarde wordt verwerkt overeenkomstig IAS 40. Zie hoofdstuk 7 "vastgoedverslag" van dit jaarverslag voor een overzicht van de investeringsportefeuille van de groep per 31 december 2023 en hoofdstuk 8 "Geconsolideerde financiële staten" met betrekking tot de waardering van de investeringsportefeuille van de groep door externe vastgoedwaarderingsexperten.

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

- afnemende vraag op de submarkten waarin de groep actief is (zie risicofactor B.2.);

- de bezettingsgraad (zie risicofactor E.1);
- wijzigingen in de rente en in het verwachte beleggingsrendement (yield) (zie risicofactor A.2.);
- wijzigingen in de wettelijke vereisten (inzake duurzaamheid en fiscaliteit: transactiekosten en/of de toepasselijke belastingstelsels van vastgoedtransacties) (zie risicofactor E.4.).

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

- de gemiddelde ouderdom van een pand (eind december 2023 bestond de investeringsportefeuille voor 45% uit gebouwen die meer dan 15 jaar oud zijn, voor 3% uit gebouwen die tussen 10 en 15 jaar oud zijn, voor 27% uit gebouwen die tussen 5 en 10 jaar oud zijn en voor 25% uit gebouwen die hoogstens 5 jaar oud zijn),
- de commerciële positionering,
- de vereisten inzake investeringsuitgaven, en
- duurzaamheid.

In het kader van de net zero carbon pathway heeft de groep echter een capex-strategie op lange termijn opgesteld om de kwaliteit van haar gebouwen te verbeteren en te

evolueren naar een portefeuille die gealigneerd is met de EU taxonomy teneinde tegen 2050 de uitstoot van haar investeringsportefeuille tot netto-nul te reduceren.

De impact van een daling van de reële waarde is een daling van het eigen vermogen van de groep wat een negatieve impact heeft op de schuldgraad. Een daling van 1% in de reële waarde van de investeringsportefeuille van de groep per 31 december 2023 zou een impact hebben van EUR -13,0 miljoen op het nettoresultaat van de groep. Dit zou een stijging van de schuldgraad veroorzaken tot 45,16%.

Nextensa is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico gemiddeld is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact gemiddeld zou zijn.

D.2. ONTWIKKELINGEN - UITEENLOPENDE RISICO'S IN HET KADER VAN DE ONTWIKKELINGS- STRATEGIE, VERGUNNINGEN EN EXTERNE FACTOREN GEDURENDE DE BOUWFASE

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 groep 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 B.1).

Onverwachte problemen in verband met externe factoren (zoals nieuwe regels en voorschriften, zoals met betrekking tot energieprestaties, grondverontreiniging of circulariteit van materialen), en onopgemerkte risico's kunnen zich voordoen bij projecten die de groep 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 groep 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 groep. Bovendien moet de groep diverse stedenbouwkundige voorschriften naleven die door de bevoegde autoriteiten of administraties kunnen worden gewijzigd.

Daarnaast kan de groep 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 extreme weersomstandigheden (bv. stormen, overstromingen, etc), ongevallen op de bouwplaats, arbeidsgeschillen of tekort aan (duurzame) bouwmaterialen. De groep 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 groep in de loop van de jaren controlesystemen ingevoerd en verfijnd en beschikt zij over medewerkers met ervaring in ontwikkelingen. Ondanks deze systemen en het ervaren personeel blijft er een aanzienlijk risico. Als ze bewaarheid worden, kunnen deze risico's, die een gemiddelde 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 groep.

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.

Voor de potentiële impact van dit risico wordt verwezen naar risicofactor B.1.

Ontwikkelingen zijn onderhevig aan diverse risico's in het kader van de door de groep 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.

D.3. RISICO'S IN VERBAND MET (VASTGOED-) TRANSACTIES

VERWERVING VAN VASTGOED:

De groep 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 groep is verworven in het kader van de overname van aandelen in vastgoedbedrijven of via herstructureringstransacties zoals fusies en (gedeeltelijke) splitsingen.

Het risico bestaat dat het verworven investeringsvastgoed of ontwikkelingsproject niet beantwoordt aan de verwachtingen van de groep, 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 groep de nodige voorzorgsmaatregelen neemt bij dit types transacties, zoals de uitvoering van due diligence en de opname van garantiëvoorwaarden in de overnameovereenkomsten, kan niet worden uitgesloten dat via deze transacties residuele verplichtingen worden overgedragen naar de groep. 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 groep blootgesteld aan het risico van insolventie van haar tegenpartijen.

OVERDRACHT VAN VASTGOED:

De groep 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 groep tracht dergelijke aansprakelijkheid te beperken in de tijd en ook haar maximale aansprakelijkheid te beperken, kan niet worden uitgesloten dat de groep blootgesteld wordt aan verplichtingen tegenover de overnemer.

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 groep.

Indien zou worden vastgesteld dat het vastgoed dat werd aangekocht in 2023 bijvoorbeeld 5% overgewaardeerd zou zijn aangekocht, dan zou dit tot een waardevermindering van de vastgoedportefeuille en een impact op het nettoresultaat van EUR 0,9 miljoen leiden.

Nextensa is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico gemiddeld is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact gemiddeld zou zijn.

E. Operationele risico's

E.1. HUURLEEGSTAND

De inkomsten van de groep hangen in grote mate af van de (recurrente) huurinkomsten afkomstig uit haar investeringsportefeuille. Als de groep er niet in slaagt bepaalde huurovereenkomsten af te sluiten (of te behouden), vormt dat een belangrijk bedrijfsrisico. De groep 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 leegstandsperiode;
- 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 2023 lag de geconsolideerde bezettingsgraad van de investeringsportefeuille op 91,10%. 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, duurzaamheidscriteria).

Per 31 december 2023 zou een wijziging van 1% in de bezettingsgraad in de investeringsportefeuille van de groep 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 4,6 miljoen, dit is circa 6,5% van de totale huurinkomsten.

De handhaving van de cashflows hangt voornamelijk af van het verkrijgen van huurinkomsten. In dat verband streeft de groep 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 groep bij het wegvallen van een of meer huurders vanwege o.a. de beëindiging van de huurovereenkomst of faillissement (zie risicofactor E.2) beperken en haar beveiligen tegen een lagere of gewijzigde vraag naar een bepaalde activaklasse.

Op 31 december 2023 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de lopende huurovereenkomsten in de investeringsportefeuille tot de volgende vervaldatum 4,31 jaar, een relatief lange termijn.

Nextensa is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico gemiddeld is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact gemiddeld zou zijn.

E.2. RISICO'S VERBONDEN AAN DE SOLVABILITEIT VAN DE HUURDERS

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

Het risico bestaat dat, als de betrokken huurders hun financiële verplichtingen tegenover de groep niet nakomen, de huurwaarborg niet volstaat en dat de groep,

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). Indien de betrokken huurders in gebreke blijven voor een lange termijn zullen deze overeenkomsten uiteindelijk voortijdig eindigen, waardoor er gedurende de periode waarin een nieuwe huurder dient te worden gevonden geen huurinkomsten zijn.

Een verlies van huurinkomsten kan ook een negatieve impact hebben op de waardering van het betrokken pand (zie risicofactor D.1.).

Een somber economisch klimaat, hoge inflatie of andere factoren die een wezenlijke invloed kunnen hebben op de kostenstructuur (zowel algemene alsook financiële kosten) en aldus de betalingscapaciteit van de huurders (inclusief een aanzienlijke indexering naar aanleiding van de hoge inflatie), kunnen ook leiden tot nieuwe onderhandelingen met bestaande huurders over lopende huurovereenkomsten (lees: huurverlagingen, hetgeen eveneens tot gevolg heeft dat het toekomstige inkomstenpotentieel wijzigt).

Tijdens boekjaar 2023 bedroeg de gecumuleerde voorziening voor dubieuze debiteuren in verband met het investerings-vastgoed EUR 0,7 miljoen, of 0,8% van de huurinkomsten.

Op 31 december 2023 konden echter 95% van de huurinkomsten van de investeringsportefeuille van de groep geïnd worden 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 retail-huurders van Nextensa per 31 december 2023 zijn samen goed voor 20% van de huurinkomsten. Van deze top 10 retailers is 70% retailer van essentiële winkels. De top 10 kantoorhuurders zijn op hun beurt goed voor 18% van de huurinkomsten.

Nextensa is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico gemiddeld is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact gemiddeld zou zijn.

E.3. TEGENPARTIJRISICO

In het kader van haar ontwikkelings- of renovatieactiviteiten is de groep 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 groep 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 groep, 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 groep 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 gemiddeld beschouwd.

In het kader van haar bedrijfsstrategie streeft de groep 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 aan te gaan. De gezamenlijke eigendom of ontwikkeling van onroerende goederen kan, in bepaalde omstandigheden, extra risico's met zich meebrengen, zoals (i) de mogelijkheid dat de groep verplichtingen oploopt als gevolg van acties van een dergelijke partner of mede-investeerder 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. In het kader van deze regelingen is de groep 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 groep.

Het ontwikkelingsproject van Cloche d'Or is ontwikkeld in een partnership (50% Nextensa) dat per eind 2023 39% van het totaal aan ontwikkelingen van de groep vertegenwoordigt (u vindt meer details in Hoofdstuk 7 "Vastgoedverslag" van dit jaarverslag).

Bovendien gaat Nextensa ervan uit dat de waarschijnlijkheid dat in de toekomst 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 gemiddeld zou zijn.

De groep 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 groep, haar vermogen om haar eigen contractuele verplichtingen na te komen, mogelijke procesvoering en uiteindelijk ook op haar resultaten.

E.4. RISICO'S IN VERBAND MET REGELGEVING

De groep is actief in een zeer complex regelgevingskader, waar het blootstaat aan onzekerheid vanwege de interpretatie van de regelgeving en wijzigingen daarvan, betreffende zowel haar eigen werking als genoteerd vennootschap, haar investeringsportefeuille als haar ontwikkelingen. Nieuwe (Europese, nationale, federale, gewestelijke of lokale) regels of wijzigingen in de bestaande regelgeving 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 groep, en op de reële waarde van haar activa (zie risicofactor D.1).

De groep 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. Dit resulteert in een negatieve impact op de reputatie van de groep en verhoogt het risico op geschillen. Indien bijkomende investeringen vereist zouden zijn verhoogt dit bovendien de kosten voor de groep.

De groep is actief in België, Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk, en is dan ook belastingplichtig in deze drie rechtsgebieden. De belastingdruk op de groep hangt specifiek af van de interpretatie van de lokale belastingregels in elk van deze rechtsgebieden. Wijzigingen in deze belastingstelsels, of nieuwe belastingen (zoals de (toekomstige) heffing van CO₂-uitstootgerelateerde belastingen op gebouwen als deze niet aan bepaalde eisen voldoen) kunnen een impact hebben op de belastingdruk van de groep.

Ondanks de beleidslijnen en procedure (zoals het corporate governance charter, de gedragscode voor medewerkers, de dealing code en de gedragscode voor partners) die Nextensa heeft ingevoerd teneinde de aandacht te vestigen op de verplichting om te voldoen aan de geldende regelgeving, kan het risico dat deze codes niet nageleefd worden nooit volledig uitgesloten worden. De groep loopt het risico dat dit een negatieve impact op de reputatie van de groep zou hebben.

Nextensa is van mening dat de waarschijnlijkheid van dit risico gemiddeld is en dat als het risico bewaarheid wordt, de potentiële impact gemiddeld zou zijn.

E.5. RISICO'S VERBONDEN AAN MENSELIJK KAPITAAL

De prestaties, het succes en het vermogen om de strategische doelstellingen van de groep te verwezenlijken, hangen af van de aantrekking en het behoud van management en personeel met ervaring in de vastgoedactiviteiten van de groep. Rekening houdend met de relatief kleine omvang van het team, zou het verlies van slechts enkele sleutelpersonen een wezenlijk nadelig effect kunnen hebben op het vermogen van de groep om haar activiteiten effectief te beheren en haar strategie uit te voeren, en kan het aanleiding geven tot een negatieve perceptie door de markt of de sector.

Het vermogen van de groep om sleutelpersoneel aan te trekken en te behouden zal afhangen van haar vermogen om concurrerende vergoedingen, opleidingen en voordelen aan te bieden, alsook van haar vermogen om haar cultuur van emancipatie van haar personeel en bevordering van de ondernemingsgeest te blijven ontwikkelen en handhaven. Nextensa schat de kans dat het risico zich materialiseert als laag in. Indien het risico zich materialiseert, zou de negatieve impact gemiddeld zijn.



5. DUURZAAMHEIDSVERSLAG



INHOUD

VISIE.....	84
1. NEXTENSA'S DUURZAAMHEIDSBELEID	86
1.1. Structuur voor duurzaamheidsbeleid	
1.2. Nextensa's traject richting de CSRD	
1.3. Over het Duurzaamheidsverslag van dit jaar	
DUURZAAMHEIDSCIJFERS 2023.....	108
2. ONTWIKKELEN VAN KLIMAATADAPTIEVE GEBOUWEN	110
2.1. Energie en Emissie management	
2.2. Circulariteit	
2.3. Gezonde en veerkrachtige gebouwen	
3. DUURZAME SAMENLEVING	129
3.1. Levendige wijken	
4. INVESTEREN IN MENSEN	137
4.1. Nextensa's mensen	
5. APPENDICES DUURZAAMHEID.....	143

NEXTENSA'S VISIE & ESG STRATEGIE¹

Het positief beïnvloeden van onze lokale omgeving

Nextensa is een invloedrijke, vooruitstrevende en verantwoordelijke vastgoedspeler die projecten realiseert met een maatschappelijke meerwaarde. Zowel op sociaal als op ecologisch vlak. Onze ambitie is een betrouwbare en veerkrachtige vastgoedspeler te zijn die complexiteit beheert met innovatieve, kwalitatieve en verrassende oplossingen die een positieve invloed hebben op onze lokale omgeving.

Dat doen we op basis van een transparante 'Environmental, Social and Governance'- strategie. De grondslag van deze strategie is om een substantiële positieve bijdrage leveren aan de volgende vier duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties (VN), zonder daarbij de andere doelstellingen negatief te beïnvloeden:



¹ 2-22 Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling.

WE CREËREN 'PLACES YOU PREFER' OP BASIS VAN VOLGENDE 3 PIJLERS:

1. Het (her)ontwikkeling van klimaatadaptieve gebouwen

Nextensa ontwikkelt projecten en investeert in gezonde en veerkrachtige gebouwen met een maximale inspanning om het energieverbruik tot een minimum te beperken. De energie die we gebruiken is hernieuwbaar. Fossiele brandstoffen zijn niet langer een optie. Wanneer we producten kopen of beslissen over materialen, gaan we altijd na hoe we onze koolstofvoetafdruk kunnen beperken. We implementeren een waterbesparend beheer door te focussen op reductie en hergebruik. Nextensa streeft ernaar om innovaties en nieuwe technologieën te integreren, zodat processen en projecten kunnen worden geoptimaliseerd en efficiënter kunnen worden uitgevoerd.

2. Het creëren van duurzame samenlevingen:

Nextensa creëert duurzame samenlevingen door levendige buurten te ontwikkelen die een gemengd aanbod aan functies aanbieden. In deze 15-minuten wijken vind je alles wat je nodig hebt op korte loopafstand. Autoverkeer is overbodig en zachte mobiliteit krijgt de bovenhand. Hierdoor is er meer ruimte voor een groene terreininrichting die op haar beurt bijdraagt aan het herstel van biodiversiteit op de locatie. We maken ruimte voor cultuur en kunstintegratie. We gaan voor sociale partnerschappen en duurzame initiatieven die onze gemeenschappen van binnenuit versterken.

3. Te investeren in menselijk kapitaal:

Nextensa ontwikkelt en benut kansen die alle interne en externe belanghebbenden doen groeien. Onze mensen zijn onze belangrijkste assets. De mensen met wie we werken zorgen voor onze grootste toegevoegde waarde. Nextensa vergemakkelijkt uitwisselingen, synergieën en cocreatie door middel van partnerschappen in een B2B- en een B2C-omgeving.

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 verminderen², 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 ook 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.



² 2-25 Processen om negatieve gevolgen te herstellen.

1. NEXTENZA'S DUURZAAMHEIDSBELEID

1.1 *Structuur voor duurzaamheidsbeleid*

Sinds 2021 heeft Nextensa een ESG-comité³ dat het management adviseert over ESG (environmental, social and governance) aangelegenheden, de duurzaamheidsstrategie op punt stelt en in acties vertaalt en over de resultaten rapporteert.

In 2023 bestond Nextensa's ESG-comité uit vier leden, representatief voor de organisatie, zowel wat betreft geslacht, leeftijd als hun focus op de verschillende activiteiten binnen Nextensa.⁴

Het ESG-comité brengt rechtstreeks verslag uit aan het executief comité en speelt een sleutelrol bij het adviseren van de CEO en het executief comité over strategische beslissingen met betrekking tot de belangrijkste ESG-prioriteiten⁵. Dit team 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.⁶

³ 2-9: b) Comités verantwoordelijk voor de besluitvorming over economische, ecologische en sociale aangelegenheden.

⁴ 2-13: a) Of het senior managers heeft aangesteld die verantwoordelijk zijn voor het beheer van de impact.

⁵ 2-9: b) Comités verantwoordelijk voor de besluitvorming over economische, ecologische en sociale aangelegenheden.

⁶ 2-12: a) Rol van het hoogste bestuurslichaam en senior managers bij het creëren van strategie, doelstellingen en elementen in verband met duurzame ontwikkeling.

Het ESG-comité leidt de medewerkers van Nextensa op en stelt hen in staat de samenwerking te bevorderen om zo de strategie blijvend te verbeteren op basis van de ervaringen 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.⁷



TIM VAN DORPE
Energy Manager



TREES VERHOOGEN
Project & Sustainability Manager



VALÉRIE VANDERVEKEN
Project Manager ESG



JAN BERGÉ
Head of Property

⁷ 2-12: b) Of en hoe het hoogste bestuurslichaam samenwerkt met stakeholders om deze processen te ondersteunen.

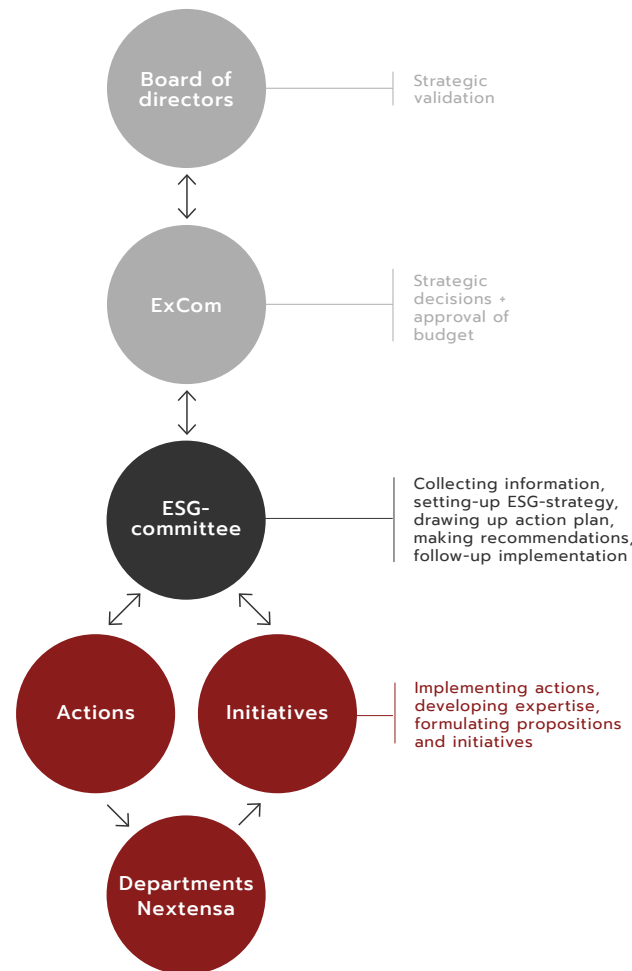
Het ESG-comité stelt, ondersteund door het executief comité, alles in het werk om de duurzaamheidsdoelstellingen te halen, maar wil ook het aanpassingsvermogen, de creativiteit en de inclusiviteit van een multidisciplinaire benadering van duurzaamheid bevorderen⁸. Michel Van Geyte draagt, in zijn hoedanigheid van CEO, de eindverantwoordelijkheid voor het implementeren en realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen in de hele organisatie.⁹ In lijn met de voorafgaande jaren brengt het ESG-comité tweemaal per jaar verslag uit aan het executief comité en de raad van bestuur, waarbij het comité feedback geeft over de verwezenlijkingen en uitdagingen om de strategische doelstellingen en implementatieplannen te behalen. Ook is er maandelijks een meeting tussen het ESG-comité en het Executief comité om kort op de bal te spelen.¹⁰

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 CO2-voetafdruk te verkleinen en de positieve impact te vergroten¹¹. ESG mag geen abstract concept vol loze woorden blijven, maar deze visie moet volledig verankerd worden in de dagelijkse bedrijfsvoering en besluitvorming en wordt ook steeds integraler deel van de algemene strategie.

Begin 2023 organiseerde het ESG-comité voor alle medewerkers van Nextensa een Nextensa Academy om de doelstellingen met alle collega's te delen en te zorgen voor een bredere kennis over de impact van duurzaamheid. Per departement werden verdiepende informatiesessies gegeven over die ESG-aspecten die betrekking hebben op de directe functies van deze departementen om te zorgen voor een juiste focus. Om de departementen hierin

te ondersteunen ontwikkelde het ESG-comité verschillende tools (assetfiche, development fiche, ...) Ook het executief comité krijgt informatiesessies over nieuw beleid of vernieuwde inzichten.¹²

Nextensa's structuur voor duurzaamheidsbeleid ziet er als volgt uit:¹³



⁸ 2-12: a) Rol van het hoogste bestuurslichaam en senior managers bij het creëren van strategie, doelstellingen en elementen in verband met duurzame ontwikkeling.

⁹ 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.

¹⁰ 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. 2-12: c) de rol beschrijven van het hoogste bestuurslichaam bij het beoordelen van de effectiviteit van de van de processen van de organisatie zoals beschreven in 2-12-b, en de frequentie van deze beoordeling.

¹¹ 2-12: a) Rol van het hoogste bestuurslichaam en senior managers bij het creëren van strategie, doelstellingen en elementen in verband met duurzame ontwikkeling.

¹² 2-17 Collectieve kennis van het hoogste bestuurslichaam.

¹³ 9: a) Beschrijf de governancestructuur, waaronder comités van het hoogste bestuursorgaan.

1.2 Nextensa's traject richting de CSRD

De EU streeft naar klimaatneutraliteit in 2050 en komt daarmee de afspraken uit de Overeenkomst van Parijs na. De Europese Green Deal is een pakket beleidsinitiatieven dat de EU op weg moet helpen in de groene transitie, met als uiteindelijk doel het bereiken van klimaatneutraliteit in 2050. Dit ondersteunt de transformatie van de EU naar een eerlijke en welvarende samenleving met een moderne en concurrerende economie.

Het onderstreept de noodzaak van een holistische en sectoroverschrijdende aanpak waarbij alle relevante beleidsgebieden bijdragen aan het uiteindelijke klimaatdoel.

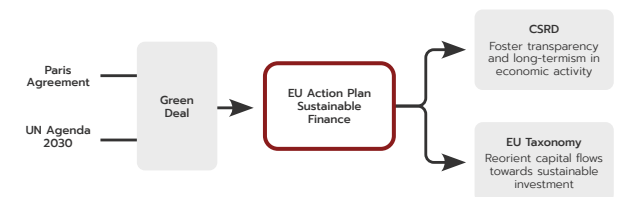
Het pakket omvat initiatieven op 10 actiegebieden:

Om deze transitie te financieren is het EU-Actieplan voor Duurzame Financiering een belangrijk onderdeel van de Green Deal.

Dit actieplan is opgebouwd rond drie belangrijke pijlers, die worden vertaald in 3 belangrijke onderdelen van de wetgeving om bedrijven verantwoordelijk te maken voor hun activiteiten en kapitaal te heroriënteren naar duurzamere activiteiten.

1. De EU Taxonomy-verordening: kapitaalstromen heroriënteren naar een duurzamere economie;
2. De richtlijn over duurzaamheidsrapportage (CSRD): transparantie en langetermijndenken bevorderen;
3. De Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR): duurzaamheid integreren in risicobeheer.

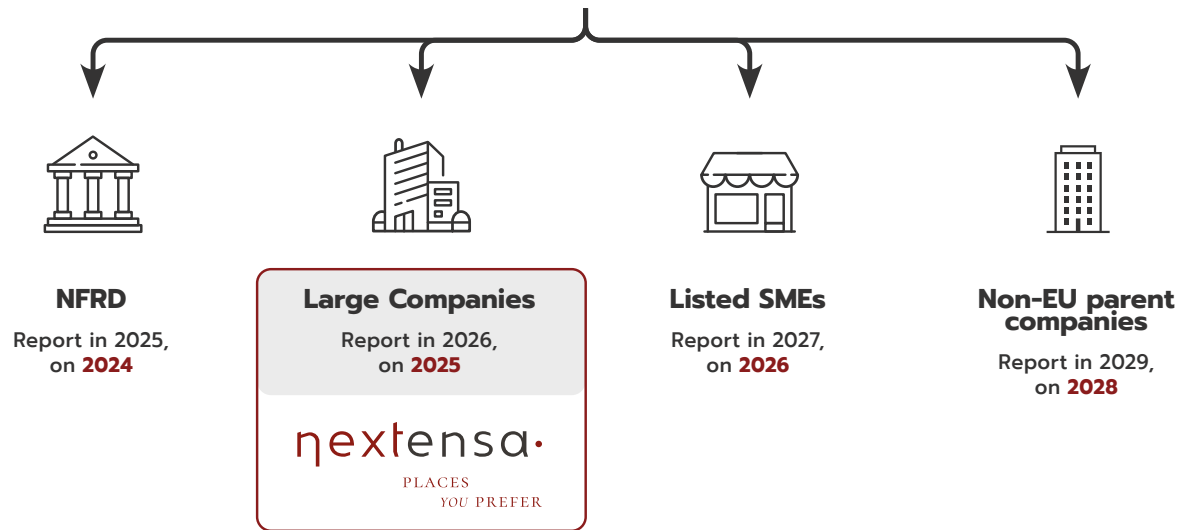
De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) werd in november 2022 aangenomen door de Europese Unie als onderdeel van het EU-actieplan voor duurzame financiering. **Het doel is om duurzame groei te bevorderen** door bestaande rapportagenormen te harmoniseren om betrouwbare, vergelijkbare en relevante duurzaamheidsinformatie mogelijk te maken.



De Corporate Sustainability Reporting Directive is een rapportagerichtlijn die ervoor moet zorgen dat bedrijven in hun jaarverslag informatie openbaar maken over de duurzaamheidsrisico's, -kansen en de effecten die ze hebben op de maatschappij en het milieu.

Hoewel Nextensa pas vanaf het referentiejaar 2025 onder het toepassingsgebied van deze richtlijn valt, begon de integratie van deze nieuwe richtlijn in 2023.

Approx **50 000** companies affected

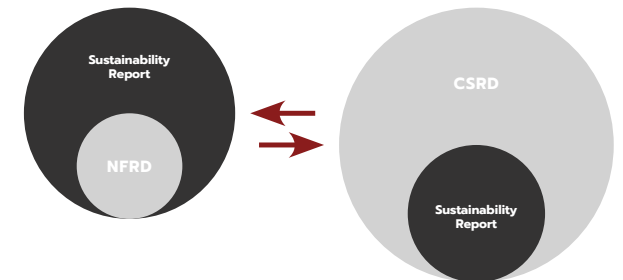


DE OVERGANG VAN GRI STANDARDS NAAR CSRD

Nextensa heeft de eerste stappen gezet om in haar jaarrapport over 2025 volledig te voldoen aan de Europese richtlijn voor duurzaamheidsrapportage (CSRD). Desalniettemin blijft dit rapport opgebouwd volgens de GRI Sustainability Reporting Standards, zoals vorige jaren ook het geval was. Ondanks de verschillen met de CSRD hebben deze twee raamwerken een gemeenschappelijk doel: het bevorderen van transparantie, verantwoording en duurzame bedrijfspraktijken. Een analyse van de verschillen tussen de GRI-standaarden en die van de CSRD werd uitgevoerd om Nextensa's routekaart door de complexiteit van duurzaamheidsrapportage te bepalen.

Reikwijdte rapportering:

The Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) has a broader scope than previously commonly used directives and frameworks such as NFRD and GRI.



Governance



Strategy



'Impacts, Risks, Opportunities' (IROs)



Metrics & Targets

The European Sustainability Reporting Standards **each have requirements in 4 areas:**

1.2.1 NEXTENSA'S DUBBELE MATERIALITEIT

DE DUBBELE MATERIALITEITS-BEOORDELING IS DE HOEKSTEEN VAN DE CSRD

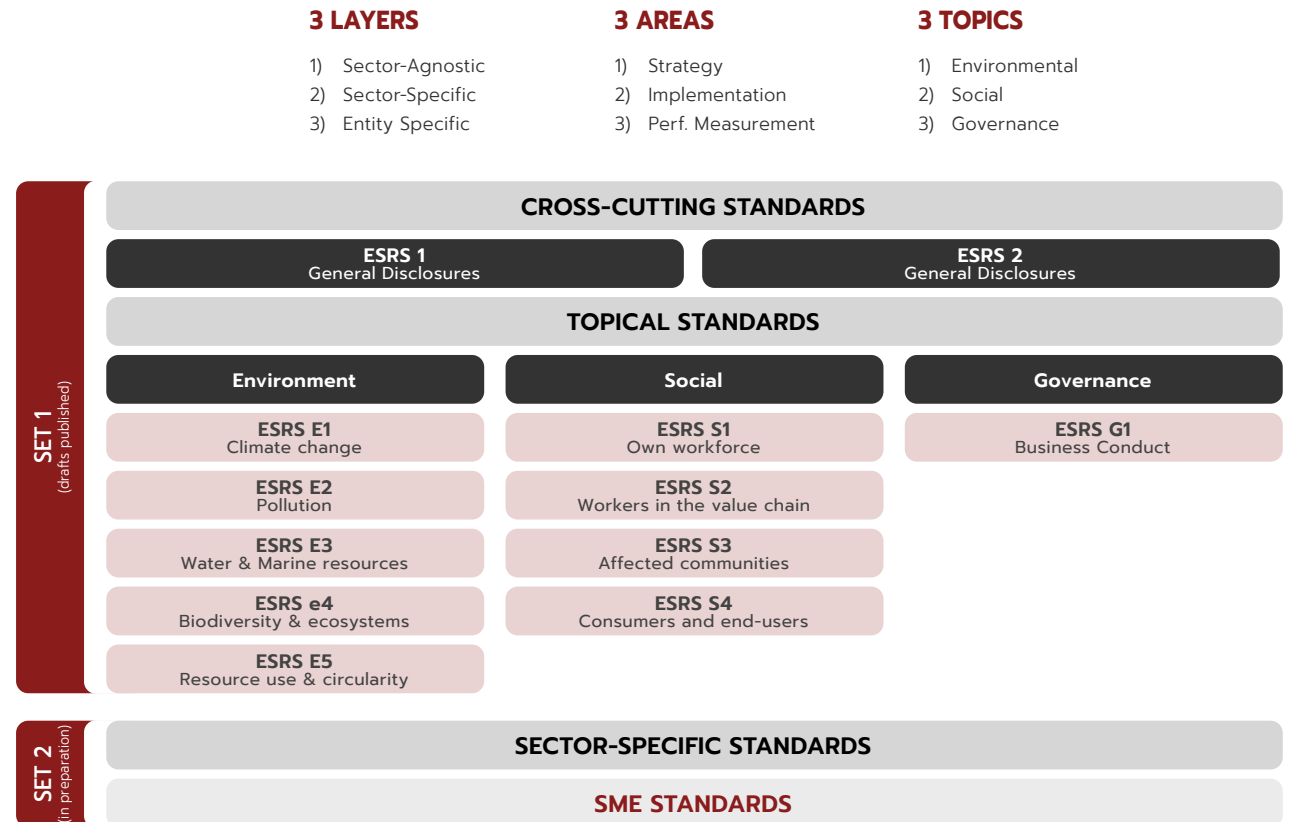
De CSRD volgt een 'pas toe of leg uit'-benadering. Bedrijven moeten rapporteren in overeenstemming met de European Sustainability Reporting Standards (ESRS), die een normatief rapportagekader bieden. De ESRS vereisen dat bedrijven rapporteren over een reeks verplichte vereisten en vervolgens een dubbel materialiteitsbeoordelingsproces uitvoeren om aanvullend de meest relevante duurzaamheidskwesties te bepalen waarover gerapporteerd moet worden.

De CSRD legt de nadruk op het 'dubbele materialiteitsperspectief', waarbij zowel de impact van duurzaamheidstopics op het bedrijf als de impact van de activiteiten van het bedrijf op planeet en samenleving worden bekeken. De CSRD vereist dat bedrijven rapporteren over effecten, risico's en opportuniteiten met betrekking tot bestuur, milieu en sociale factoren zoals beschreven in de verschillende ESRS-standaarden.

Bedrijven die onder het toepassingsgebied vallen, moeten de beoordeling uitvoeren om hun materiële onderwerpen te definiëren, de prioriteiten van hun strategie bij te stellen en deze te gebruiken als basis voor hun niet-financiële rapportering.

Het concept van 'dubbele materialiteit' werd in 2019 geïntroduceerd door de Europese Commissie en houdt in dat ESG-kwesties risico's en kansen creëren die materieel zijn vanuit financieel of impactperspectief, of beide.

ESRS structuur in een notendop:



De resulterende materialiteitsmatrix omvat twee dimensies:

Op de horizontale as staat de outside-in impact: **Financieel effect van ESG-onderwerpen op Nextensa.**

Een duurzaamheidsthema is materieel vanuit een financieel perspectief als het financiële gevolgen heeft voor organisaties, d.w.z. risico's of kansen genereert die de toekomstige kasstromen en dus de bedrijfswaarde van de organisatie op korte, middellange of lange termijn beïnvloeden of waarschijnlijk zullen beïnvloeden, maar die op de rapportagedatum niet zijn opgenomen in de financiële verslaggeving.

Op de verticale as staat de impact van binnen naar buiten: **Impact van Nextensa's ESG-onderwerpen op planeet & maatschappij.**

Impacts kunnen zowel positief als negatief zijn. Een duurzaamheidsthema of -informatie is materieel vanuit een impactperspectief als de organisatie verbonden is met daadwerkelijke of potentiële significante gevolgen voor mensen of het milieu op de korte, middellange of lange termijn.

Het uitvoeren van een dubbele materialiteitsbeoordeling helpt bedrijven bij het identificeren van hun impact, risico's en kansen op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur (ESG), inclusief de uitdagingen met de grootste impact, die de prestaties van Nextensa en/of de beslissingen van belanghebbenden aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

Als aanvulling op en input voor de ESG-onderwerpen die voor Nextensa prioriteit hebben in haar ESG-strategie, is in 2023 samen met Greenfish, part of Accenture, een uitgebreide dubbele materialiteitsbeoordeling uitgevoerd.

De aanpak van de dubbele materialiteitsbeoordeling is afgestemd op de CSRD-vereisten en resulteert in het opstellen van een dubbele materialiteitsmatrix die specifiek is voor Nextensa.

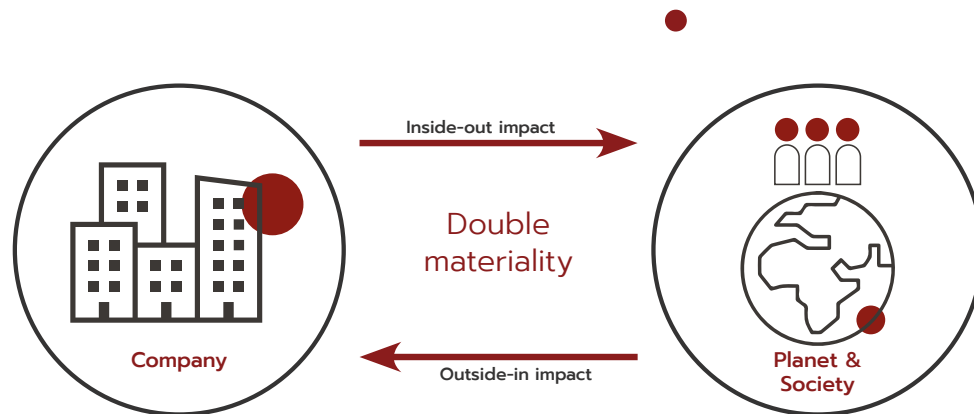
STAP 1. IDENTIFICATIE VAN ESG-ONDERWERPEN:

Deze stap omvat het verzamelen van een uitgebreide lijst van materiële onderwerpen op basis van desktopresearch, wettelijke vereisten, benchmarks en eerdere materialiteitsbeoordelingen van Nextensa.

Voor deze stap worden onderwerpen verzameld uit (sectorspecifieke) erkende duurzaamheidsstandaarden, raamwerken en wetgeving. Voor Nextensa werden onderwerpen verzameld uit SASB, MSCI, GRESB, European Sustainability Reporting Standards (ESRS) en op basis van materialiteitsbeoordelingen van concurrenten.

Uitgaande van de longlist, werd door op basis van het onderzoek en het belang van de onderwerpen voor de belanghebbenden, een shortlist opgesteld.¹⁴

Deze evaluatie van materiële onderwerpen voor Nextensa maakte het mogelijk om de prioriteiten van de bestaande ESG strategie te actualiseren. De onderwerpen die al eerder waren geïdentificeerd werden gegroepeerd, hernoemd en aangevuld om als basis te kunnen dienen voor de extrafinanciële rapportering volgens CSRD.¹⁵



¹⁴ 2-12 Rol van het hoogste bestuurslichaam bij het overzien van het beheer van effecten.

¹⁵ 3-2: b) Rapporteer wijzigingen in de lijst van belangrijke onderwerpen ten opzichte van de vorige verslagperiode.

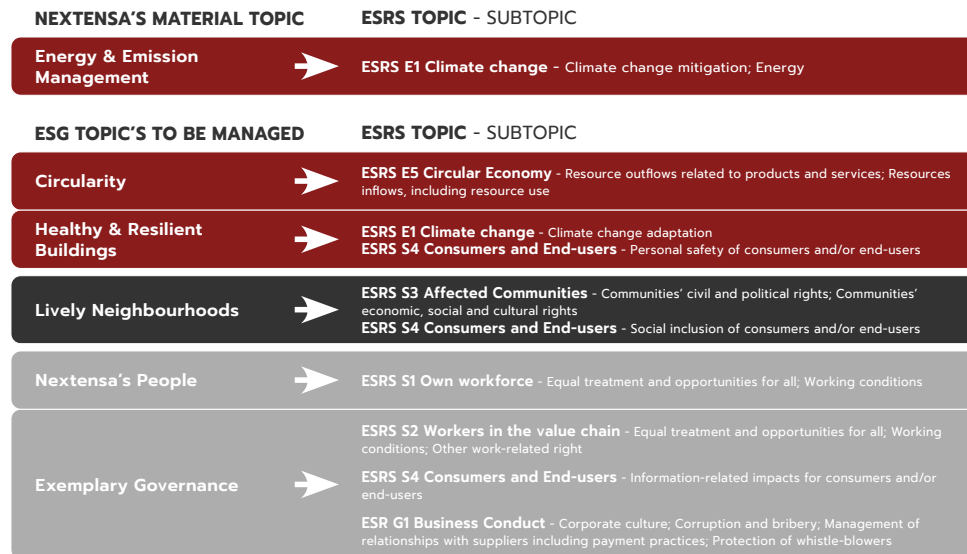
Voor Nextensa werden 11 ESG-onderwerpen geïdentificeerd. De lijst met deze 11 ESG-onderwerpen en hun definities zijn gevalideerd met het ESG-comité en op de Raad van Bestuur van Nextensa op 17 november 2023.¹⁶

De ESG-onderwerpen van Nextensa werden in kaart gebracht op de waardeketen. Het in kaart brengen werd gerealiseerd als een eerste vereiste om de impact, risico's en kansen (IRO's) in de hele waardeketen van Nextensa te identificeren.¹⁷

Nextensa's 11 ESG Topics



De link tussen Nextensa's Materiële onderwerpen en de ESRS:



¹⁶ 2-14 Rol van het hoogste bestuurslichaam in duurzaamheidsrapportage.

¹⁷ 2-6 Activiteiten, waardeketen en andere zakelijke relaties.

Definitie van Nextensa's ESG topics

Climate adaptive buildings	Energy & Emission Management	Nextensa's inspanningen om de milieu-impact van haar activiteiten, projecten en eigendommen te controleren en te verminderen met als doel haar ecologische voetafdruk te minimaliseren om klimaatverandering tegen te gaan. Dit omvat de toepassing van duurzame bouwpraktijken, het implementeren en gebruiken van hernieuwbare energiebronnen (bv. geothermische energie, zonne-energie, ...) en het verbeteren van de energie-efficiëntie.
	Water Management	Verantwoord waterbeheer van gebouwen en (constructie) sites, waarbij gestreefd wordt naar de vermindering van waterverbruik door maximalisering van regenwateropvang, waterterugwinning, infiltratie en het minimaliseren van de lozing van bruikbaar water in de riolering.
	Circularity	De constructies van Nextensa moeten evolueren naar circulaire constructies. Naast het streven naar een efficiënt en effectief gebruik van hulpbronnen door het ontwerpen van aanpasbare en multifunctionele gebouwen die tientallen jaren meegaan en het toepassen van strategieën voor het verminderen, hergebruiken en recyclen van bouwmaterialen, willen we ook het gebruik van biobased materialen standaardiseren.
	Innovation & Technology	Innovaties en nieuwe technologieën integreren die duurzaamheid bevorderen in de eigen activiteiten, eigendommen en projecten om minder natuurlijke hulpbronnen te gebruiken, efficiënter te zijn, co-creatie te bevorderen of prestaties en welzijn te verbeteren.
	Healthy & Resilient Buildings	Het integreren van gezondheid, veiligheid en welzijn van mensen in gebouwen door te zorgen voor een gezond binnenklimaat en een aangename en veilige leefomgeving binnenshuis, voor zowel niet-residentiële als residentiële gebouwen. Bovendien omvat dit onderwerp het vermogen van Nextensa om gebouwen te ontwikkelen die zich aanpassen aan en bestand zijn tegen de risico's van klimaatverandering, zoals frequente of extreme weersomstandigheden.
Sustainable Society	Biodiversity	Biodiversiteit verbeteren in bestaande en nieuwe projecten door bodemvervuiling te voorkomen, behoud en herstel van lokale ecosystemen te stimuleren en groenere bouwomgevingen mogelijk te maken, zodat er ruimte ontstaat voor mens en natuur.
	Lively Neighbourhoods	Het doel is om levendige en diverse omgevingen te creëren, die openstaan voor alle gebruikers en de lokale gemeenschap, door het implementeren van diverse complementaire programma's. Hierbij wordt ook bijgedragen aan het onbebouwde en de toegang tot slimme en duurzame mobiliteitsopties bevordert. Daarnaast omvat dit onderwerp het streven naar welvaart en het bieden van kansen aan de lokale gemeenschap, zoals betaalbare huisvesting, en het integreren van cultuur en lokale kunst in projecten, om zo een inclusieve samenleving met sociale cohesie te creëren.
	Waste Stream Management	Het beheren en verminderen van afval dat vrijkomt bij alle activiteiten en in de eigen kantoren. Dit omvat de juiste inzameling, recycling, verwijdering en vermindering van afval om afval te valoriseren als een nieuwe bron en om de impact op het milieu te minimaliseren.
Human Capital	Nextensa's People	Investeren in het welzijn van het personeel door te zorgen voor een gezonde werkplek waar de principes van gelijke kansen, diversiteit en inclusie essentieel zijn. Zorgen voor betrokken werknemers door goede arbeidsomstandigheden, opleidingen en carrièremogelijkheden te bieden.
	Partnerships & Co-creation in the Value Chain	Nextensa's betrokkenheid bij belanghebbenden, door middel van verschillende partnerschappen en samenwerkingsverbanden. Co-creatie is essentieel voor Nextensa om zijn duurzaamheidsambities te bereiken. Dit onderwerp omvat ook betrokkenheid van bewoners en het creëren van prikkels voor huurders om deel te nemen aan maatregelen die de impact op het milieu verminderen.
	Exemplary Governance	Nextensa's bestuursstructuur en aanpak voor het beheren van risico's en kansen op het gebied van bedrijfsethiek, mensenrechten, belangenverstrengeling en transparantie. Het beschermen van mensenrechten en milieurechten in elke schakel van de waardeketen, van verantwoord inkopen en economische partnerschappen tot goede arbeidsomstandigheden voor werknemers. Dit onderwerp omvat ook het belang van cyberveiligheid en gegevensprivacy.



STAP 2. EERSTE DIMENSIE: FINANCIËEL EFFECT OP NEXTENSA

De eerste dimensie is het financiële effect van ESG-onderwerpen op Nextensa. Het financiële effect van de onderwerpen werd beoordeeld in een speciale workshop. Samen met vertegenwoordigers van het management en de afdelingen van Nextensa werden risico's en kansen gescoord.

Financiële risico's en kansen werden geïdentificeerd voor elk ESG-onderwerp, volgens de activiteiten van Nextensa en gekoppeld aan ESRS-subonderwerpen.

De financiële beoordeling werd afgestemd op de risicobeoordelingsmethode van Nextensa.

De omvang van het financiële effect op Nextensa werd bepaald tijdens een workshop waaraan de belangrijkste interne belanghebbenden deelnamen: Nextensa's management en een vertegenwoordiger per afdeling. De deelnemers werd gevraagd om alle risico's en kansen te scoren op basis van de grootte van het effect (op inkomsten/kosten, activa/passiva en kapitaal/risicoprofiel) en de waarschijnlijkheid en om de reden voor hun score te geven.

Om het financiële effect te berekenen, wordt **het hoogst gescoorde risico of kans van het ESG-onderwerp aangehouden als de financiële materialiteitscore van het onderwerp**. Dit is ook de score die wordt gebruikt om het financiële effect van de onderwerpen in kaart te brengen op de x-as van de uiteindelijke materialiteitsmatrix.

Resultaten van de Financiële materialiteit¹⁸

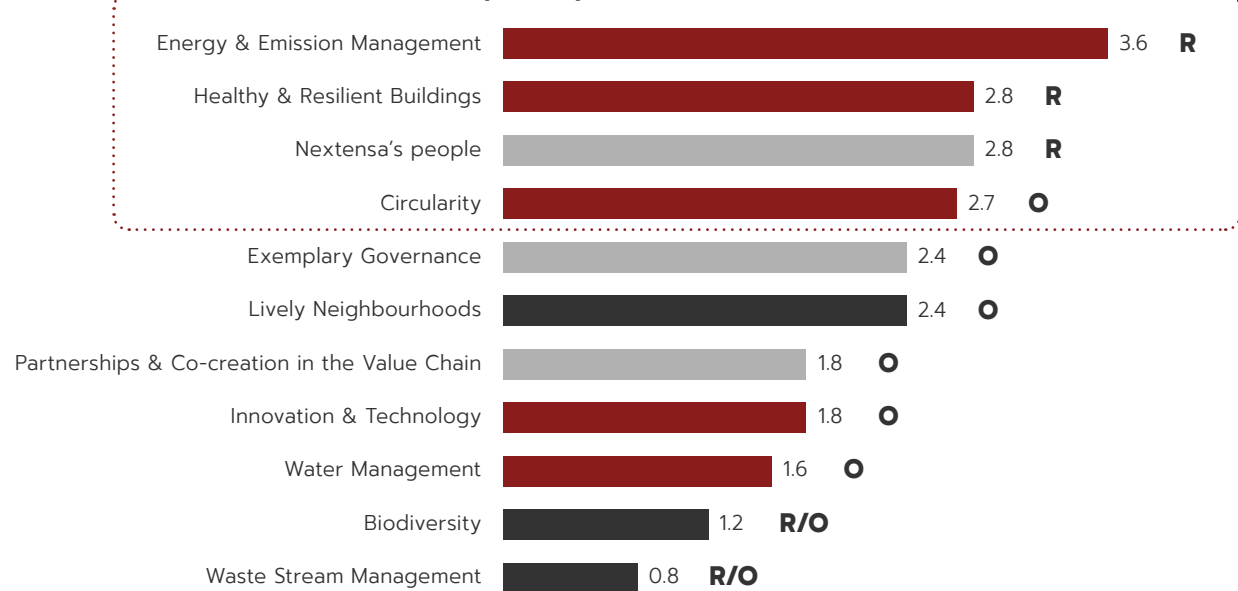
Het **hoogste Financiële effect** op Nextensa wordt toegeschreven aan een financieel risico met betrekking tot **Energie & Emissiemanagement**. Het financiële effect scoorde hoog vanwege een korte tijdshorizon (> 1 jaar), een hoog effect (> 10% - 25%) en een zeer hoge waarschijnlijkheid (90%), resulterend in een financieel effect van 3,6:

"Gebouwen die niet energie-efficiënt zijn of een hoge uitstoot van broeikasgassen hebben, zullen minder waard worden. Naarmate duurzaamheid een belangrijker factor wordt bij de waardering van onroerend goed, kan het voor Nextensa een uitdaging worden om onroerend goed te verkopen of te verhuren dat niet aan de duurzaamheidsnormen voldoet."

De reden voor de omvang van de impact is dat de vastgoedwaarden voor inefficiënte gebouwen tegen 2030 aanzienlijk zouden kunnen dalen, met een groter risico voor nieuwe ontwikkelingen in vergelijking met bestaande portefeuilles.

De **laagste financiële effecten** van ESG-onderwerpen op Nextensa zijn **Biodiversiteit** en **Afvalbeheer**.

Top ESG topics based on Financial effect



Graph legend

- R** (Potential) Risk to Nextensa
- O** (Potential) Opportunity for Nextensa

Rating scale:

The score of the ESG Topic = the highest rated R/O for that topic

- 1 = Minimal
- 2 = Low
- 3 = Medium
- 4 = High
- 5 = Catastrophic

- Climate adaptive buildings
- Sustainable society
- Human capital

¹⁸ 201-2 Financiële implicaties en andere risico's en kansen als gevolg van klimaatverandering.

STAP 3. TWEDE DIMENSIE: IMPACT OP PLANEET & SAMENLEVING

De tweede dimensie is de impact van Nextensa op de planeet en de maatschappij. Deze dimensie is gedefinieerd door het raadplegen van interne en externe Subject Matter Experts (SME's) met expertise op het gebied van Nextensa's ESG-onderwerpen.

Het proces voor de beoordeling van de impactmaterialiteit was als volgt¹⁹:

Identificatie impacten:

Feitelijke en potentiële effecten die Nextensa zou kunnen hebben op de planeet en de samenleving werden geïdentificeerd voor elk ESG-onderwerp, in overeenstemming met de activiteiten van Nextensa en gekoppeld aan ESRS-subonderwerpen.

Afstemming:

De scoringsniveaus voor de ernst van de impact zijn teruggebracht tot 3 schalen (laag, gemiddeld, hoog) in vergelijking met 5 schalen voor de financiële beoordeling. De materialiteit van de impact wordt bepaald door de ernst van de impact vermenigvuldigd met de waarschijnlijkheid.

Scoring:

De werkelijke en potentiële impact van Nextensa op de planeet en de samenleving werd bepaald tijdens interviews met materiedeskundigen. De experts werden geselecteerd op basis van hun kennis van een specifiek onderwerp²⁰. De interviews waren toegespitst op specifieke ESG-onderwerpen waarbij de experts elke positieve en negatieve impact scoorden aan de hand van de factoren die in de scoretabel worden genoemd (schaal, reikwijdte, onomkeerbaarheid en waarschijnlijkheid).

Om de uiteindelijke impactscore te berekenen, wordt de hoogst scorende positieve of negatieve impact van het ESG-onderwerp aangehouden als de materialiteitsscore voor de impact van het onderwerp. Deze score is ook de eindscore die wordt gebruikt om de onderwerpen in kaart te brengen op de 'impact'-as van de uiteindelijke materialiteitsmatrix²¹.

¹⁹ 3-1: a) Proces om materiële onderwerpen te bepalen, inclusief werkelijke en potentiële, negatieve en positieve gevolgen.

²⁰ 3-1: b) Belanghebbenden en deskundigen die het proces voor het bepalen van materiële onderwerpen hebben geïnformeerd.

²¹ 3-1: a) Proces om materiële onderwerpen te bepalen, inclusief werkelijke en potentiële, negatieve en positieve gevolgen.



Resultaten Impact Materialiteit

De **grootste impact op de planeet en de samenleving** is negatief en wordt toegeschreven aan **Energie- & emissiebeheer**. De impact scoorde hoog vanwege een hoge schaal van impact, een wereldwijde/totale reikwijdte en een feitelijke waarschijnlijkheid van impact, resulterend in een impactscore van 4,3.

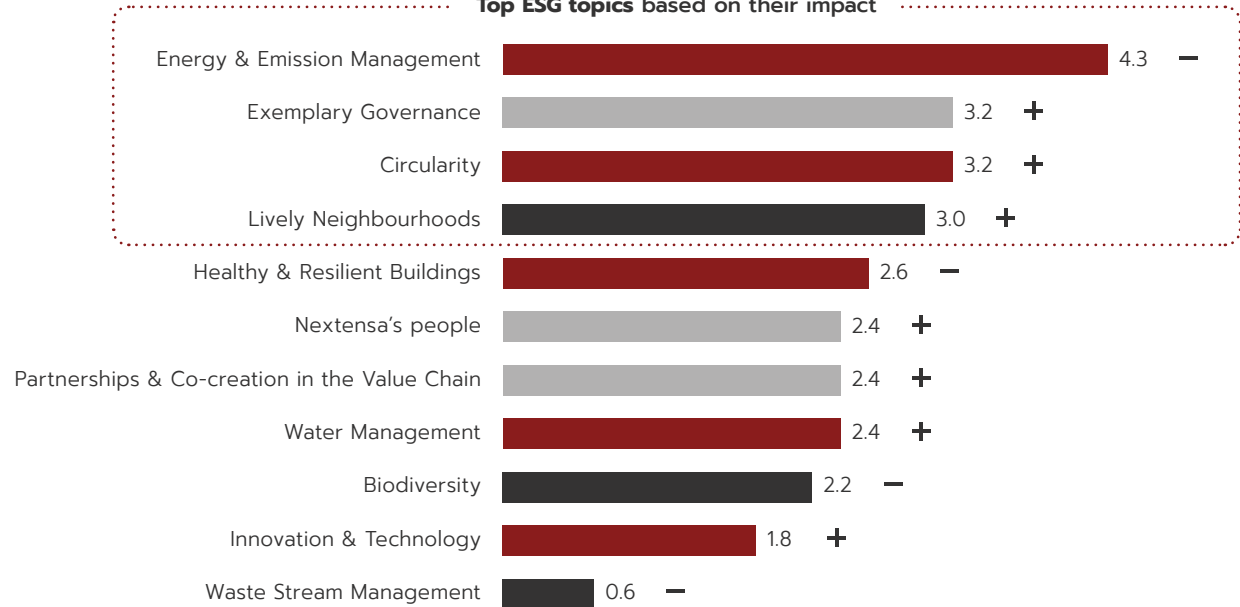
"Door niet te investeren in de renovatie van de portefeuille om de energie-efficiëntie te verbeteren, dragen ze bij tot een hoge CO2-uitstoot" en "door het gebruik van bouwmaterialen met een hoog CO2 gehalte dragen de bouw- en renovatieprojecten van Nextensa bij tot de opwarming van de aarde".

De belangrijkste reden voor de omvang van de effecten is dat het energieverbruik van gebouwen en de bouw/renovatie van gebouwen bijdragen aan hoge emissies, waardoor ze een aanzienlijke invloed hebben.

De **laagste impact van Nextensa op de planeet en de maatschappij** is het **beheer van afvalstromen**.

De impactscores van de ESG-onderwerpen komen grotendeels overeen met de resultaten van de Eco-impactanalyse uit 2022, die gebaseerd is op sectorspecifieke duurzaamheidsnormen en -kaders.

Top ESG topics based on their impact



Graph legend

- + Positive impact
- Negative impact of Nextensa on planet & society

Rating scale:

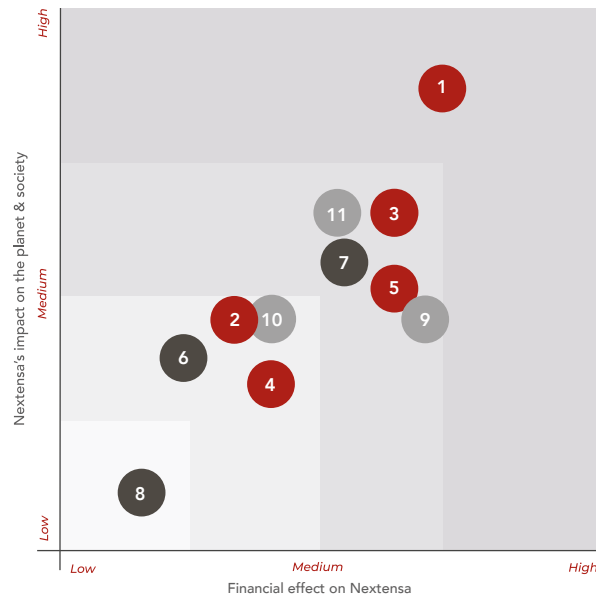
The score of the ESG Topic = the highest scored impact for that topic

- 1 = Low
- 3 = Medium
- 5 = High

- Climate adaptive buildings
- Sustainable society
- Human capital

CONCLUSIE VAN DE DUBBELE MATERIALITEITSBEOORDELING

Nextensa's Double Materiality Matrix



Graph legend

Climate-adaptive buildings

- 1 Energy & Emission Management
- 2 Water Management
- 3 Circularity
- 4 Innovation & Technology
- 5 Healthy & Resilient Buildings

Sustainable Society

- 6 Biodiversity
- 7 Lively Neighbourhoods
- 8 Waste Stream Management

Human Capital

- 9 Nextensa's people
- 10 Partnerships & Co-creation in the Value Chain
- 11 Exemplary Governance

TOP 4 VAN HOOGST SCORENDE RISICO'S & OPPORTUNITEITEN

RISK

1 Energy & Emission Management

Financial risk:
Designing buildings that are not energy-efficient/ have high GHG emissions will be less valuable. As sustainability becomes more significant in property valuation, Nextensa may find challenging to sell or lease properties that do not meet ESG standards.

2 Healthy & Resilient Building

Financial risk:
As climate change brings more extreme weather events, investing in buildings that are not designed to withstand these challenges may experience damage, leading to costly repairs and potential insurance claims.

3 Nextensa's people

Financial risk:
Bad working conditions (lack of work-life balance, well-being, adequate wages) leads to low productivity of employees and difficulties to retain employees due to dissatisfaction. Shortage in employees and loss of effectiveness and knowledge can impact Nextensa's operations.

OPPORTUNITY

4 Circularity

Financial opportunity:
Developing reusable, multifunctional and adaptable buildings can lead to financial benefits. Well-designed, aesthetically pleasing buildings can lead to an increase in the building value and are more likely to stand the test of time.

TOP 4 VAN HOOGST SCORENDE IMPACTEN

NEGATIVE impacts

1 Energy & Emission Management

—
By using building materials with a high "embodied carbon" Nextensa's new construction and renovation projects cause CO2 emissions and contribute to global warming (scope 3).

2 Energy & Emission Management

—
Not investing in the renovation of buildings in the portfolio to improve energy efficiency, contributes to high emissions generated by the energy-intensive buildings.

POSITIVE impacts

3 Energy & Emission Management

+
Designing energy efficient buildings powered by renewable energy (fossil free) reduces CO2 emissions from energy consumption (gas and electricity).

4 Energy & Emission Management

+
Investing in renewable energy for buildings in the portfolio (solar panels, geothermal energy) reduces CO2 emissions from energy consumption.

Van de 11 ESG-onderwerpen is er **1** materieel (vetgedrukt) en vereisen er **5** verhoogde aandacht (rood).²²



Belangrijkste bevindingen van de financiële materialiteitsbeoordeling:

Het ESG-onderwerp met **de grootste financiële impact op Nextensa is "Energie- & emissiebeheer"**, met een risicoscore van 3,6/5, waarmee het als een thema **met een hoog risico wordt gecategoriseerd**. Dit wordt voornamelijk toegeschreven aan het feit dat de bouw van gebouwen, het kernelement van de bedrijfsactiviteiten van Nextensa, een activiteit is met een hoge uitstoot. Bovendien kan de waarde van inefficiënte gebouwen in de toekomst aanzienlijk dalen, wat een groter risico vormt voor nieuwe ontwikkelingen dan voor bestaande portefeuilles. Op de voet gevolgd door **"Gezonde en veerkrachtige gebouwen" (2,8/5 - risico) en "Circulariteit" (2,7/5 - kans)**, die beiden vallen onder de paraplu van klimaatadaptieve gebouwen. De eerste is meer gerelateerd aan de activiteit

van vastgoedbeheer, de tweede is nauw verbonden met de ontwikkelingsactiviteit van Nextensa.

Ook **"Nextensa's mensen" (2,8/5 - Risico)**, met inbegrip van de investeringen in goede arbeidsomstandigheden, gelijke behandeling en het verstrekken van opleidingen voor het personeel is een belangrijk topic om te beheren door het bedrijf.

Biodiversiteit (1,2/5 - Kans) en Beheer van afvalstromen (0,8/5 - Risico) scoren daarentegen het laagst (twee van de drie onderwerpen onder Duurzame samenleving). Dit geeft aan dat risico's en kansen verbonden aan deze onderwerpen de laagste prioriteit hebben voor Nextensa. Desondanks blijven ze deel uitmaken van de onderwerpen die door Nextensa moeten beheerd worden.

Belangrijkste bevindingen van de impactbeoordeling:

Wat betreft de impact van Nextensa op de planeet en de maatschappij, komt **"Energie & Emissiebeheer" naar voren als het onderwerp met de grootste impact door de hoge CO2-uitstoot** als gevolg van het energieverbruik van (oudere) gebouwen en het gebruik van bouwmaterialen met een hoog CO2-gehalte in de bouw- en renovatieprojecten van Nextensa, wat bijdraagt aan de opwarming van de aarde. Dit onderwerp scoort ook hoog op de positieve bijdrage die Nextensa heeft en zou kunnen hebben door energie-efficiënte gebouwen te ontwerpen en door te investeren in hernieuwbare energie. Twee andere onderwerpen scoren hoog met (potentiële) positieve impacts; **"Exemplary governance"**, door het bevorderen van een positieve bedrijfscultuur en het opzetten van een compliance programma, evenals **"Circulariteit"**, door het ontwerpen van multifunctionele, aanpasbare gebouwen met een tijdloos ontwerp, waardoor de levensduur van een gebouw wordt verlengd en het gebruik van hulpbronnen wordt verminderd.

In schril contrast hiermee springt "Beheer van afvalstromen" eruit als het laagst scorende ESG-onderwerp (0,6/5), met de nadruk op een negatieve impact gekoppeld aan de productie van gevaarlijk afval tijdens bouw en renovatie. Nextensa implementeert maatregelen en houdt zich aan de regelgeving om dit effect te beperken, waardoor de kans kleiner wordt dat het zich voordoet.²³

²² 3-2: a) Lijst van materiële onderwerpen.

²³ 2-25 Processen om negatieve gevolgen te herstellen.

1.2.2 STAKEHOLDER BETROKKENHEID

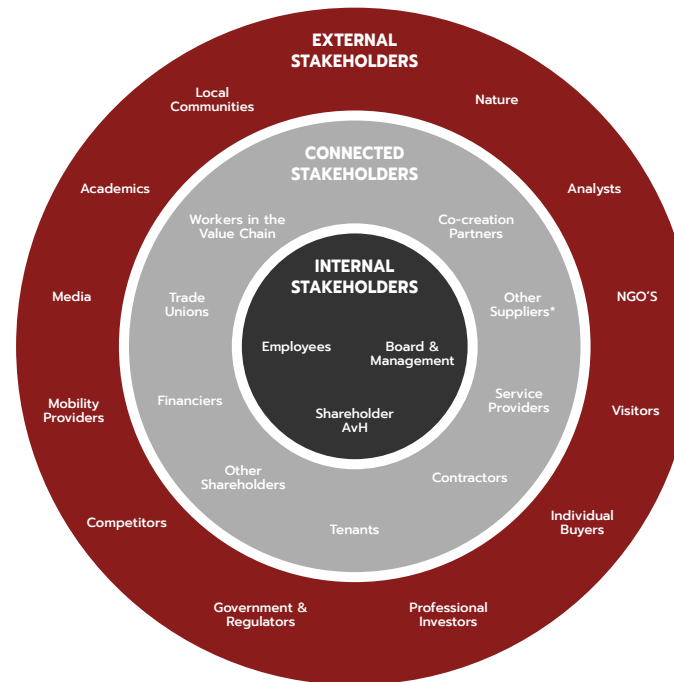
Nextensa streeft er al jaren naar om sterke relaties op te bouwen met zijn stakeholders en heeft oor naar de behoeften en verwachtingen van investeerders, huurders, bewoners, lokale gemeenschappen en bezoekers, ... Partnerships en co-creatie blijft een belangrijke plaats innemen in de Materialiteits Matrix en vereist ook de nodige inspanningen. Door de belanghebbenden actief te betrekken bij het vormgeven van Nextensa's aanpak, verbindt Nextensa zich ertoe regelmatig overleg te plegen. De gebruikte communicatiemethoden voor de verschillende stakeholders zijn te vinden in de bijlage van dit duurzaamheidsverslag²⁴.

Het betrekken van belanghebbenden is een belangrijk element binnen de GRI Sustainability Reporting Standards richtlijnen. Dit wordt echter nog belangrijker in de CSRD waarbij het een fundamentele stap van de dubbele materialiteitsbeoordeling is. Als onderdeel van de materialiteitsoefening is een beoordeling door belanghebbenden uitgevoerd.

Het doel van de beoordeling was om niet alleen naar onze eigen bedrijfsactiviteiten te kijken, maar ook naar de waardeketen van Nextensa. Door de zorgen en ambities van groepen binnen deze keten te integreren, wilden we beter begrijpen hoe we kunnen samenwerken aan belangrijke duurzaamheidsthema's. Deze aanpak stelt ons ook in staat om de sterke en zwakke punten van Nextensa's strategie te identificeren in de context van zakelijke risico's en kansen. Daarnaast was het doel om toekomstige prioriteiten voor Nextensa vast te leggen op basis van de input van belanghebbenden. Door verschillende standpunten te verzamelen en tegen elkaar af te wegen, kan Nextensa de onderwerpen identificeren die het meest materieel zijn voor

haar bedrijf²⁵. Een praktische manier om te zorgen voor een effectieve selectie van belanghebbenden is om contact te leggen met degenen die een grotere impact hebben op de duurzaamheidsprestaties van het bedrijf. Om de juiste stakeholders te identificeren werd de waardeketenanalyse gebruikt als hulpmiddel voor het betrekken van stakeholders. Een van de stappen van de analyse richt zich op het in kaart brengen van de impact die wordt gegenereerd in elke fase van de waardeketen en voor elk materieel thema. Dit in kaart brengen geeft een duidelijk beeld van waar de grootste impact plaatsvindt op stakeholderniveau en voor welk thema.

De stakeholders van Nextensa werden op basis van hun relatie tot Nextensa ingedeeld in externe, verbonden en interne stakeholders²⁶.



Er is een online enquête uitgestuurd naar alle groepen belanghebbenden voor een kwantitatieve beoordeling van de 11 ESG-onderwerpen.

In totaal werden 152 belanghebbenden benaderd om de enquête in te vullen.

Daarnaast werden 10 belangrijke belanghebbenden uitgenodigd voor het houden van interviews om inzicht te krijgen in hun visie op de ESG-prioriteiten voor Nextensa.

In de online enquête werden twee hoofdvragen gesteld om de huidige prestaties en de toekomstige prioriteiten te bepalen. De resultaten geven inzicht in hoe verschillende stakeholders de belangrijkheid van ESG-onderwerpen voor Nextensa zien.

*Other Suppliers:

- Sub-contractors
- Architects
- Engineers
- Technical consultants
- Urban planners

^{24,25,26} 2-29: a) Beschrijving van de aanpak voor het betrekken van belanghebbenden.

ALGEMENE ONDERZOEKSINZICHTEN

Perceptie van huidige prestaties

- Stakeholders beoordeelden Nextensa als de onderneming met de beste prestaties voor de onderwerpen: **Gezonde & veerkrachtige gebouwen, Watermanagement, Partnerships & Co-creatie in de waardeketen, Energie & Emissie management.**
- De laagst scorende onderwerpen waren: Beheer van afvalstromen & Biodiversiteit.

Visie op toekomstige prioriteiten

- Stakeholders gaven de hoogste prioriteit aan de volgende onderwerpen: **Energie- en emissiebeheer, Gezonde en veerkrachtige gebouwen en Waterbeheer.**
- De laagst scorende onderwerpen: Biodiversiteit en Levendige wijken.

DIEPTE-INTERVIEWS MET DE BELANGRIJKSTE STAKEHOLDERS

Volgens ESRS 1 zouden bedrijven niet verplicht zijn om te rapporteren over elke afzonderlijke entiteit in de waardeketen, maar alleen over de entiteiten die als "materieel" worden beschouwd (op basis van dubbele materialiteit).

Nextensa nodigde, naast de online enquête, belangrijke belanghebbenden uit voor een langer diepte-interview over de ESG-strategie van Nextensa. Tien van hen gingen in op de uitnodiging en vertegenwoordigden onder andere:

huurders, leveranciers, analisten, financiële instellingen en de hoofdaandeelhouder.

Het betrekken van stakeholders is altijd een essentieel onderdeel geweest van Nextensa's strategische planning: het identificeren, begrijpen en betrekken van mensen die belang hebben bij of (in)direct invloed ondervinden van Nextensa's activiteiten.

Als we echter kijken naar de resultaten van de stakeholderbetrokkenheid die is uitgevoerd voor deze eerste materialiteitsbeoordeling, is het duidelijk dat het begrijpen en verbeteren van de impact van Nextensa in de waardeketen kan dienen als een strategisch instrument om duurzaamheid te versnellen.

Daarom heeft Nextensa de komende jaren een effectiever stakeholdermanagement nodig voor een uitgebreidere aanpak die voortdurende communicatie, luisteren en samenwerking omvat. Dit zal Nextensa in staat stellen om een ander opmerkelijk aspect van CSRD-rapportage te beheren: de eis dat bedrijven niet alleen rapporteren over hun eigen activiteiten, maar ook over hun bredere waardeketen. Rapporteringsplichtige bedrijven zullen daarom informatie moeten rapporteren over de materiële effecten, risico's en kansen die verband houden met de entiteit in kwestie via haar directe en indirecte zakelijke relaties in de upstream- en/of downstreamwaardeketen.

Een belangrijk aspect van deze uitbreiding van de rapportagevereisten naar de bredere waardeketen is het feit dat Nextensa zal ingaan op belangrijke ESG-gegevensverzoeken van bedrijven in haar waardeketen die zelf niet binnen het toepassingsgebied van de CSRD vallen

om te voldoen aan haar eigen rapportagevereisten onder de CSRD.

De EU heeft erkend dat het verkrijgen van dergelijke informatie op korte termijn een uitdaging kan vormen en heeft in de CSRD een overgangperiode van drie jaar opgenomen voor de rapportage over deze kwesties. Gedurende de eerste drie jaar van toepassing kunnen bedrijven hun inspanningen toelichten om informatie over de waardeketen te verkrijgen en de redenen waarom ze er niet in geslaagd zijn om dergelijke informatie te verkrijgen.

TOEKOMSTIG DOEL

Nu de CSRD is aangenomen, is het tijdschema voor de implementatie duidelijk geworden voor Nextensa.

Dankzij de uitvoering van een eerste materialiteitsbeoordeling en de analyse van de hiaten ten opzichte van GRI Standards (het referentiekader voor rapportering dat door Nextensa wordt gebruikt) en de ESRS dit jaar, heeft Nextensa een stappenplan opgesteld om de beperkte assurance die tegen 2025 vereist is, te kunnen verkrijgen.

Nextensa beschouwt de eerste resultaten als positief.

De materialiteitsanalyse maakte het mogelijk om Nextensa's materialiteitsmatrix te consolideren met een duidelijke prioriteit voor het onderwerp Energy & Emission Management dat nauw verwant is aan het ESRS E1 subonderwerp Energy and Climate Management. De focus voor Nextensa voor de komende jaren is zeer duidelijk.

Door het uitvoeren van de analyse werd nieuwe kennis verworven over de verdere stappen die moeten worden genomen in Nextensa's duurzame strategie en de rapporteringsvereisten.

Door het onderzoek bij de belanghebbenden werd cruciale informatie verzameld uit de diepte-interviews met de belangrijkste stakeholders en werd ook het bewustzijn verhoogd bij de stakeholders over de noodzaak om samen te werken om de gemeenschappelijke doelen te bereiken. Door het uitvoeren van de analyse werd nieuwe kennis verworven over de verdere stappen die moeten worden

genomen in Nextensa's duurzame strategie en de rapporteringsvereisten. Het zal nog blijken bij het omzetten door de EU-lidstaten van de CSRD richtlijn in nationale wetgeving welke aanpassingen nog nodig zullen zijn voor Nextensa met dochterondernemingen in België, Luxemburg en Oostenrijk evenals het verwerken van de sectorspecifieke standaarden die binnenkort beschikbaar zullen zijn voor de vastgoedsector.

ASSURANCE VAN DE DUURZAAMHEIDSINFORMATIE

Een laatste belangrijk aspect van de CSRD-rapportering is de vereiste dat er een assuranceoordeel door een onafhankelijke derde partij moet worden afgeleverd. Vanaf 2025 moet de commissaris of een bedrijfsrevisor een beperkte assurance verschaffen over de overeenstemming van de duurzaamheidsinformatie in het jaarverslag van Nextensa met de vereisten van CSRD (inclusief de ESRS), het door Nextensa uitgevoerde proces om de volgens het ESRS gerapporteerde informatie te identificeren, de naleving van de vereiste om de duurzaamheidsinformatie te markeren en bepaalde andere kwesties die tijdens deze eerste beoordeling aan het licht zijn gekomen.

De raad van bestuur van Nextensa stelt voor om voor deze assurance van de duurzaamheidsinformatie de commissaris van de vennootschap aan te stellen. Het voorstel tot benoeming van een nieuwe commissaris binnen Nextensa, dat zal worden voorgelegd aan haar algemene vergadering, is afgestemd binnen het kader van deze opdracht, dat zich vanaf 2025 ook uitstrekt tot de duurzaamheidsinformatie van Nextensa, om de vereiste beperkte assurance in 2026 te garanderen.²⁷

²⁷ 2-5 Externe assurance.



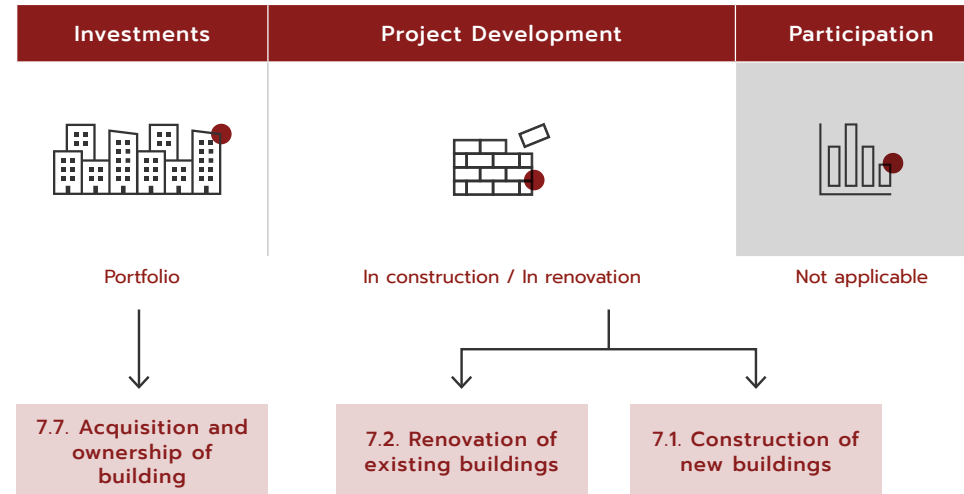
1.2.3 FOCUS OP DE EU TAXONOMIE

De CSRD is lang niet het enige wetgevingsinitiatief dat door de EU wordt ontwikkeld met betrekking tot ESG-eisen. De EU Taxonomy, een classificatiesysteem dat probeert economische activiteiten te definiëren als "duurzaam" of niet, werd in 2020 ingevoerd en bevat onder andere een vereiste voor bedrijven die onder de NFRD vallen om vanaf 2023 te rapporteren over de aanpassing van hun activiteiten aan de Taxonomie. Deze eis zal worden uitgebreid naar alle EU-bedrijven die onder de CSRD vallen zodra de rapportagevereisten van de CSRD van kracht worden. Nextensa is al bekend met de berekeningen en criteria waaraan moet worden voldaan om taxonomisch afgestemd te zijn.

De EU Taxonomie definieert een economische activiteit als "ecologisch duurzaam" als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Voldoen aan "Substantiële Bijdrage" (SC) aan een of meer milieudoelstellingen;
- Naleving van "Do No Significant Harm" (DNSH)-criteria met betrekking tot de andere milieudoelstellingen;
- Naleving van de "Minimale sociale waarborgen" (LS).

Onderstaande figuur toont de economische activiteiten van Nextensa in de EU Taxonomie waarvoor Nextensa in aanmerking komt onder Klimaatverandering Mitigatie.



Nextensa beschouwt het classificatie-instrument van de taxonomie van de EU als een kans om over te stappen op een groene portefeuille.

Sinds 2023 is besloten dat de criteria van deze wetgeving onder andere de minimeisen vormen voor alle nieuwe ontwikkelingsprojecten en ingrijpende renovaties.

DE EU-TAXONOMIE IS EEN CLASSIFICATIE IN TWEE FASEN:

STAP 1: ONTVANKELIJKHEID

Eerst moet worden vastgesteld welk deel van de omzet afkomstig is van taxonomie-activiteiten en welk deel van de kapitaal- en operationele uitgaven verband houden met de taxonomie om te bepalen welk deel van de activiteiten **ELIGIBEL** is.

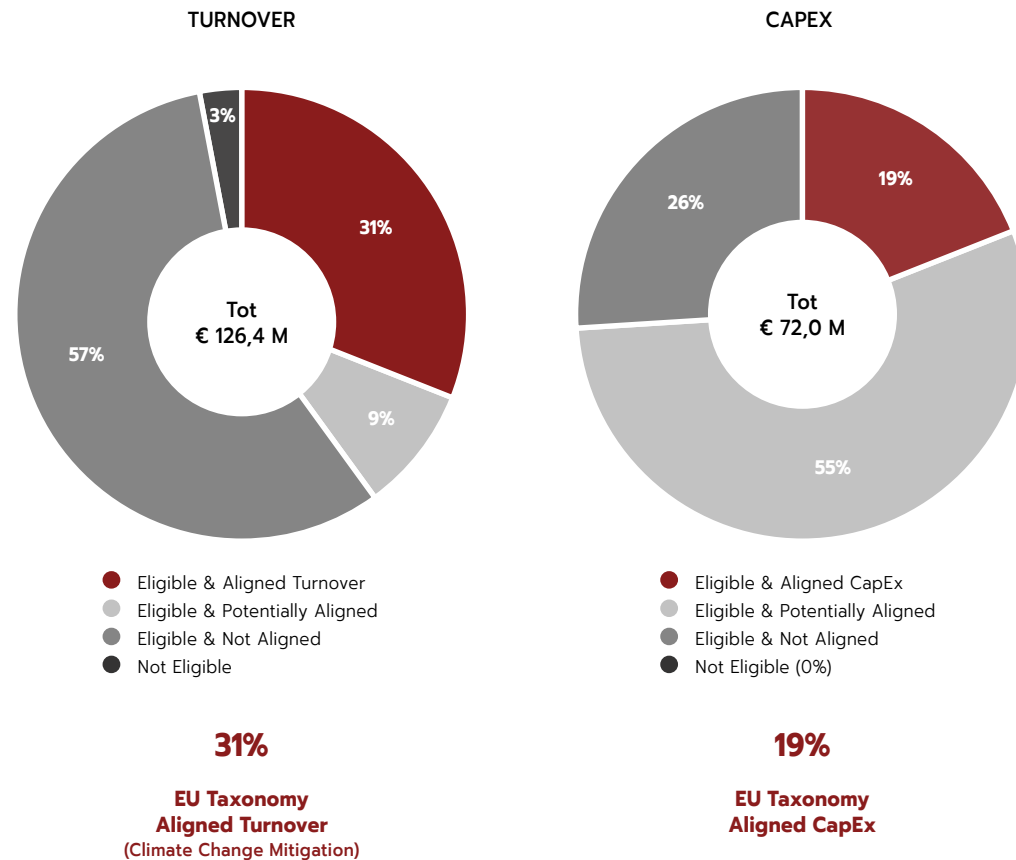
Meer dan 97% van de omzet en 100% van de investeringen van Nextensa komen in aanmerking voor de EU Taxonomy. Deze cijfers hebben voornamelijk betrekking op vastgoedontwikkelingsactiviteiten en de verhuur van vastgoed in de portefeuille.

STAP 2: AFSTEMMING

De tweede stap is om te bepalen welk percentage van dit aandeel **ALGEMEEN** is, of als 'groen' kan worden beschouwd, door informatie vrij te geven over de technische screeningscriteria om de afstemming van de activiteiten op de Taxonomie aan te tonen.

Na de beoordeling van verschillende proefprojecten in 2022 werd het screeningproces in 2023 uitgebreid tot alle activa en projecten waarvoor de nodige informatie beschikbaar is en die om strategische redenen niet op de lijst voor herontwikkeling of verkoop staan.

Conclusie EU Taxonomie beoordeling van 2023:



Voor de 'bouw van nieuwe gebouwen' is bijna 50% gealigneerd.

Voor deze activiteiten is het resultaat voornamelijk afkomstig van de opbrengsten van het project Park Lane Phase 2. Voor Park Lane Fase 2 is de afstemming van de technische screeningcriteria van de activiteit "Bouw van nieuwe gebouwen" aangetoond door een beperkt aantal gebouwen te beoordelen. Deze aanpak in de beoordeling van energie-efficiëntie is mogelijk omdat, voor de Brusselse regelgeving, het EPC (Energie Prestatie Certificaat) van toepassing is op elk individueel appartement. De beoordeling van de technische screeningscriteria is alleen uitgevoerd voor D2, D3 en UV5, gebouwen die representatief zijn voor het totaal van fase 2. In 2017, toen de bouwvergunning werd afgegeven, was de NZEB-drempel (bijna energieneutrale gebouwen) voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een Primaire Energievraag (PED) van +/- 45 KWh/m². Alle individuele appartementen in Park Lane fase 2 hebben hun PED onder deze drempel, wat niet altijd in overeenstemming is met de vereiste om '10% beter' te doen. Op het niveau van de individuele appartementen voldoet hun PED in sommige gevallen echter wel aan de eis van '10% beter' met betrekking tot de NZEB-limiet. Alleen dat deel (50%) van de omzet wordt meegenomen in de taxonomie-afgestemde activiteit.

Voor de activiteit 'Renovatie' is de renovatie van Hotel Des Douanes gealigneerd.

Desondanks is het grootste deel van de omzet en CapEx binnen renovatie gekoppeld aan het Moonar-project. Dit project heeft een groot potentieel op alignment, maar heeft nog steeds een onvolledige beoordeling vanwege ontbrekende documentatie en metingen.

De grootste uitdaging voor de vastgoedsector, en in het bijzonder de activiteit die gerelateerd is aan vastgoedontwikkeling, is de tijd die verstrijkt tussen het plannen van het project, het verkrijgen van de vergunning en het uitvoeren van de plannen. Deze fasen kunnen meerdere jaren in beslag nemen, terwijl de duurzaamheidscriteria voortdurend veranderen en het wettelijk kader op het gebied van stadsplanning niet erg flexibel is. Het resultaat dat we nu hebben, zijn projecten die niet zijn ontwikkeld met de criteria van de EU taxonomie als leidraad. Als gevolg hiervan duurt het enkele jaren voordat we het resultaat zien van de beslissingen die worden genomen voor de komende projecten en renovaties die allemaal zijn ontworpen met de criteria als richtlijn.

Pad naar verbetering voor de portefeuille activiteiten.

Hoewel momenteel slechts een beperkt deel van de portefeuille aan alle criteria voldoet, is Nextensa volop bezig om dit aan te pakken. De gebouwen die aligned zijn ondergingen een volledig assessment. Voor een aantal activa heeft het assessment echter nog niet volledig plaatsgevonden omdat er nog benodigde documenten ontbraken of het activa zijn die in de nabije toekomst worden herontwikkeld of verkocht.

Het grootste deel van de potentieel gealigneerde CapEx is gekoppeld aan de acquisitie van Monterrey 20 en Montoyer 24, waar respectievelijk MonTree en TreeMont zullen worden ontwikkeld, beide met het doel om te voldoen aan de criteria.

Alle gebouwen die niet aligned zijn, vallen onder een actieplan dat in 2023 werd ingevoerd om na verloop van tijd naar een groene portefeuille te evolueren.

Een van de projecten van 2024 is het vernieuwen van de isolatie op het dak van Royal Depot en het vervangen van de condensatiegasketels door warmtepompen.

TOEKOMSTIG DOEL:

De beoordeling van de afstemming wordt verder uitgebreid naar alle nieuwbouw en renovatie projecten en het relevante deel van de actieve portefeuille.

In de volgende jaren zullen de activiteiten 'Nieuwbouw' en 'Renovatie' volledig in lijn liggen met de eisen van de EU taxonomy (voor het objectief Climate Change Mitigation), omdat de criteria worden meegenomen in de minimumeisen van de (her)ontwikkelingen.

De grootste uitdaging blijft de portefeuille dat een diversiteit aan gebouwen omvat. Hiervoor werd een actieplan opgesteld om de verschillende activa in de loop van de tijd te heroriënteren naar een gealigneerde portefeuille als gevolg van strategische overnames, herontwikkelingen, renovaties en de desinvestering van gebouwen. Nextensa is zich ervan bewust dat deze activiteit de komende jaren grote acties en financiering zal vergen en dat het enige tijd zal duren om het volledige actieplan te ontwikkelen.

1.3

Over het Duurzaamheidsverslag van dit jaar

Dit is het derde duurzaamheidsverslag van Nextensa dat het kalenderjaar 1 januari - 31 december 2023 bestrijkt en op 29 maart 2024²⁸ gepubliceerd is als onderdeel van het jaarverslag²⁹.

Dit duurzaamheidsverslag beschrijft de activiteiten van Nextensa NV en haar dochterondernemingen. Het rapporteert niet over de activiteiten van geassocieerde deelnemingen of joint ventures waarin de groep participeert³⁰.

Vorig jaar, op 31 maart 2023, publiceerde Nextensa haar Duurzaamheidsverslag 2022 waarin verantwoording werd afgelegd over de geprioriteerde onderwerpen voor alle (her)ontwikkelingen en investeringsactiviteiten van Nextensa.

Sinds 2022 is er een organisatorisch proces opgezet om informatie te consolideren en gegevens te verzamelen voor ESG-monitoring, -beheer en -prestatierapportage voor de komende jaren, volgens de GRI-standaarden. Het doel is om jaarlijks de dekking van verschillende KPI's te verbeteren.

Dit duurzaamheidsverslag is de eerste stap naar volledige naleving van de Europese richtlijn voor duurzaamheidsverslaggeving (CSRD). Als onderdeel van dit proces vertrouwt dit verslag echter nog steeds op de GRI-standaarden, zoals het geval was in eerdere verslagen.

De GRI-standaarden voorzien in verschillende behoeften in het rapporteren over duurzame ontwikkeling. Maar ondanks de verschillen met de CSRD hebben deze twee raamwerken een gemeenschappelijk doel: het bevorderen van transparantie, verantwoording en duurzame bedrijfspraktijken. Een analyse van de verschillen tussen de GRI-standaarden en die van de CSRD werd uitgevoerd om Nextensa's routekaart door de complexiteit van duurzaamheidsrapportage te bepalen.

In 2023 zijn een dubbele materialiteitsbeoordeling en een stakeholderbeoordeling opgesteld om de meest materiële onderwerpen voor de activiteiten van Nextensa te bepalen. In dit verslag consolideert Nextensa de informatie over deze meest materiële onderwerpen.

Nextensa rapporteert in overeenstemming met de GRI-standaarden. Het duurzaamheidsverslag is niet extern geverifieerd³¹.

^{28,29} 2-3: a) Rapportageperiode en -frequentie van duurzaamheidsrapportage.
³⁰ 2-2: Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsrapportage van de organisatie.
³¹ 2-5: Externe zekerheid.

DUURZAAMHEIDSCIJFERS 2023

31% op EU-taxonomie **gealigneerde omzet** (alle activiteiten)

49% op EU-taxonomie **gealigneerde omzet** (nieuwbouw)

	2023	2022	EVOLUTIE	
Op EU-taxonomie gealigneerde omzet (alle activiteiten)	31%	24,70%	+26%	+
Op EU-taxonomie gealigneerde omzet (nieuwbouw)	49%	42,50%	+15%	+
Scope 1 (ton CO2eq)	104,51	109,69	-5%	+
Broeikasgassen van gas en mazout kantoren (ton CO2eq)	11,99	18,48	-35%	++
Broeikasgassen van bedrijfsauto's (ton CO2 eq)	92,52	91,21	+1%	-
Scope 2 (ton CO2eq)	1,51	6,46	-77%	++

	2023	2021 (baseline)	EVOLUTIE	
Scope 3 Investeringsmissies (ton CO2eq)	6.431	9.233	-30%	++
Totaal energieverbruik portfolio (MWh)	49.321	51.804	-5%	+
Gegevensdekking voor energieverbruik	90%	76%	+18%	+
Autoconsumptie zelf geproduceerde elektriciteit in Nextensa assets	47%	46%	+2%	+
m ² zonnepanelen op Nextensa activa	49.983	32.983	+52%	++
Productie zonnepanelen (MWh)	6.219	6.841	-9%	-
Aantal laadstations	281	115	+144%	++
Totaal waterverbruik (m ³)	65.205	80.355	-19%	++

Andere

42% van de portefeuille van Nextensa bestaat uit **hergebruikte gebouwen**

82% van de hergebruikte gebouwen heeft een **levensduur van meer dan 100 jaar**

Meer dan **1.000.000** mensen bezochten Tour & Taxis in 2023 voor een van de **inspirerende evenementen**

Proefproject van de Energiegemeenschap

dekte bijna **30%** van de elektriciteits-behoefte van de deelnemende bewoners

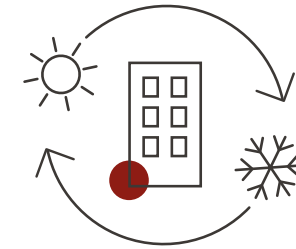
7.000 ton silicablokken per boot getransporteerd naar Park Lane Fase 2,

besparing van **45.000km** wegtransport (één reis rond de wereld!)

Het recycleren van **60%** van het **kantoorafval** van Nextensa levert een CO2-besparing op die gelijk staat aan de stroomvoorziening van een koelkast voor 79 jaar

Het aantal zonnepanelen op de daken van Nextensa is vergelijkbaar met **10 voetbalvelden**

2. ONTWIKKELEN VAN KLIMAATADAPTIEVE GEBOUWEN



2.1

Energie en Emissie management

Nextensa's inspanningen om de milieu-impact van haar activiteiten, projecten en eigendommen te controleren en te verminderen met als doel haar ecologische voetafdruk te minimaliseren om klimaatverandering tegen te gaan. Dit omvat de toepassing van duurzame bouwpraktijken, het implementeren en gebruiken van hernieuwbare energiebronnen (bv. geothermische energie, zonne-energie, ...) en het verbeteren van de energie-efficiëntie.

CSRD

ESRS E1: Klimaatverandering – klimaatmitigatie



BENADERING

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

Het uiteindelijke doel van Nextensa is een koolstofvrije portefeuille tegen 2050. Het energie- en emissie-management 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 afhankelijkheid van fossiele brandstoffen af te bouwen en de koolstofvoetafdruk van bouwmaterialen te verkleinen en hiertoe verbintenissen met partners aan te gaan.

Energie- & emissiebeheer is gekoppeld aan het ESRS E1 beschreven in de CSRD en de substantiële bijdrage die Nextensa wil leveren aan de categorie "Klimaatverandering mitigatie" in het kader van de EU Taxonomie voor haar activiteiten.

ESRS E1 heeft betrekking op de openbaarmakingsvereisten van informatie over "Klimaatverandering mitigatie" en "Aanpassing aan klimaatverandering" evenals energiegerelateerde kwesties, aangezien deze relevant zijn voor klimaatverandering.

Mitigeren van klimaatverandering betreft de inspanningen van het bedrijf om de stijging van de gemiddelde temperatuur wereldwijd te beperken tot 1,5°C boven het pre-industriële niveau, in lijn met de Overeenkomst van Parijs. Deze standaard omvat informatievereisten met betrekking tot de uitstoot van broeikasgassen waarvoor Nextensa het GHG-protocol gebruikt. Het omvat ook informatievereisten over de manier waarop het bedrijf zijn broeikasgasemissies beheert, evenals de bijbehorende overgangsriscos's.

Adaptatie aan de klimaatverandering heeft betrekking op het aanpassingsproces van de onderneming aan feitelijke en verwachte klimaatveranderingen.

Aanpassing aan de klimaatverandering is volgens Nextensa, naast een impact op de toename van de vraag naar energie, nauw verbonden met de gezondheid en veiligheid van de gebruikers van haar gebouwen, daarom is in de context van dit rapport de aanpak van de aanpassing aan klimaatverandering gekoppeld aan het ESG-thema "Gezonde & veerkrachtige gebouwen".

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

Voor scope 1 en 2 streeft Nextensa ernaar om in 2030 CO2-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 asset & property management	developments & project management

SCOPE 1 & 2

Nextensa blijft rapporteren over scope 1- en scope 2-emissies in België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk.³²

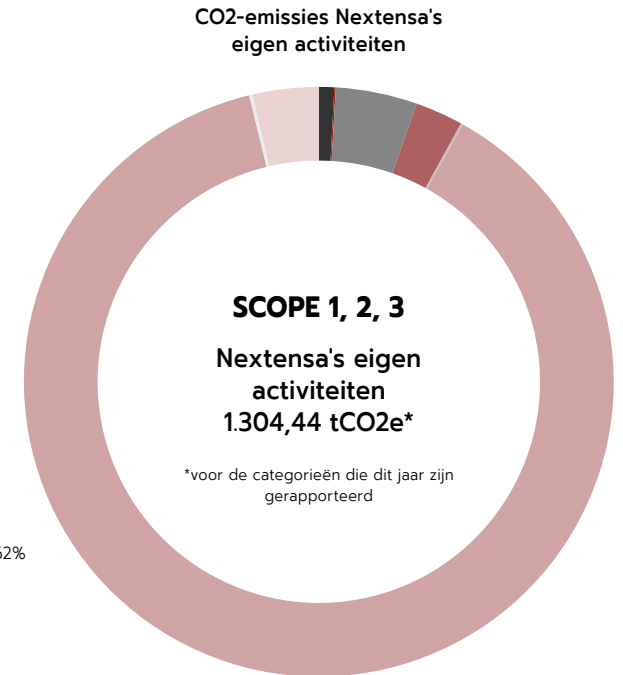
Scope 1 bedraagt 104,51 ton CO₂eq³³ (-5% t.o.v. 2022)³⁴. Deze directe BKG-emissie (broeikasgassen) werd gegenereerd door de brandstofverbranding van bedrijfswagens (92,52 tCO₂) en het aardgasverbruik voor de verwarming van de kantoren (11,99 tCO₂).

Scope 2 betreft 1,51 ton CO₂eq³⁵ (-77% t.o.v. 2022)³⁶, alle aangekochte elektriciteit voor de eigen kantoren van Nextensa wordt geproduceerd uit hernieuwbare energiebronnen met garanties van oorsprong³⁷ en 23% van de 79,94 MWh elektriciteit die door de kantoren van Nextensa wordt verbruikt, is zelf geproduceerde elektriciteit uit zonne-energie³⁸.

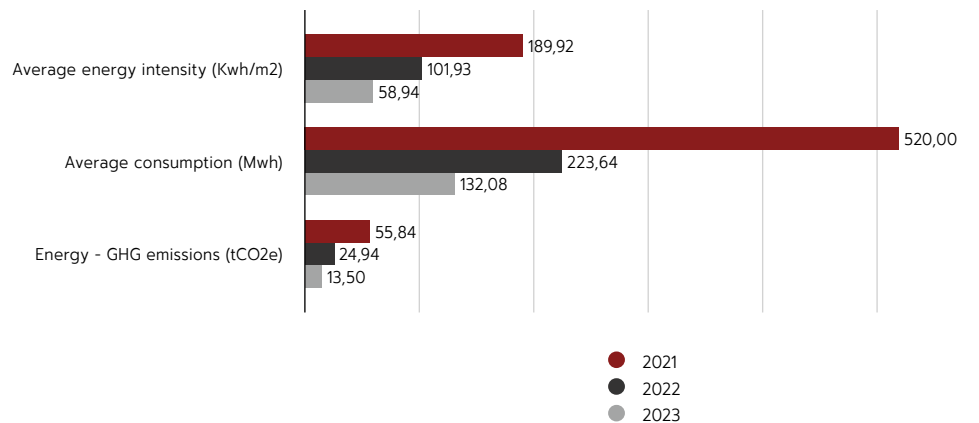
Het totale energieverbruik van 132,08 MWh³⁹ voor de kantoren van Nextensa (2.241 m²)⁴⁰ vertegenwoordigde slechts 13% van de emissies doordat de Belgische kantoren (64% van de kantoor m²) in 2022 naar een duurzaam hoofdkantoor werden verhuisd.

De belangrijkste uitdaging blijft om de mobiliteitsgerelateerde broeikasgasemissies te verminderen. In 2024 is een herziene versie van het mobiliteitsbeleid nodig, aangezien de resultaten niet snel genoeg bijdragen aan een "netto nul"-scenario.

- Gasverbruik kantoren / 0,84%
- Brandstofverbruik kantoren / 0,08%
- Bedrijfswagens / 4,47%
- Woon-werkverkeer met bedrijfswagens / 2,62%
- Elektriciteitsverbruik kantoren / 0,12%
- Ingekochte goederen en diensten / 88,08%
- Afval kantoren / 0,19%
- Zakenreizen / 3,60%



Energy - Nextensa's offices



³² 2-1 d) Landen waarin wordt geopereerd.
³³ 305-1 Directe (Scope 1) GHG emissies.
³⁴ 305-5 Reductie van GHG emissies.
³⁵ 305-2 Energie indirect (Scope 2) GHG emissies.
³⁶ 305-5 Reductie of GHG emissies.

³⁷ Voor de aangekochte elektriciteit van het hoofdkantoor van België: op basis van de elektriciteitsproductie uit groene energie in de representatieve mix van België (FEBEG) wordt een emissiefactor (EF) stroomopwaarts/productiebrandstof van 8 gram CO₂ per kWh aangerekend. Voor de kantoren van het Groothertogdom Luxemburg: de elektriciteit wordt geproduceerd door de "Centrales Hydrauliques" waar de aangerekende EF van 4 gram CO₂ per kWh de CO₂-emissies omvat die het gevolg zijn van de bouw en afbraak van de waterkrachtcentrale. Deze conservatieve benadering werd gekozen in plaats van de "Well to Wheel"-benadering waarbij geen rekening wordt gehouden met de levenscyclusanalyse (LCA), wat resulteert in nuluitstoot. Dezelfde conservatieve benadering werd gebruikt voor zonne-energie geproduceerd door PV-installaties: de emissies zijn nul als de "Well to Wheel"-benadering wordt gebruikt. Door de LCA-benadering te gebruiken om de CO₂-uitstoot als gevolg van de bouw en sloop van de zonnepanelen mee te nemen, wordt 61 gram CO₂ per kWh in rekening gebracht.

³⁸ 302-1: b) Totaal brandstofverbruik binnen de organisatie uit hernieuwbare bronnen, in joules of veelvouden en inclusief de gebruikte brandstoftypen.

³⁹ 302-1: e) Totaal energieverbruik binnen de organisatie, in joules of een veelvoud daarvan.

⁴⁰ 302-3 Energie-intensiteit (binnen de organisatie).

SCOPE 3

Scope 3 emissies die gelinkt worden aan Nextensa's activiteiten vertegenwoordigen het grootste deel van de bijhorende impact. Het is ook het meest complex om te meten aangezien deze niet alleen de operationele emissies omvat maar ook de emissies van de activiteiten assetmanagement (Nextensa als investeerder en eigenaar) en project management (Nextensa als ontwikkelaar).

OPERATIONELE EMISSIES

In 2023 werd de nadruk gelegd op de afstemming van de rapportering van de 'scope 3 eigen activiteiten' met de boekhoudkundige cijfers van de verschillende entiteiten van de groep, waarvoor de harmonisatie van de boekhoudkundige systemen noodzakelijk bleek na de fusie die plaatsvond in 2021.

Met de integratie van alle juridische entiteiten van de groep in één boekhoudprogramma, is de rapportage van scope 3 operationele broeikasgasemissies niet alleen eenvoudiger geworden, maar hebben de verzamelde gegevens ook aan granulariteit gewonnen. Bovendien zal dit het afstemmen van de rapportage van niet-financiële cijfers op de audits van de boekhouding in de komende jaren vergemakkelijken. Zoals gespecificeerd in de CSRD zijn alle bedrijven binnen het toepassingsgebied verplicht om beperkte zekerheid te verkrijgen over "de naleving van de duurzaamheidsrapportage". De goedkeuring van de CSRD, samen met het ondersteunende ESRS, is bedoeld om de breedte van de niet-financiële informatie die door bedrijven wordt gerapporteerd te vergroten en om ervoor te zorgen dat de gerapporteerde informatie consistent, relevant, vergelijkbaar, betrouwbaar en gemakkelijk toegankelijk is.

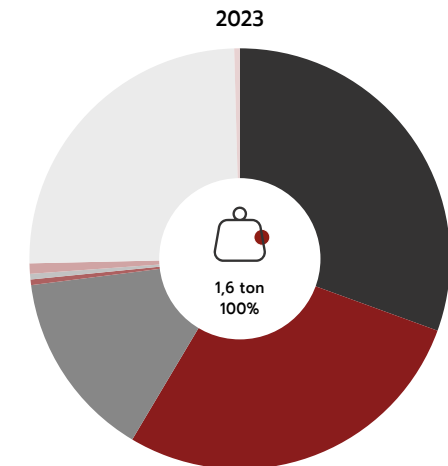
Van de 15 categorieën gerelateerd aan scope 3 werden er 3 geïdentificeerd met een hoge relevantie voor de operationele emissies van Nextensa, namelijk "aangekochte goederen en diensten", "afvalbeheer" en "zakenreizen".

Voor de categorie "aangekochte goederen en diensten" werd de op uitgaven gebaseerde methode⁴¹ gebruikt die goed is voor 1.148,91 ton CO₂eq⁴² met een geschatte gegevensdekking van 91%, door een gebrek aan granulariteit in de cijfers van Oostenrijk.

In deze categorie heeft Nextensa de leveranciers geïdentificeerd die het meest bijdragen aan de CO₂-uitstoot waarvoor een intensieve leveranciersbetrokkenheid georganiseerd zal worden in 2024. Dit proces zal twee doelen dienen: Ten eerste sluit het aan bij het duurzame inkoopbeleid van Nextensa, gericht op het bevorderen van het bewustzijn onder leveranciers over de ESG-strategie van Nextensa en het stimuleren van duurzaamheid in de hele toeleveringsketen. Ten tweede is het bedoeld om, indien beschikbaar, op productniveau cradle-to-gate GHG-inventarisatiegegevens van deze leveranciers te verzamelen om de nauwkeurigheid van emissieberekeningen te verbeteren.

In termen van afvalbeheer⁴³ gebruikt Nextensa de leveranciersspecifieke methode⁴⁴ voor de berekening van deze categorie die goed is voor 2,29 ton CO₂eq⁴⁵ (dekking van 64% van de kantoren in m²) met 59,6% terugwinning van grondstoffen en een CO₂-besparing van 13.412kg.

Hoewel de absolute waarde van 1,6 ton totaal afval⁴⁶ -53% beter is dan vorig jaar, zijn deze cijfers niet vergelijkbaar. De 3,1 ton ingezameld afval in 2022 was deels het gevolg van de verhuizing naar het nieuwe hoofdkantoor in Brussel.



- Residual waste 499 kg / 30,5%
- Paper and cardboard 475 kg / 28%
- Vegetable waste / Swill 236 kg / 14,5%
- Glass 7 kg / 0,4%
- Construction & demolition 7 kg / 0,4%
- Wood / pallets 13 kg / 0,9%
- PMDs 407 kg / 24,9%
- Electrical scrap 7 kg / 0,4%



⁴¹ Schat de emissies voor goederen en diensten door de economische waarde van gekochte goederen en diensten te verzamelen en deze te vermenigvuldigen met relevante secundaire (bijv. industrie-gemiddelde) emissiefactoren (bijv. gemiddelde emissies per monetaire waarde van goederen).

⁴² 305-3 Andere indirecte (Scope 3) GHG emissies.

⁴³ 306-3 Productie van afval, 306-4 Afval dat niet wordt verwijderd, 306-5 Naar verwijdering geleid afval.

⁴⁴ CO₂-footprint is berekend op basis van CO₂-uitstoot volgens Kyoto-verdrag 1990. CO₂-besparing is bepaald door TNO volgens de publicatie Value of Book van Van Ganswinkel.

⁴⁵ 305-3 Andere indirecte (Scope 3) GHG emissies.

⁴⁶ 306-3 Productie van afval.

De doelstelling van Nextensa is om de monitoringdekking te verhogen tot 100% van het kantooroppervlakte (10% beter in 2023 dan vorig jaar), om 75% van het afval te recycleren (7% beter in 2023 dan vorig jaar) en om tegen 2025 het afval te verminderen tot minder dan 10 kg/jaar/werkplek (niet vergelijkbaar) tegen 2025.

De integratie van alle juridische entiteiten in hetzelfde boekhoudprogramma bracht een fout aan het licht in de gerapporteerde emissies in verband met de categorie "zakenreizen" in voorgaande jaren, waardoor Nextensa het referentiejaar in 2023 plaatste met een hoeveelheid van 47,01 ton CO₂e⁴⁷.

INVESTERINGSEMISSIES

De klimaatverandering kan de business case van vastgoedbedrijven in gevaar brengen als er geen maatregelen worden genomen om het vastgoed onder beheer hierop aan te passen. Risico's en onzekerheden moeten goed begrepen worden om de economische groei en de levenskwaliteit van de bewoners te ondersteunen. Daarom is een sterke focus op risicobeheer in verband met klimaatverandering essentieel en een belangrijk onderwerp voor Nextensa.

Nextensa's strategie en risicobeheer zullen ervoor zorgen dat de inspanningen om de CO₂-uitstoot te verminderen binnen zijn portfolio zullen voldoen aan de EU-doelstellingen om aan de toekomstige marktverwachtingen te voldoen.

Dankzij de investeringen die de afgelopen jaren zijn gedaan om een Energy Management Platform te implementeren voor gedetailleerde monitoring en optimale controle,

waarbij real-time gegevens van de meeste locaties worden verwerkt, is Nextensa niet alleen in staat om het energieverbruik, de controle op afstand en het comfort van de mensen veilig te beheren, maar is het ook in staat om weloverwogen strategische beslissingen te nemen.

De analyse van wettelijke vereisten en effectief gegevensbeheer (op basis van energie- en emissiegegevens) is essentieel om de blootstelling van activa aan strandingsrisico's te beoordelen. Klimaatverandering en strengere regelgeving zullen specifieke aanpassingsmaatregelen vereisen die van invloed zijn op de huidige investeringsbeslissingen.

Na de fusie van Leasinvest & Extensa werd in 2022 een eerste roadmap voor de investeringsportefeuille opgesteld. Een gedetailleerde inventaris van de gebouwenportefeuille (leeftijd, type gebruik, type installaties, bezetting enz.) en een eerste lijst van maatregelen om de CO₂-uitstoot te verminderen met de focus op de meest energie-intensieve gebouwen in termen van absoluut verbruik, intensiteit en CO₂-uitstoot werd uitgevoerd op basis van de beschikbare gegevens.

In 2023 volgde een meer gedetailleerd actieplan op korte termijn (2023-2025) dat de investeringen prioriteert en groepeerd op basis van kosten, implementatieschema's en verwachte impact van de maatregelen.

Het doel voor 2024 is om op lange termijn een koolstof-neutrale en klimaatveranderingsbestendige portefeuille verder op te bouwen waarbij de negatieve financiële risico's van slechte energieprestaties en de financiële gevolgen van klimaatverandering op het gebouwenbestand

wordt gekwantificeerd. Om dit te bereiken zal Nextensa zichzelf uitrusten met een platform dat geschikte wetenschappelijk onderbouwde koolstofreductiepaden zal bieden op gebouw-, portfolio- en ondernemingsniveau, evenals financiële risicobeoordelingstools om koolstofreductiestrategieën kosteneffectief te beheren. Het project wil investeringen in energie-efficiënte renovaties optimaliseren door risico's transparanter te maken en gerelateerde mogelijke opportuniteiten te onthullen.

De energiebron en prestaties van gebouwen spelen een belangrijke rol bij het behalen van Nextensa's ambitieuze CO₂e_q emissiereductiedoelstellingen voor 2030 en 2050. Dankzij het Energy Management Platform kon Nextensa de dekkingsgraad van de verzamelde gegevens dit jaar uitbreiden tot 90% van de portefeuille. Aanvullende gegevens die in 2023 zijn verzameld en gekoppeld zijn aan het jaarverslag van 2022 zijn ook toegevoegd aan de cijfers die vorig jaar zijn gerapporteerd, waardoor de dekkingsgraad is gestegen van 55% naar 86%.

Op basis van deze dekkingsgraad bedraagt de totale CO₂-uitstoot afkomstig van de portefeuille van Nextensa 6,431 tCO₂e_q⁴⁸. Deze berekening omvat de aangekochte netstroom (de zelfopgewekte energie is niet inbegrepen), aardgas, stookolie, stadsverwarming & -koeling voor een verbruik van 49.321 MWh⁴⁹.

^{47,48} 305-3 Andere indirecte (Scope 3) GHG emissies.

⁴⁹ 302-2 Energieverbruik buiten de organisatie.

Hoewel de absolute cijfers niet kunnen worden vergeleken, rekening houdend met de dekkingsgraad van de gegevens, is het toch belangrijk om te benadrukken dat er in 2023 een vermindering wordt geregistreerd van 5% op het totale energieverbruik van de portefeuille en een reductie van 30% op de totale CO₂-uitstoot⁵⁰ ten opzichte van het referentiejaar 2021, waarvan de dekkingsgraad 76% bedraagt, terwijl deze in 2023, 90% bereikt⁵¹.

Eind 2023 bedroeg de totale geïnstalleerde oppervlakte elektrische zonne-installatie bijna 50.000m². Een stijging van 52% i.v.m. referentiejaar 2021. Het totaal geïnstalleerde vermogen op de activa van Nextensa bedraagt 8,898 kWp (+ 2,866 kWp i.v.m. 2021, goed voor 19 installaties) met een totale productie van 6,219MWh (-9% i.v.m. 2021 afhankelijk van het aantal zonnige dagen/jaar). Dit komt overeen met het jaarlijkse elektriciteitsverbruik van 1,777 huishoudens en een vermindering van 4,727 ton CO₂eq in 2023⁵².

Naast het investeren in installaties voor hernieuwbare energie, hoopt Nextensa aan te tonen dat niet-energieprofessionals een actieve rol kunnen spelen in de energietransitie door ecosystemen te creëren. Het proefproject van de Energiegemeenschap op de site van Tour&Taxis, dat tot april 2024 is goedgekeurd door Brugel (de Brusselse regelgevende instantie op het gebied van prijscontrole van elektriciteit, gas en water), is in mei 2023 van start gegaan. Tijdens deze 8 maanden (mei-december 2023) deelde de Energiegemeenschap 55 MWh van de geproduceerde elektriciteit op Gare Maritime, tegen een aantrekkelijk tarief, met meer dan 40 bewoners van Park Lane die bereid waren deel te nemen aan dit innovatieve proefproject. Op die manier maakt Nextensa het principe van collectieve zelfconsumptie van hernieuwbare energie

toegankelijk voor iedereen en levert het een reële bijdrage aan het behalen van de klimaatdoelstellingen door de CO₂-uitstoot te verminderen. In totaal werd meer dan 32% van het elektriciteitsverbruik van de bewoners gedekt door lokale geproduceerde groene energie, wat in de zomer opliep tot ongeveer 50%.⁵³

Meer in het algemeen werd 47% van alle geproduceerde elektrische energie door de fotovoltaïsche panelen van Nextensa verbruikt door de gebouwen in portefeuille (autoconsumptie). In België bereikte het zelfverbruik van de geproduceerde elektriciteit 59%⁵⁴.

Volgend jaar voorziet Nextensa een bijkomende installatie van 1.234 kWp op beide Knauf Shopping Centers in Luxemburg.

Om nog verder te gaan, onderzoekt Nextensa gecombineerde diensten gebaseerd op de integratie van energie- en mobiliteitsdiensten.

Met de groeiende bezorgdheid over klimaatverandering en luchtvervuiling, hebben elektrische voertuigen (EV) wereldwijd aan belang gewonnen. De succesvolle invoering en verspreiding van elektrische voertuigen is echter sterk afhankelijk van de ontwikkeling van een robuuste oplaadinfrastructuur. Deze infrastructuur is de levensader van het EV-ecosysteem. Om handige en betrouwbare oplaadmogelijkheden voor EV-eigenaars mogelijk te maken, heeft Nextensa haar oplaadinfrastructuur in en rond de portfolio uitgebreid tot 281 oplaadstations in 2023 (+144% i.v.m. referentiejaar 2021).⁵⁵

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 CO₂-emissie voor de volledige levenscyclus van de gebouwen beïnvloeden.

De BKG-emissies voor vastgoedactiviteiten (ontwikkelings- en herontwikkelingsprojecten) zijn te situeren in volgende drie categorieën:

- **Aangekochte goederen en diensten:**
De voor de constructie gekochte grondstoffen en diensten (bijv. staal, cement, aannemers, enz.).
- **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).
- **Verkochte producten aan het einde van hun levensduur:**
Verwerkingsactiviteit aan het einde van de levensduur (sloop, deconstructie enz.) van ontmantelde Nextensa-gebouwen.

⁵⁰ 305-5 Reductie van GHG emissies.

⁵¹ 302-5 Vermindering van de energieverbruik van producten en diensten.

⁵² 305-5 Reductie van GHG emissies.

⁵³ 203-1 Infrastructuurinvesteringen en ondersteunde diensten.

⁵⁴ 302-1: b) Totaal brandstofverbruik binnen de organisatie uit hernieuwbare bronnen, in joules of veelvouden en inclusief de gebruikte brandstoftypen.

⁵⁵ 203-1 Infrastructuurinvesteringen en ondersteunde diensten.

Deze drie categorieën betekenen tweeledige impact tijdens de ontwikkelingsfase:

1. Een minimaal energieverbruik van de gebouwen nastreven

Voor het verminderen van het energieverbruik is voor alle nieuwe projecten een energieprestatiecertificaat nodig in overeenstemming met de regionale wetgeving met betrekking tot passiefgebouwen of zogenaamde BENG- gebouwen (Bijna Energieneutrale Gebouwen), die een score moeten behalen van ten minste klasse A. Sinds 2023 zijn de interne eisen bij Nextensa voor projecten met bouwvergunningaanvragen nog strenger door het volgen van de criteria van de EU-taxonomie om zo minstens 10% beter te doen dan de nationale (of regionale) normen met betrekking tot het verbruik van primaire energie. Tevens wordt voor deze projecten gekozen om enkel gebruik te maken van hernieuwbare energiebronnen en alle fossiele brandstoffen voor verwarmen en koelen van de gebouwen te bannen om de carbon footprint zo laag mogelijk te krijgen.

Deze eisen werden al doorgevoerd in het volledige Lake Side project en bij de herontwikkelingen van Montree (Luxemburg) en Treemont (Brussel).

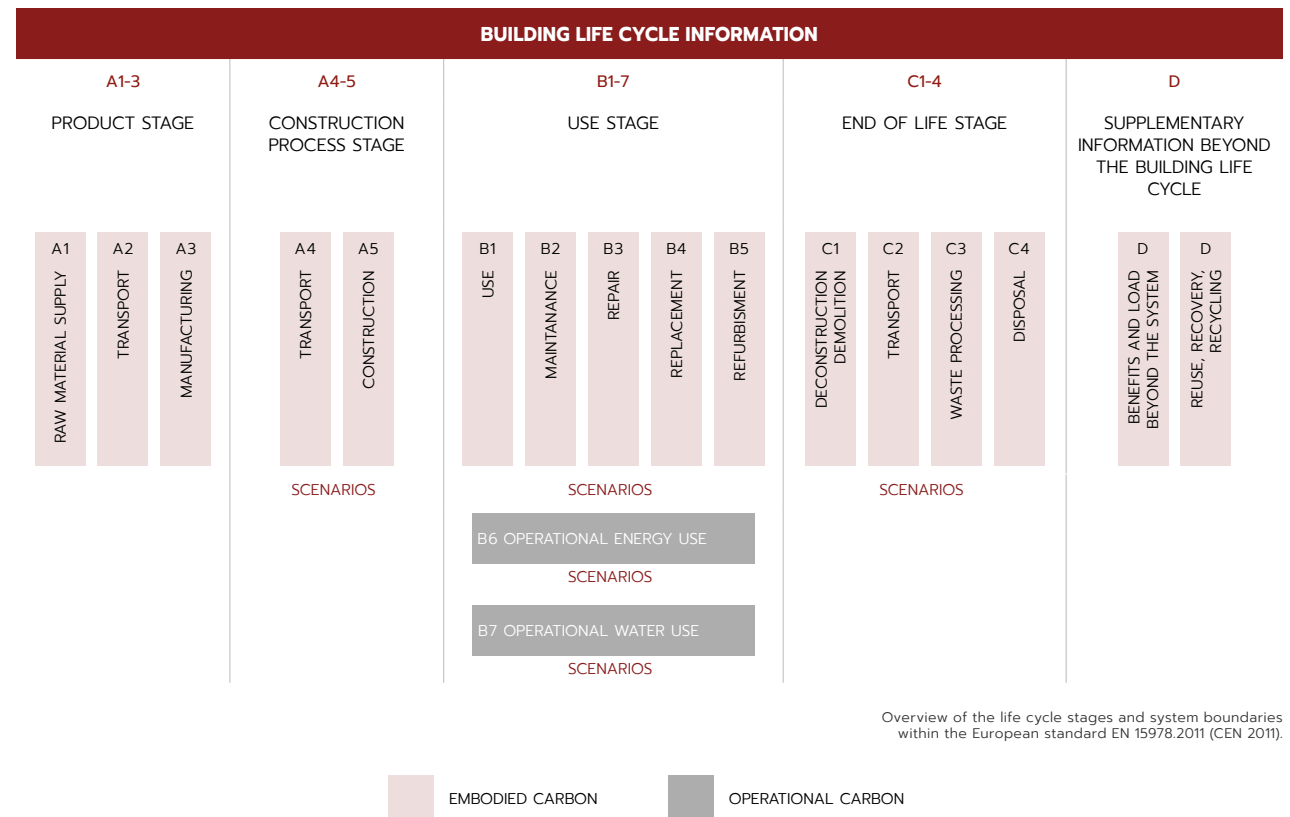
2. Kiezen voor materialen met een lagere koolstofemissie in de volledige levensfase van het gebouw.

Het monitoren van de koolstofemissie van de materialen tijdens de hele levensfase gebeurt op basis van levenscyclusanalyses (LCA's). De LCA bestaat uit een analyse van de volledige levenscyclus van alle componenten in het gebouw ("van wieg tot graf"). De levenscyclus begint met de selectie en levering van materialen voor het bouwproces: de

product- en transportfase. Vervolgens wordt het feitelijke bouwproces geanalyseerd, de ingebruikname van het gebouw (inclusief onderhoud, reparatie en vervanging), het energie- en waterverbruik en het einde van de levensduur van alle componenten in het gebouw. In de laatste fase wordt gezocht naar mogelijkheden voor hergebruik of recyclage van componenten om de hoeveelheid afval in het bouwproces te minimaliseren. De basiselementen

die worden opgenomen in de levenscyclusanalyse zijn de buitenmuren (bouwschil, structuur en afwerking), de buitenramen, de vloerafwerkingen en -structuur, de binnenmuren en het dak. Naast deze basiscomponenten worden ook andere bouwelementen opgenomen met betrekking tot de gebouwstructuur en de technische installaties.

Life Cycle Assessment & Stages



Overview of the life cycle stages and system boundaries within the European standard EN 15978:2011 (CEN 2011).

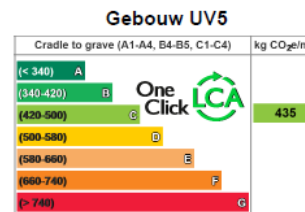
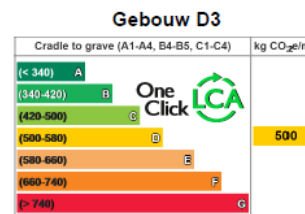
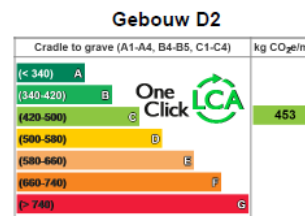
Eenzijds is het uitvoeren van een LCA een substantieel criterium bij het uitvoeren van het EU-taxonomie assessment voor klimaat mitigatie, anderzijds gebruikt Nextensa deze gegevens voor het benchmarken van de inherente emissies van haar ontwikkelingen en renovaties in afwachting van nationale regelgeving.

Het rapporteren over de emissies van vastgoedactiviteiten gebeurt in het jaar waarin deze projecten worden opgeleverd.

In 2023 vonden er geen opleveringen plaats, maar werden in de verschillende fasen wel acties genomen om de emissies te verminderen in de lopende projecten. Zo werd er een LCA uitgevoerd voor drie referentiegebouwen in Park Lane Fase 2 (D2, D3 en UV5). Uit de resultaten komt naar voor dat deze gebouwen een totaal Global Warming Potential (GWP) hebben variërend tussen 650 en 750 kgCO₂eq/m². Tijdens de levensduur van het gebouw gebeurt de grootste materiaalimpact, namelijk bijna de helft, in het beginstadium van de 'bouwmaterialen'. Dit is wanneer grondstoffen worden gewonnen en omgezet in bouwproducten. Ook het stadium van 'onderhoud en vervanging', wanneer producten aan het einde van hun levensduur worden vervangen, heeft een aanzienlijke invloed. De impact van deze laatste categorie kan worden verminderd wanneer materialen worden gerecycleerd of hergebruikt of door te kiezen voor materiaalelementen met een lange levensduur. Daarnaast is er een groot deel van de impact, ongeveer één derde, te wijten aan het operationele energieverbruik door gas en elektriciteit.

In de studie, uitgevoerd met OneClick LCA, wordt de Carbon Heroes Benchmarking gebruikt om de prestaties van de resultaten te evalueren. Deze is opgezet met de vergelijkende dataset 'Belgium all building types – 2023'

en voor een vaste levensduur van 60 jaar. De reikwijdte van deze benchmarking is van 'wieg tot graf' (A1-A3, A4, B4-B5 en C1-C4 inbegrepen). Biogene koolstofopslag wordt niet afgetrokken). De gebouwen D2, D3 en UV5 scoren respectievelijk label C, D en C, zoals weergegeven in onderstaande figuren. Gebouw D3 behaalt ook hier een minder goed resultaat, hoofdzakelijk te wijten aan de grotere hoeveelheid parket. De overige bouwcomponenten en -materialen zijn zeer gelijkaardig in de drie onderzochte gebouwen.



Verder werd voor het ontwikkelingsproject Park Lane Fase 2 7000 ton silicaatblokken per boot op het terrein gebracht. Hierdoor wordt er 75ton CO₂ bespaard tijdens de constructie fase.⁵⁶

Voor Montree in Luxemburg, Treemont in Brussel, het houten kantoorgebouw (met projectnaam A20) en twee residentiële gebouwen van de Lake Side ontwikkeling op Tour & Taxis wordt een positieve keuze gemaakt voor een houten structuur om een significante impact te maken (tot 30% minder CO₂) in de product fase.⁵⁷

Voor alle projecten wordt nagedacht over de einde levensfase door te kiezen voor kwalitatieve materialen met een lange levensduur die weinig onderhoud en vervanging vereisen.

Nextensa zal de komende jaren nog meer projecten benchmarken met als doel een maximale ecologische voetafdruk voor haar projecten vast te stellen en lessen hieruit te trekken om de milieupact van toekomstige projecten te verlagen. Deze limiet zal het bedrijf leiden naar netto-nul ontwikkelingen in 2050.

^{56,57} 305-5 Vermindering van broeikasgasemissies.

TOEKOMSTIGE DOELSTELLINGEN

Nextensa heeft de ambitie om in 2030 voor scope 1 en 2 CO₂-neutraal te zijn en in 2050 voor scope 3.

Het bedrijf onderneemt kortetermijnacties om deze langetermijndoelen te bereiken.

VOOR SCOPE 1 EN 2:

De belangrijkste stappen zijn het terugdringen van het aantal personen dat met de wagen pendelt en het verhogen van het gebruik van elektrische auto's, aangezien deze emissies in 2023, 87% van de totale hoeveelheid CO₂eq van beide scopes vertegenwoordigen. In 2024 is een herziene versie van het mobiliteitsbeleid nodig omdat de resultaten niet snel genoeg bijdragen aan een "netto nul"-scenario.

VOOR SCOPE 3:

Om de meest relevante scope 3 categorieën te identificeren, werden in 2022 de 15 scope categorieën volledig in kaart gebracht om acties te prioriteren. Naast de operationele emissies die door het bedrijf zelf worden gegenereerd, werd ook de impact van de portefeuille en de ontwikkelingen in kaart gebracht. Nextensa verbindt zich ertoe om vanaf 2024 naast de "hoog-relevante" categorieën van scope 3 ook te rapporteren in "medium-relevante" categorieën.

In 2024 zal de implementatie van het ESG-platform, dat steunt op wetenschappelijk onderbouwde trajecten voor de reductie van CO₂-emissies, voor de investeringsactiviteiten een gedetailleerdere rapportage over energieprestaties op gebouwtypologie, portefeuille- en bedrijfsniveau mogelijk maken. Hierdoor kunnen koolstofreductiestrategieën nog kosteneffectiever beheerd worden.

In de tussentijd blijft Nextensa concrete acties uitvoeren die zijn gepland in haar kortetermijnactieplan, waarin wordt geïnvesteerd in hernieuwbare energiebronnen en klimaatmitigatie. Zo zullen in het eerste kwartaal van 2024 de gasboilers van het Koninklijk Pakhuis (op Tour&Taxis in Brussel) worden vervangen door lucht-water-warmtepompen in combinatie met een VRF-systeem. De koelmachines die daar worden gedemonteerd, worden hergebruikt in het Openbaar Pakhuis. In Luxemburg zullen de Knauf Shopping-centra worden uitgerust met zonnepanelen met een vermogen van 1.234 kWp.

Voor nieuwe (her)ontwikkelingen zal Nextensa het gebruik van fossiele brandstoffen bannen en hernieuwbare energie voor verwarming en koeling integreren. Elektriciteit wordt zoveel mogelijk opgewekt met zonnepanelen en eventuele tekorten worden aangevuld met groene aangekochte stroom. De embodied carbon zal voor alle nieuwe ontwikkelingen, en waar mogelijk voor grote renovaties, worden gemonitord door middel van een LCA-berekening, om de volledige carbon footprint in kaart te brengen. Op deze manier kan Nextensa meer gegevens verzamelen om een goede benchmark vast te stellen om haar langetermijndoelstelling te behalen.

2.2 Circulariteit

De constructies van Nextensa moeten evolueren naar circulaire constructies. Naast het streven naar een efficiënt en effectief gebruik van hulpbronnen door het ontwerpen van aanpasbare en multifunctionele gebouwen die tientallen jaren meegaan en het toepassen van strategieën voor het verminderen, hergebruiken en recyclen van bouwmaterialen, willen we ook het gebruik van biobased materialen standaardiseren.

CSRD

ESRS E5: Circulaire economie - Uitstoot van hulpbronnen in verband met producten en diensten; Instroom van hulpbronnen



BENADERING

Constructies en bouwmaterialen 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 gebruikt⁵⁸. Aangezien de meeste van

deze materialen afkomstig zijn van eindige hulpbronnen, moeten we afstappen van een lineaire benadering van grondstoffen (winning, productie, consumptie, afval)⁵⁹. en overstappen op het onaangeboorde potentieel van een circulaire benadering.

⁵⁸ Vlaio.be.
⁵⁹ 306-1: a.i) Inputs, activiteiten en outputs die leiden of kunnen leiden tot afvalproductie en afvalgerelateerde impacts.

Zoals aangetoond in het vorige hoofdstuk, is het merendeel van Nextensa's BKG-emissies afkomstig uit de (her)ontwikkeling van gebouwen. Naast de keuze voor de juiste energiebron zijn de materialen de belangrijkste emissiebron, die leidt tot een aanzienlijke ecologische voetafdruk voor de organisatie en haar sector als geheel. Als ontwikkelaar en vastgoedorganisatie kan Nextensa een cruciale rol spelen door duurzamere materialen voor projecten te kiezen.

Nextensa wil dan ook bestaande materialen zo lang mogelijk in de kringloop houden, hun waarde behouden en verspilling vermijden om tot circulaire constructies te komen. Daarnaast wil het voor de noodzakelijke nieuwe materialen kijken naar materialen met een zo laag mogelijke impact en dan vooral naar hernieuwbare en biobased materialen.

Deze aanpak wordt gereflecteerd in de grootste financiële opportuniteit voor dit topic volgens de materialiteitsanalyse:

Het ontwikkelen van herbruikbare gebouwen die multifunctioneel en aanpasbaar zijn (afzonderlijke lagen en tijdloos ontwerp) kan leiden tot financiële voordelen (stijging van de waarde van onroerend goed). Daarnaast kan het ontwikkelen van goed ontworpen, esthetisch aantrekkelijke gebouwen leiden tot gebouwen met een hogere waarde en die de tand des tijds eerder zullen doorstaan.

Deze aanpak laat ook toe om het grootste risico en de grootste impact die Nextensa heeft binnen dit topic te managen:

Bouw en ontwikkelingen zijn sterk afhankelijk van natuurlijke hulpbronnen, wat leidt tot een minder stabiele

toeleveringsketen. Zonder circulaire praktijken wordt Nextensa steeds afhankelijker van deze wereldwijde grondstoffen en kan de bedrijfsvoering verstoord raken.

Door multifunctionele, aanpasbare gebouwen met een tijdloos ontwerp te ontwerpen, kan Nextensa de levensduur van een gebouw verlengen, wat een directe positieve impact heeft op het gebruik van hulpbronnen.

Het is dus belangrijk voor Nextensa om nog bewuster circulariteit in haar (ver)bouwprojecten te integreren. Daarom worden de bouw- en renovatieprojecten van Nextensa gestoeld op drie principes die leiden tot meer circulaire gebouwen, met als focus een efficiënt en emissiearm materiaalgebruik⁶⁰:

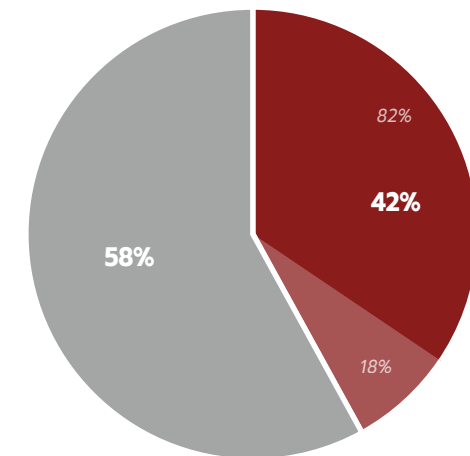
- **Principe 1:** Het herbruikbare gebouw
- **Principe 2:** Een doordacht materiaalgebruik
- **Principe 3:** Katalysatoren voor circulariteit

Deze aanpak komt overeen met 'de Ladder van Lansink' waarbij er gestreefd wordt om in eerste instantie zoveel mogelijk van de materialen te bewaren, vervolgens te reduceren, te hergebruiken, dan pas materialen met hernieuwbare grondstoffen, gerecycleerde materialen en tot slot de keuze voor nieuwe materialen.

HET HERBRUIKBARE GEBOUW⁶¹

42% van de m² in portefeuille zijn gebouwen die na herontwikkeling of renovatie een nieuw leven kregen.

82% van deze gebouwen is meer dan 100 jaar oud en kreeg ook een volledig nieuwe functie



- Renovatie > 100j oud (82%)
- Renovatie > 100j oud (18%)
- Andere

⁶⁰ 306-2: a) Acties, waaronder circulariteitsmaatregelen, om afvalproductie te voorkomen en afvalgerelateerde effecten te beheren.

⁶¹ 301-2 Gebruikte gerecycleerde grondstoffen.

Nextensa heeft niet alleen een ruime ervaring in het herontwikkelen van (historische) gebouwen zoals de gebouwen op Tour & Taxis of Hangar 26/27 maar bouwde ook een grote expertise op in het grondig renoveren van gebouwen op het einde van hun leven om hun levensduur te verlengen. Deze herontwikkeling van gebouwen is dan ook een strategisch onderdeel van de investeringsactiviteit.

Het herbruikbare gebouw gaat zowel over het toekomstgericht maken van bestaande constructies, door een doorgedreven energetische renovatie, de herprogrammatie van de invulling of het hergebruiken van onderdelen van een gebouw maar ook over het ontwikkelen van aanpasbare en multifunctionele projecten die op eenvoudige wijze in de verdere toekomst kunnen omgevormd worden om meerdere levens door te maken om op die manier de aangeboorde resources zo efficiënt mogelijk in te zetten.

In 2023 werd de laatste hand gelegd aan de eeuweling 'Hotel Des Douanes', waarbij de volledige originele structuur en alle waardevolle details behouden werden terwijl het gebouw klaargestoomd werd voor een emissieloze toekomst. Alle details van dit prachtige gebouw zijn terug te vinden in de highlight.

Ook de renovatiewerken van het kantoorpark Moonar werden verder gezet waarbij vijf gebouwen in de buurt van de luchthaven van Luxemburg na de grondige renovatie van buitenschrijnwerk en technieken ook uitgerust zullen worden met een volledig scala aan diensten voor huurders. In 2024 is het einde van de renovatiewerken voorzien.

EEN DOORDACHT MATERIAALGEBRUIK⁶²

Het bewaren van structuren en materialen is steeds de eerste stap. In sommige gevallen is dit ten gevolge van technische redenen moeilijk of betreft het een nieuwbouwproject.

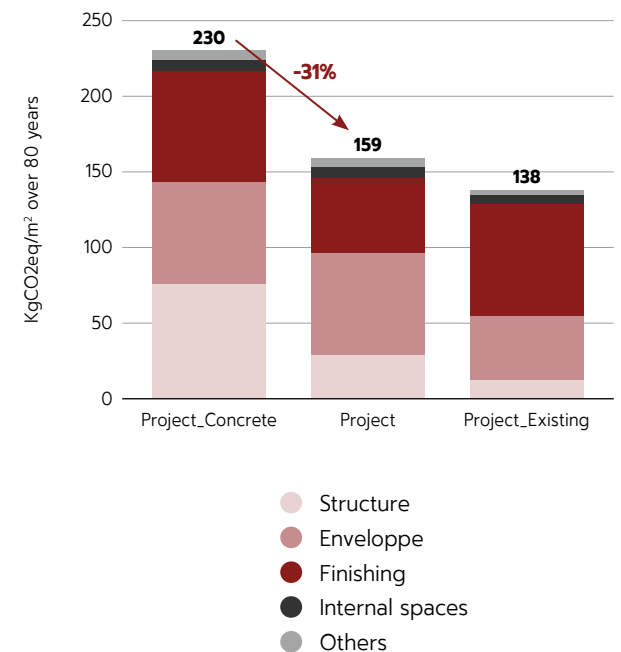
In dat geval is een doordacht materiaalgebruik de volgende stap. De hierboven beschreven 'Ladder van Lansink' is dus uiterst belangrijk in het volledige ontwikkelingsproces bij de keuze van de materialen.

Voor nieuwe materialen moet ten slotte naar de volledige milieu-impact gekeken worden. De ingebedde koolstof speelt een rol, maar ook de beschikbaarheid, de locatie, de verwerkingsmethoden, ... zijn belangrijk om deze algemene impact te kennen. Voor deze keuze zullen de hieronder beschreven tools een rol spelen.

In 2023 werd voor Montoyer 24 (Montree) in Brussel de afweging gemaakt tussen het bewaren van de bestaande betonnen structuur of een herontwikkeling met een nieuwe structuur. De structuur bewaren heeft steeds de voorkeur, maar in dit geval bleek de beton in verouderde staat en heeft het gebouw slechts beperkte verdiepingshoogtes. Via een levenscyclusanalyse werd nagekeken welk scenario de minste impact heeft over de volledige levensfase: een herontwikkeling met een betonnen skelet of een houten structuur of het bewaren en herstellen van de huidige structuur.

Dit laatste scenario heeft uiteraard de minste impact, maar is niet wenselijk omwille van de beperkte verdiepingshoogte. Omdat een houten constructie een reductie van meer dan 30% geeft ten opzichte van een nieuwe betonnen structuur en hernieuwbaar materiaal betreft, werd voor deze optie gekozen. Tijdens het ontwerp zal er nog verder onderzocht worden hoe de impact van het gevel- en afwerkingsmateriaal nog verder ingeperkt kan worden.

Embodied Carbon (comparison details)



⁶² 301-1 Gebruikte materialen.

Ook voor het houten kantoorgebouw in Lake Side wordt door het ontwerpteam verder gezocht naar bouwelementen en materialen met de laagst mogelijke impact: materialen die uit andere (afbraak)projecten komen (vloertegels, verhoogde vloeren), materialen met hoge gerecycleerde fracties (binnenafwerkingen, dakbedekkingen), biobased materialen (houtstructuur, isolatie). Het is een voortdurend onderdeel van het ontwikkelingsproject.

KATALYSATOREN VOOR CIRCULARITEIT

Om circulariteit te bevorderen gebruikt Nextensa heel wat tools. Ten eerste zijn alle development en project managers verplicht om de Development Fiche te gebruiken tijdens ontwikkeling en bouw van het project. Deze fiche bevat onder andere de hierboven besproken principes om circulariteit te bevorderen.

Daarnaast blijft één van de belangrijkste tools de levenscyclusanalyse (LCA), die er voornamelijk op gericht is om de ingebedde koolstof van een gebouw tijdens de hele levenscyclus te berekenen.

Ook gebruikt Nextensa sinds 2022 de TOTEM-tool om de volledige milieu-impact van ontwikkelingsprojecten en specifieke bouwelementen te berekenen. Op deze manier kunnen tijdens het ontwerp al gerichte keuzes gemaakt worden voor elementen met de minste impact.

Naast de TOTEM-tool is Nextensa ook partner van Madaster Max. Madaster is een platform dat gebruikers een 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. In 2023 werden voor het eerst enkele BIM-modellen van de Lake Side ontwikkeling getest in Madaster om te bekijken in welke mate de ontwerpmodellen al voldoende informatie bevatten om de circulariteit te berekenen en welke elementen in het ontwerp nog verder moeten worden uitgewerkt.

Dezelfde BIM-modellen van het Lake Side project worden ook gebruikt in een onderzoek van Bureau Bouwtechniek naar een digitale tool om de circulariteit van een gebouw of appartement te scoren en inzichtelijk te maken voor potentiële kopers. Op basis van een aantal criteria worden de ontwerpen gecontroleerd en krijgen ze een score per criteria die aangeeft of het meer of minder circulair is. De opmaak van de tool gebeurde in nauwe samenwerking met Nextensa, via verschillende workshops en revisiemomenten.

TOEKOMSTIGE DOELSTELLINGEN

Naast de integratie van de circulaire principes via Nextensa's development fiche die sinds 2023 in gebruik is, zal Nextensa de komende jaren nog meer data verzamelen om een betrouwbare benchmark op te zetten om een maximale emissie voor materialen te bepalen.

De doelstelling om voor alle nieuwe ontwikkeling tegen 2030 een LCA-berekening te hebben voor minstens 70% van de bouwelementen (op vlak van kostprijs) wordt verstrengd tot een LCA-berekening voor alle projecten voor alle bouwmaterialen.



2.3 Gezonde en veerkrachtige gebouwen

Het integreren van gezondheid, veiligheid en welzijn van mensen in gebouwen door te zorgen voor een gezond binnenklimaat en een aangename en veilige leefomgeving binnenshuis, voor zowel niet-residentiële als residentiële gebouwen. Bovendien omvat dit onderwerp het vermogen van Nextensa om gebouwen te ontwikkelen die zich aanpassen aan en bestand zijn tegen de risico's van klimaatverandering, zoals frequente of extreme weersomstandigheden.

CSRD

ESRS E1: Klimaatverandering - Aanpassing aan de klimaatverandering
ESRS S4: Consumenten en Eindgebruikers - Persoonlijke veiligheid van consumenten en/of eindgebruikers



BENADERING

Klimaatverandering is een belangrijke wereldwijde uitdaging die van invloed is op verschillende sectoren, waaronder de bouwsector. De gebouwde omgeving is bijzonder

kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering, zoals extreme weersomstandigheden, stijging van de zeespiegel en temperatuurstijgingen, die kunnen leiden tot structurele schade, een grotere vraag naar energie en een verslechtering van de gezondheid en veiligheid van bewoners.

Geen wonder dat het onderwerp “Gezonde en veerkrachtige gebouwen” een aanzienlijk risico voor Nextensa bleek te zijn tijdens de beoordeling van de dubbele materialiteitsmatrix: omdat klimaatverandering tot extremere weersomstandigheden leidt, kunnen investeringen in gebouwen die niet zijn ontworpen om deze uitdagingen te weerstaan schade oplopen wat leidt tot dure reparaties en klachten.

Naast aandacht voor energiezuinigheid en de CO₂- impact van haar gebouwen hecht Nextensa veel belang aan de ‘gezondheid’ van haar gebouwen en hun vermogen om zich aan te passen aan de uitdagingen van de klimaatverandering, met de nadruk op klimaatbestendigheid en risicobeoordeling.

Klimaatverandering en de gevolgen daarvan, zoals hittegolven, hebben een grote invloed op de gezondheid en productiviteit van mensen. Volgens Nextensa zijn projectontwikkelaars belangrijke spelers in deze relatie en zijn ze verantwoordelijk voor het ontwerpen van gebouwen die hun bewoners beschermen. Daarom werden beide concepten in één onderwerp samengebracht.

VEERKRACHTIGE GEBOUWEN

Met betrekking tot de klimaatrisico's en de aanpassing van gebouwen aan de klimaatverandering moet een aantal zaken in overweging worden genomen voordat klimaatadaptaties op gebouwschaal kunnen worden geïdentificeerd: de EU Taxonomie klimaatgerelateerde gevaren, het minimaliseren van koolstofemissies, de risicobeoordeling van het klimaat, de toekomstige klimaateffecten, de klimaatadaptatiestrategieën voor historische gebouwen.

Sinds vorig jaar gebruikt Nextensa de EU Taxonomy als basis voor het definiëren van klimaatgerelateerde gevaren die van invloed zijn op onroerend goed. Alle temperatuur-, wind-, water- en vaste-massa-gerelateerde gevaren die in deze richtlijn worden aangemerkt als ‘prioritaire gevaren’ met een aanzienlijke impact op gebouwen en de gebruikers ervan, zijn afhankelijk van de locatie en de context.

Om aan de EU-taxonomie te voldoen, moet er eerst een beoordeling van het klimaatrisico en de kwetsbaarheid worden uitgevoerd, bestaande uit het identificeren van de risico's, het beoordelen van deze risico's en het voorstellen van fysieke en niet-fysieke aanpassingsoplossingen om het klimaatrisico aanzienlijk te verminderen. Ten tweede moet de beoordeling worden uitgevoerd volgens een transparante methodologie en met behulp van de hoogst beschikbare resolutie, state-of-the-art klimaatprojecties (toekomstscenario's van 10 tot 30 jaar).

En tenslotte hebben de geïmplementeerde adaptatie-oplossingen geen negatieve impact op de adaptatie-inspanningen van andere mensen, de natuur of gebouwen. Waar mogelijk wordt de voorkeur gegeven aan blauwe of groene infrastructuur.

Aanpassingen moeten zich daarom richten op het gebouw en de directe omgeving of het perceel. In de tussentijd is het bij het aanpassen van gebouwen aan de klimaatverandering vereist om een evenwicht te vinden tussen structurele veerkracht en de ingebedde koolstofemissies van bouwmaterialen gedurende de volledige levenscyclus van het gebouw.

De Europese taxonomieregelgeving evolueert voortdurend en de ondersteunende documenten zijn aan verandering onderhevig. Tot nu toe heeft Nextensa verschillende risicobeoordelingen laten uitvoeren door verschillende gespecialiseerde bedrijven om hun methodologie te evalueren met behulp van kaders, openbare gegevens en voorspellingen voor 2050. Uit het laatste onderzoek dat is uitgevoerd voor enkele gebouwen van Park Lane fase II die in aanbouw zijn, blijkt dat de kwetsbaarheid van gebouwen voor klimaatrisico's gelinkt aan overstromingen laag of zeer

laag is. Hoewel de risico's die gepaard gaan met hittestress middelgroot zijn, kan de toevoeging van buitenzonwering het risico tot een minimum beperken.

Voor nieuwe projecten en voor de bestaande portefeuille van Nextensa zullen de geïdentificeerde klimaatrisico's voor West- en Centraal-Europa, waar de activiteiten van Nextensa geconcentreerd zijn, geïntegreerd worden in ontwerp- en renovatiewerken. Eventuele aanpassingen die nodig zijn, zullen worden geïmplementeerd volgens de “Building Adaptation Hierarchy” zoals bepaald in de EU Best Practice Guidelines.

Voor de historische gebouwen worden specifieke strategieën opgesteld omdat de noodzaak om historische en culturele erfgoedgebouwen aan te passen en te beschermen bijzonder acuut en complex is.

GEZONDE GEBOUWEN⁶³

Hoewel best practice aanpassingen aan gebouwen de veerkracht tegen klimaatgerelateerde gevaren zullen verbeteren, veroorzaakt klimaatverandering al waarneembare effecten op het milieu en heeft het een impact op de gebouwen waarin we wonen en werken. Enkele van deze waarneembare effecten zijn extremere temperaturen, hogere windsnelheden en zwaardere neerslag, die allemaal een negatieve invloed hebben op gebouwen maar ook op hun gebruikers.

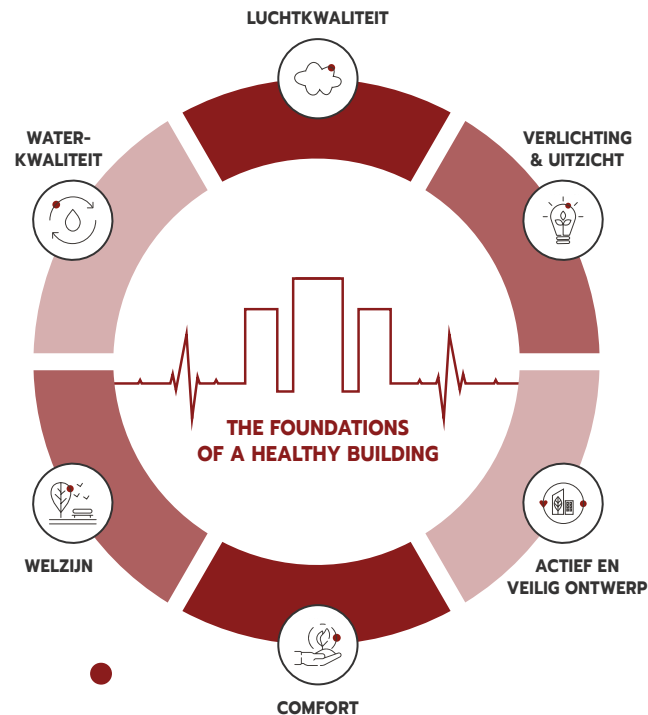
⁶³ 416-1 Beoordeling van de gevolgen voor de gezondheid en veiligheid van product- en dienstencategorieën.

De zomer van 2023 heeft opnieuw aangetoond dat extreme hittegolven regelmatig kunnen voorkomen in Europese landen, wat ook een enorme belasting vormt voor de bevolking als gevolg van hittestress. Eerdere studies hebben aangetoond hoe hoge temperaturen boven de 32°C buiten en binnen gebouwen leiden tot nadelige gezondheidsresultaten onder de bevolking en meer in het bijzonder op de cognitieve prestaties van de beroepsbevolking.

Het is bewezen dat het ziekteverzuim van kantoor-medewerkers in een groen, gezond gebouw 2% lager ligt dan bij kantoormedewerkers in een conventioneel gebouw. Slechte ventilatie vertaalt zich ook in zwakker analytisch en strategisch denken. Deze bevindingen zijn slechts het topje van een snel groeiende reeks onderzoeksresultaten. Het algemene inzicht is dat omgevingsfactoren binnenshuis van groot belang zijn voor de menselijke gezondheid en prestaties. En aangezien we 90% van onze tijd binnen doorbrengen, wordt het tijd dat we meer over dit belangrijke onderwerp gaan nadenken.

Goede ventilatie en luchtkwaliteit, een comfortabele temperatuur, lage geluidsniveaus en natuurlijk licht zijn allemaal componenten van een "gezond" gebouw, volgens deskundigen van de Harvard T.H. Chan School of Public Health.

Op basis van deze elementen bouwt Nextensa de fundamentelementen van gezond bouwen als volgt:



Luchtkwaliteit

moet worden gewaarborgd binnen de gebouwen. Dit betekent in het bijzonder dat er maatregelen moeten worden genomen om voldoende toevoer van buitenlucht te garanderen, de lucht te zuiveren en de verontreinigende stoffen in de atmosfeer zoveel mogelijk te elimineren.

Het omvat ook een zorgvuldige keuze van materialen (bij voorkeur natuurlijke materialen) die geen of nauwelijks VOC's (vluchtige organische stoffen) bevatten, in overeenstemming met de vereisten van de pollutiecriteria uit de EU Taxonomie.

Verlichting & uitzicht

Licht beïnvloedt de stemming van de gebruikers en hun biologische cyclus met een impact op hun productiviteit. Het is belangrijk om zorg te dragen voor de verlichting en de voorkeur te geven aan natuurlijk licht.

Alle werk- en woonruimten moeten directe zichtlijnen hebben naar grote ramen die open kunnen en waar mogelijk buitenruimten bieden.

Actief en veilig ontwerp

Gebouwen moeten worden ontworpen om fysieke activiteit onder bewoners aan te moedigen, zodat ze op lange termijn in vorm blijven. Trappenhuizen worden bijvoorbeeld aangenaam gemaakt om gemakkelijk te gebruiken zonder dat dit ten koste gaat van de brandveiligheid.

Alle gebouwen zijn inclusief en toegankelijk voor iedereen, inclusief mensen met beperkte mobiliteit, om comfort en een veilige ruimte te bieden.

Comfort

Alles wat ongemak kan veroorzaken, moet zorgvuldig worden geanalyseerd. Dit omvat onder andere temperatuur, oververhitting, indeling van het interieur, bescherming tegen lawaai - zowel binnen als buiten - enz.

Welzijn

Het fysieke, psychologische en emotionele welzijn moet worden bevorderd door verschillende aspecten, zoals de indeling van de gebouwen en de aanwezigheid van vegetatie, natuurlijke kleuren en materialen. Voor zover mogelijk moeten de ruimtes in en rond gebouwen bijdragen aan een groter welzijn. Het creëren van groene ruimten, het integreren van kunst en cultuur of zelfs het promoten van gezonde voeding die bewoners aanmoedigt om gevarieerd en evenwichtig te eten, zijn voorbeelden van samenstellende elementen van welzijn.

Waterkwaliteit

Water moet van goede kwaliteit zijn en gemakkelijk toegankelijk voor de gebruikers. Onderwerpen waarmee rekening wordt gehouden: Behandeling, filtratie en keuze van de locatie van waterpunten.

Hoewel bepaalde fundamentelementen voor de hand liggend lijken, vereisen ze niettemin bijzondere aandacht. Dankzij de certificaties van onafhankelijke partijen zoals BREEAM⁶⁴, LEED⁶⁵ of Well⁶⁶, die naast de energieprestaties van gebouwen ook gezondheidscriteria in hun beoordeling integreren, worden deze aspecten reeds -deels- gescoord.

In dezelfde zin is Nextensa van mening dat, hoewel de transitie naar een netto nuluitstoot cruciaal blijft, deze aspecten in lijn met bredere sociale ontwikkelingsdoelstellingen moet

⁶⁴ Building Research Establishment (BRE) Environmental Assessment Method (BREEAM) is een wereldwijd standaard- en beoordelingssysteem voor gebouwen.

⁶⁵ Leadership in Energy and Environmental Design. Een LEED certificaat duidt op vaardigheid in de huidige normen voor duurzaam ontwerp, constructie en exploitatie.

⁶⁶ De WELL-certificering is ontwikkeld door het International WELL Building Institute (IWBI) en evalueert de prestaties van gebouwen op het gebied van duurzaamheid, gezondheid en welzijn.

integreren. Voor Nextensa omvat de sociale dimensie het welzijn maar ook de tevredenheid van de bewoners.

Huidige en potentiële bewoners en gebruikers zijn op zoek naar plekken die aansluiten bij hun waarden en die prioriteit geven aan sociaal welzijn en betrokkenheid. Het voldoen aan deze vraag is niet alleen een morele verplichting, maar ook een zakelijke noodzaak.

Nextensa is ervan overtuigd dat de vastgoedsector nu moet evolueren naar een paradigmaverschuiving in haar benadering van de 'S' in ESG. Samenwerken met belanghebbenden is daarom essentieel om deze snel evoluerende trend te integreren: kantoren worden een bestemming, bewoners kopen niet alleen een huis maar kopen een levensstijl.

Inzicht krijgen in de elementen van het sociale kader die bijdragen aan de differentiatie en prestaties van vastgoed, zal helpen om ervoor te zorgen dat de meest toepasselijke sociale elementen worden nagestreefd. De impact ervan kan gemeten worden door middel van bijvoorbeeld bezettingsgraad, retentie, huur en algehele waardering.

Nextensa heeft verschillende beoordelingen door erkende instanties laten uitvoeren om te verifiëren en te waarborgen dat haar gebouwen gezond zijn. Bovendien begeleiden de certificeringen de organisatie bij het verbeteren van de algemene duurzaamheidsprestaties van haar gebouwen.

Echter, zullen bedrijven gevestigd in Europa moeten rapporteren over de naleving van de EU-taxonomie aangezien deze richtlijn tot doel heeft om op Europees niveau, bij gebrek aan gemeenschappelijke basisprincipes en vergelijkbare scoremethoden, de beoordelingssysteem over duurzaamheid te harmoniseren.

Terwijl Nextensa zal inzetten op de EU-taxonomie, zullen de huidige beoordelingen op gebouwniveau bijdragen aan de naleving van de taxonomie door het bedrijf, die ook aansluit bij bepaalde technische screeningcriteria die moeten worden gerapporteerd.

Op basis van de eisen van de EU-Taxonomie, de resultaten van het beoordelingsproces en de scores van de behaalde certificeringen, heeft Nextensa aanvullende interne normen gesteld voor nieuwbouw- en renovatieprojecten als benchmark evenals voor vastgoedbeheer.

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.

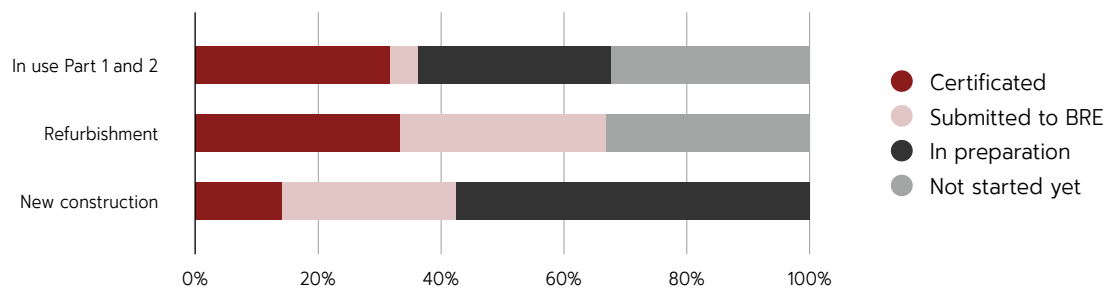
Voor alle nieuwbouw- of renovatieprojecten is een BREEAM-certificering (of een andere erkende certificering) verplicht.

Nextensa engageert zich de komende jaren om te kiezen voor een gezond binnenmilieu en zal elk van haar gebouwen scoren op kwantitatieve 'S'-componenten in haar ESG-strategie.

Op basis van deze mapping zal Nextensa samenwerken met haar belanghebbenden om te anticiperen op en het integreren van de elementen van het sociale raamwerk die op een kwalitatieve manier zullen bijdragen aan vastgoeddifferentiatie en -prestaties.

Voor de portefeuille zijn klimaatrisicobeoordelingen gaande op locatieniveau (er is al een klimaatrisicobeoordeling uitgevoerd voor 35% van de portefeuille). De resultaten (aanpassingsoplossingen) zullen worden geclassificeerd naar prioriteit en geïntegreerd in het capex ESG-actieplan. Voor nieuwbouw- en renovatieprojecten is een grondige risicobeoordeling verplicht (100% van de projecten wordt gescreend) om de noodzakelijke aanpassingen op gebouw- en omgevingsniveau aan te pakken.

BREEAM schema



Highlight:

*De herontwikkeling van
Hôtel des Douanes,
waar het behoud van erfgoed
en duurzame doestellingen
hand in hand gaan.*



Tour & Taxis bloeit opnieuw op. De tijdloze architectuur is de thuisbasis van succesvolle commerciële activiteiten, duurzame woningen & kantoren, grootschalige evenementen & burgerinitiatieven. Nextensa streeft naar een inclusieve leefomgeving voor iedereen. Een inspirerende bestemming voor de vernieuwers van morgen, met respect voor de geschiedenis & het architectonisch erfgoed van gisteren.

Hôtel des Douanes is het allernieuwste gerenoveerde historische gebouw van de Tour & Taxis-site in het centrum van Brussel.

Dit multimodale knooppunt was een belangrijk onderdeel van de bloeiende handel van de hoofdstad begin van de 20ste eeuw.

In die tijd, internationaal gezien, is de site een uniek voorbeeld van de functionele en rationele benadering van de organisatie van openbare voorzieningen voor het transport en de distributie van goederen waarvoor douane en belastingen werden betaald.

Op het hoogtepunt werkten er duizenden mensen in dit Belgische industrieel centrum. Tour & Taxis is daarom een eindeloze bron van verhalen en maakt deel uit van het collectieve geheugen van de stad en het land op het gebied van douane- en postdiensten.

Hôtel des Douanes, een fascinerend industrieel erfgoed, ontworpen in 1907 door de beroemde Belgische architect Ernest Van Humbeek, was oorspronkelijk bedoeld als administratief centrum voor alle douanezaken van Tour & Taxis.



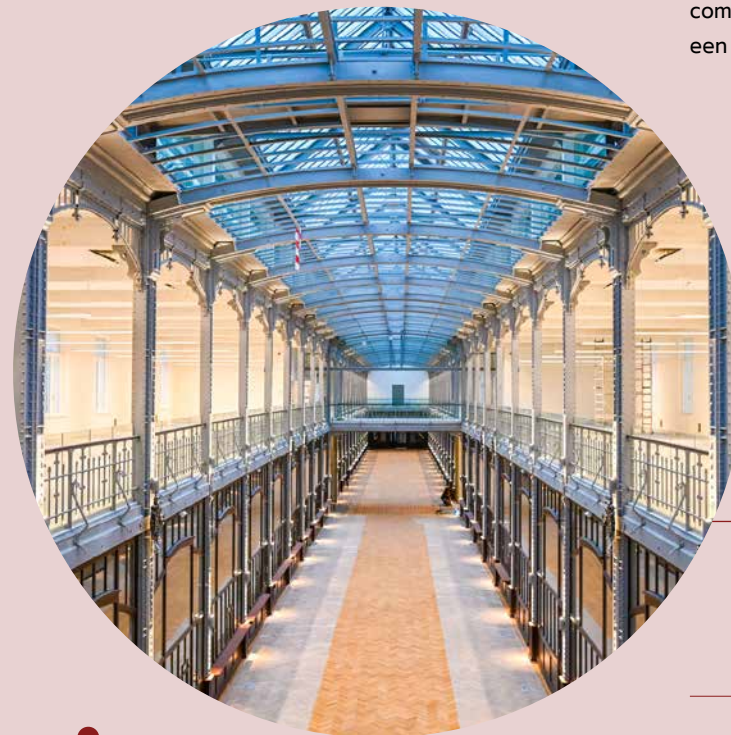
Het is meer dan 100 jaar geleden dat de laatste steen werd gelegd en Hôtel des Douanes werd voltooid. Vandaag de dag staat het douanegebouw op het punt om een voorbeeldig herontwikkelingsproject te worden dat het oorspronkelijke erfgoed met het grootste respect bewaart en combineert met extreme duurzaamheid en optimale circulariteit. De tandwielen worden in beweging gezet voor een echt bijzondere werkplek.

Duurzaamheid is één van de speerpunten van Hôtel des Douanes. Huurders genieten van geothermische verwarming en koeling voor een comfortabele temperatuur in elk seizoen, terwijl zonnepanelen het gebouw van stroom voorzien. Een slim systeem voor waterterugwinning zorgt ervoor dat regenwater wordt hergebruikt voor de toiletten op de begane grond.⁶⁷ Circulariteit staat hier centraal: het doel was om vernietiging en onnodig afval te voorkomen, door optimaal gebruik te maken van bestaande materialen en historische architecturale elementen.⁶⁸ Natuurlijk licht via het centrale atrium zorgt voor optimale communicatie tussen creatieve werkteams.

Desgewenst kan het gebouw van 9.065 m² (6.432 m² bovengronds) worden opgesplitst in twee symmetrische en identieke delen van ongeveer 3.216 m² of maximaal 12 eenheden variërend tussen 400 en 600 m² als een kantoorgebouw met meerdere huurders. Maar het iconische gebouw kan ook een waar juweeltje worden voor een unieke huurder. Deze modulariteit maakt het gebouw tot een uniek vooruitzicht in Brussel, een blanco canvas dat wacht om ingevuld te worden door de verbeelding van de huurder.

Een uitstekende BREEAM-beoordeling in de ontwerpfase, de hoogst mogelijke standaard voor duurzaamheid en circulariteit, gecombineerd met een rijk erfgoed, maken dit echt een buitengewone plek om te werken.

Met zijn rijke verleden en tijdloze constructie is Hôtel des Douanes nu klaar voor een nieuwe bestemming. Een iconisch gebouw dat ooit een baken van administratie en ambtenarij was, wordt een benchmark voor veelzijdigheid en innovatie. Een thuis voor bedrijven en een creatieve ruimte voor ondernemers.



Tour & Taxis is niet zomaar een ontwikkeling; het is een revolutie. Het vermogen om erfgoed, innovatie, duurzaamheid en maatschappelijke betrokkenheid naadloos te laten samengaan, belichaamt de essentie van een veranderaar in de vastgoedsector.

Het gaat niet alleen om het herdefiniëren van ruimtes; het gaat om het herdefiniëren van mogelijkheden, waarmee de weg wordt vrijgemaakt voor een duurzamere en inclusievere toekomst in vastgoed.

Vandaag ziet de toekomst er rooskleurig uit voor Hôtel des Douanes, een iconisch gebouw dat uitzonderlijk erfgoed combineert met duurzaamheid en circulariteit, klaar om een veelzijdige werkruimte te worden.

HÔTEL DES DOUANES

⁶⁷ 303-1 Interacties met water als gedeelde hulpbron.

⁶⁸ 306-2: a) Acties, met inbegrip van circulariteitsmaatregelen, om afvalproductie te voorkomen en afvalgerelateerde effecten te beheeren.

3. DUURZAME SAMENLEVING



3.1 Levendige wijken

Het doel is om levendige en diverse omgevingen te creëren, die openstaan voor alle gebruikers en de lokale gemeenschap, door het implementeren van diverse complementaire programma's. Hierbij wordt ook bijgedragen aan het onbebouwde en de toegang tot slimme en duurzame mobiliteitsopties bevorderd. Daarnaast omvat dit onderwerp het streven naar welvaart en het bieden van kansen aan de lokale gemeenschap, zoals betaalbare huisvesting, en het integreren van cultuur en lokale kunst in projecten, om zo een inclusieve samenleving met sociale cohesie te creëren.

CSRD

ESRS S3: Betrokken Gemeenschappen - economische, sociale en culturele rechten van gemeenschappen

ESRS S4: Consumenten en Eindgebruikers - sociale inclusie van consumenten en/of eindgebruikers



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 levendige, inclusieve en toegankelijke wijken. Als 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 bezit⁶⁹.

Voor de ontwikkeling van haar wijken concentreert Nextensa zich vooral op het creëren van multifunctionele, inspirerende en levendige omgevingen (de 15-minutenwijk) en het verzachten van hun impact door overdacht ruimtegebruik en behoud van open en groene ruimte waar zachte mobiliteit wordt bevorderd en gedeelde diensten en installaties worden aangeboden⁷⁰.

Deze visie wordt ook weerspiegeld in de opportuniteit met de hoogste score voor dit topic in het materialiteitsassessment:

Inclusieve buurten worden steeds meer gewaardeerd door huurders, investeerders en het algemene publiek. Succesvol zijn in het creëren van dergelijke buurten kan leiden tot een betere reputatie, waardoor het gemakkelijker wordt om huurders en investeerders aan te trekken.

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, omwonenden 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 samenleving⁷¹.

Nextensa erkent de impact die ze heeft op haar omgeving en ziet dit ook weerspiegeld in de hoogst scorende impacten van dit topic⁷²:

Inclusieve buurten bevorderen vaak sterkere sociale banden, doordat mensen uit diverse achtergronden samenkomen om middelen, ervaringen en een gevoel van verbondenheid te delen.

Door vastgoed- en werkgelegenheidsmogelijkheden te creëren binnen de lokale gemeenschap, kan Nextensa helpen om de werkgelegenheid en ondernemerschap te stimuleren, waardoor de financiële welzijn van mensen verbetert.

15-MINUTEN-WIJK

De 15-minutenwijk 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 de 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.

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 Tour & Taxis konden de grootste veranderingen aanschouwd worden in de residentiële ontwikkeling Park Lane. Na de succesvolle oplevering van Park Lane fase 1 in 2022, was in 2023 de aanbouw van de tweede fase van deze kwalitatieve ontwikkeling volop bezig (in de highlight wordt hier dieper op in gegaan)⁷³.

In het voorjaar werden de recent aangelegde vijvers officieel geopend in aanwezigheid van Brusselse en Federale gezagsdragers en deze nieuwe aantrekkingspool werd op warme dagen de plek voor mensen die rust en verkoeling zochten.

⁶⁹ 203-1: Infrastructuurinvesteringen en ondersteunde diensten.

⁷⁰ 203-1: c) Of deze investeringen en diensten commercieel, in natura of pro bono zijn: de investeringen van Nextensa zijn een mix van commercieel, in natura en pro bono.

⁷¹ 2-29: a) Beschrijving van de aanpak van de dialoog met belanghebbenden.

⁷² 203-1: Infrastructuurinvesteringen en ondersteunde diensten: Huidige of verwachte impact op gemeenschappen en lokale economieën.

⁷³ 413-2: a.i) Activiteiten met aanzienlijke werkelijke en potentiële gevolgen voor lokale gemeenschappen: locatie van de activiteiten.

Ook de naastgelegen Gare Maritime kende in 2023 een recordjaar waarbij de verschillende succesvolle evenementen (de Makersmarket, de Voddemet, de Designmarkt, het kunstfestival Sculptura, de boekenbeurzen, the World Padel Tour enz.) meer dan één miljoen bezoekers op de been brachten. Sinds 2023 wordt een deel van de Sheds verhuurd voor een permanente invulling met onder andere het World of Mind museum, Battle Kart en de nieuwe indoor padelclub. Naast deze permanente activiteiten waren er ook enkele tijdelijke publiekstrekkingen op de site in 2023. Meer dan 200.000 mensen bezochten de speelse wereld van Bubble Planet, de immersieve tentoonstelling van Kuifje en verkenden Tim Burtons' Labyrinth. Ook de tweede editie van Kids Winterwonderland en een eerste editie van Kids Spring Wonderland, georganiseerd door Nextensa zelf, waren elke dag zo goed als uitverkocht. Dankzij al deze events draaide ook de FoodMarket een topjaar. Al de inspanningen van de afgelopen jaren, tonen aan dat het samenbrengen van verschillende programma's zijn vruchten afwerpt om de site tot een hot spot en levendige buurt te maken.

Voor de huurders waren er de jaarlijkse ontmoetingsmomenten zoals de kerstdrink maar zij konden in juni ook voor de eerste keer deelnemen aan den Fun Trophy, waarbij de verschillende bedrijven tegen elkaar konden strijden in sportieve en ludieke opdrachten. Voor de Park Lane bewoners werd een jaarlijkse zomerdrink georganiseerd.

Voor het laatste nog te ontwikkelen perceel van de site werd in maart 2023 de stedenbouwkundige en milieuvergunning ingediend. Lake Side 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. Twintig procent van de woningen in het project is voorbehouden als geconventioneerde woning, om ook mensen met een beperkt inkomen kans te bieden op de aankoop van een eigen eerste woonst⁷⁴.

Ook op andere sites van Nextensa werd in 2023 ingezet op de diversificatie van het programma.

Zo opende in Hangar 26/27 (Antwerpen) het nieuwe visrestaurant 'Vis van A' van de gerenommeerde chef Bart de Poorter, met een ruim terras met zicht op de Schelde.

In april opende een nieuw Grand café 'La Varenne' de deuren in het Knauf Shoppingcenter van Schiedam om de bezoekers van het centrum een aangename rustplek te bieden. Het Grand Café en de Food Village bieden samen plaats aan maar liefst 800 bezoekers. Binnenkort zal het Grand Café ook nog uitgebreid worden met een ruim dakterras.

De Moonar-site, gelegen nabij de luchthaven van Luxemburg, wordt grondig gerenoveerd om deze gebouwen modern en toekomstbestendig te maken. Het kantorenpark bestaat uit 5 gebouwen, waarvan 2 gebouwen reeds werden opgeleverd en 3 gebouwen in renovatie zijn. Nextensa wil van deze site een attractieve en levendige site maken door het voorzien van allerlei faciliteiten, zoals een bibliotheek, een koffiehoeek en diverse vergaderzalen, en door de aanstelling van een community manager. Volgend jaar volgen nog een gaming room en een fitness.

⁷⁴ 413-2: a.ii) Activiteiten met aanzienlijke werkelijke en potentiële gevolgen voor lokale gemeenschappen: werkelijke en potentiële gevolgen.

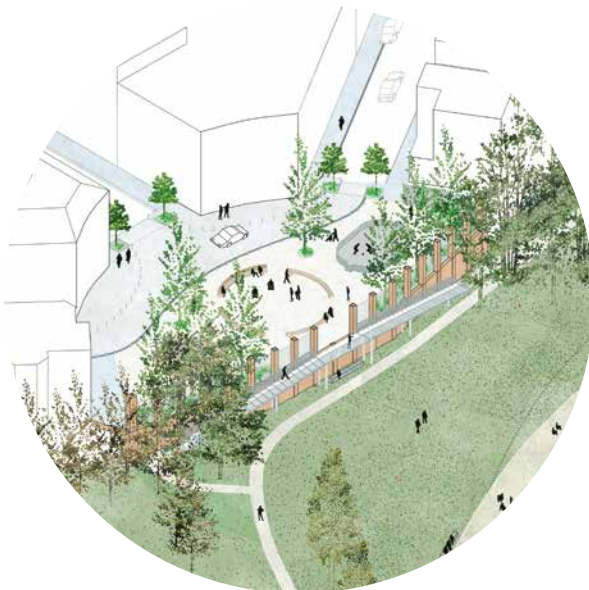


SLIMME EN DUURZAME MOBILITEIT

Om een veilige omgeving te garanderen, bevordert Nextensa zachte, groene en slimme mobiliteit door voor al haar activiteiten steeds rekening te houden met de mobiliteitspiramide.

Voor de Tour & Taxis-site werden in 2023 volgende maatregelen genomen:

- De plannen om Laekenveldsquare te verbinden met het Tour & Taxispark werden gefinaliseerd en de bouwwerken werden opgestart. Als alles volgens plan verloopt zullen de inwoners van dit deel van Molenbeek tegen de zomer kunnen genieten van het hernieuwde plein en de directe en veilige toegang tot het park.



- Het afsluiten van één van de hoofdingangen voor auto's en bussen, zodat het terrein veiliger wordt voor voetgangers en fietsers.
- De opening van de nieuwe publieke fietsenstalling naast de Gare Maritime.
- Het HUME-project, een onderzoeksproject in samenwerking met Vito en de Katholieke Universiteit Leuven ging zijn laatste fase in. Eind 2024 worden de resultaten van dit langlopende onderzoek verwacht.

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.

in 2023 werd het aantal laadpunten op de terreinen van Nextensa meer dan verdubbeld met een totaal van 279 laadpunten (+ 153 laadpunten in 2023) om de omschakeling naar een geëlektrificeerde mobiliteit verder te versnellen.

OPPORTUNITEITEN BIEDEN⁷⁵

Nextensa stelt niet alleen bewoners, huurders en bezoekers centraal in haar duurzaamheidsambities, maar ziet ook in wat het potentieel is als de gemeenschap op een breder niveau wordt ondersteund.

Nextensa streeft ernaar om welvaart te creëren en kansen te bieden aan de lokale gemeenschap door bij te dragen aan een betere leefomgeving en te voorzien in collectieve voorzieningen.⁷⁶ Door initiatieven te ondersteunen voor jongeren en lokale ondernemers wil Nextensa via samenwerkingsverbanden mee aan de basis liggen van een gemeenschapsgevoel en de lokale bevolking actief betrekken bij inspirerende activiteiten.

Nextensa biedt een rijk en gevarieerd programma aan door middel van sociale, culturele, sportieve en educatieve activiteiten. Hiertoe werkt het bedrijf via co-creatie samen met lokale verenigingen en biedt het actief ondersteuning aan nieuwe en reeds langlopende initiatieven in de wijken.

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.

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. Het netwerk van stakeholders wordt aangesproken om initiatieven bijkomend mee te ondersteunen.

⁷⁵ 203-2: Aanzienlijke indirecte economische impact.

⁷⁶ 203-1: b) Huidige of verwachte impact op gemeenschappen en lokale economieën door infrastructuurinvesteringen en diensten.

ENKELE INITIATIEVEN IN DE KIJKER ONDERSTEUND DOOR NEXTENSA IN 2023:

Happy Curien is een sociaal-cultureel, culinair en inclusief project. Het werd opgericht door een vrolijke groep levensgenieters, die graag een plek willen creëren in België gewijd aan de inclusie van mensen met een verstandelijke beperking.

In 2023 organiseerde Happy Curien een "goed doel" Gala om geld in te zamelen zodat ze activiteiten (reizen, trainingen, enz.) konden aanbieden voor hun bijzondere leden. Een diner bereid door met Michelinsterren bekroonde chefs (Elliot Van de Velde, Mallory Gabsi) en optredens van bekende artiesten.

De missie bij **Youthstart** is eenvoudig maar krachtig; ze streven ernaar om jongeren de vaardigheden en het zelfvertrouwen te geven die ze nodig hebben om hun volledige potentieel te bereiken en de kansen in het leven te grijpen, zodat ze worden gereactiveerd door middel van ondernemerschap.

"Wij geloven dat iedere jongere, ongeacht zijn achtergrond of omstandigheden, het recht heeft om te dromen en te streven naar een succesvolle toekomst: of dit zich nu uit in het hervatten van studies, het vinden van een passende baan of het zelfstandig worden."

In augustus en september 2023 organiseerde Youthstart 46 opleidingen voor jongeren tussen 16 en 30 jaar, die niet werken of niet naar school gaan en ook geen diploma secundair onderwijs behaalden.

Festival The Wonder is een festival van en voor start-ups, bedrijven, grote spelers, investeerders, consumenten, werknemers en burgers dat concrete duurzame oplossingen voorstelt voor een ideale toekomst.

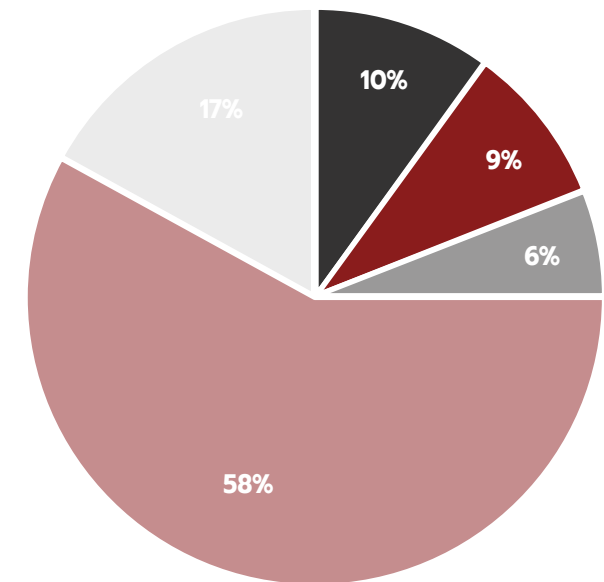
Nextensa wil elk jaar ten minste 25 initiatieven steunen die zich inzetten voor een duurzame, inclusieve samenleving of een circulaire economie, zowel lopende als nieuwe projecten.

Dit jaar overtrof Nextensa ruimschoots haar doelstelling om jaarlijks ten minste 25 initiatieven (48 initiatieven in 2023) met een positieve impact te ondersteunen, waaronder zowel lopende als nieuwe projecten⁷⁷. In 2023 ondersteunde Nextensa deze initiatieven voor meer dan € 450.000.



YOUTHSTART

48 projecten in 2023



- Support associations: #5
- Stimulate sustainability: #4
- Promote justice and human rights: #3
- Integrate art, culture & sports: #28
- Providing opportunities: #8

⁷⁷ 413-1 Activiteiten met betrokkenheid van de lokale gemeenschap, effectbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's.

Highlight:

Park Lane Fase 2

Tour & Taxis' Park Lane: de tweede fase van een nieuwe woonwijk die alle aspecten van Nextensa's visie op duurzaamheid omvat.



De woonwijk Park Lane op Tour & Taxis in Brussel toont de vele facetten van duurzaamheid en hoe dit kan resulteren in een van de meest inspirerende stedelijke wijken in Brussel - van ontwerp over materiaalselectie tot oplevering. In 2023 was Park Lane fase 2 in volle aanbouw.

PARK LANE FASE 2 IN CIJFERS:

- 346 appartementen
- 11 gebouwen met 4 tot 6 verdiepingen
- 252 parkeerplaatsen
- 626 fietsenstallingen

EMISSIE & ENERGIE MANAGEMENT:

De woningen zijn allemaal ontworpen met een EPC A-label conform de normen van de Passief huisstandaard, wat een zeer grote energie- efficiëntie voortbrengt door doorgedreven isolatie en compactheid. Opmerkelijk is dat bij 50% van de eenheden van Park Lane Fase 2 de primaire energievraag 10% lager ligt dan de gevraagde drempelwaarden, wat naadloos aansluit bij de substantiële criteria van de EU-taxonomie voor objectief 'mitigatie'.

De integratie van driedubbel glas en strategisch geplaatste zonwering verbetert niet alleen deze energie-efficiëntie, maar zorgt ook voor een comfortabele leefomgeving door oververhitting van de binnenuitruimten te voorkomen. Zeer innovatief is de energie-community die in 2023 werd gestart en om overtollige energie van Gare Maritime naar Park Lane af te leiden, wat aantoont dat Nextensa steeds op zoek is naar manieren om de energiebronnen binnen de gemeenschap van Tour & Taxis te optimaliseren.

Tijdens het bouwproces ligt er ook een sterke focus op het verminderen van emissies.

Een mobiel zonnepark, met een indrukwekkende capaciteit van 409 kWp, werd aangelegd om de bouwkransen en de bouwkeet van stroom te voeden.

Omdat grote steden zoals Brussel last hebben van verkeerscongestie, worden bepaalde materialen voor dit project via het zeekanaal naar de bouwwerf vervoerd en werd de uitgegraven grond van de werf ook via het water afgevoerd. In vergelijking met het drukke wegennet is watervoer veel betrouwbaarder, kosteneffectiever en leidt het tot een vermindering van CO₂. Onder andere zal 7.000 ton (of 3.875 m³) silicaatblokken naar Park Lane Fase 2 via het water vervoerd worden, wat 75 ton CO₂-uitstoot bespaart en 45.000 km vrachtverkeer op Belgische wegen vermijdt, meer dan één reis rond de wereld dus⁷⁸. Hiervoor werkt de aannemer samen met Shipit, een leider in multimodaal transport in België.

Deze methode is niet alleen efficiënter, maar vermindert ook verkeersopstoppingen, geluidsoverlast en het risico op ongevallen. Deze aanpak heeft bovendien ook voordelen voor de bouwplaatsfaciliteiten, omdat er minder ruimte nodig is om materialen op te slaan.

Koen Onsia, projectmanager van Xella voor Tour & Taxis: *“Dit project zou een voorbeeld moeten zijn van hoe een gebouw duurzaam kan zijn vanaf de initiële planningsfase tot oplevering, zonder enige moderniteit te verliezen. We zijn trots op de voortgang van het project en kijken ernaar uit om onze ervaring naar andere locaties te brengen.”*



CIRCULARITEIT:

Het streven naar circulariteit zit vooral in de keuze voor hoogwaardige, kwalitatieve materialen zoals beton, volle bakstenen gevels, kwaliteitsvolle afwerkingsmaterialen, ... en zorgt voor een levensduurverlenging van de gebouwen voor de komende generaties. De keuze voor onderhoudsvriendelijke materialen minimaliseert bovendien de milieuimpact. Een levenscyclusanalyse (LCA) wordt uitgevoerd tijdens de bouw van het gebouw, om de transparantie met betrekking tot de materialen te verhogen.

Verder worden ook standaardisatie- en prefabricage-technieken gebruikt waar mogelijk om afval te verminderen.

ENKELE VOORBEELDEN VAN CIRCULAIRE BENADERINGEN⁷⁹:

- Met overschotten van beton werden ter plaatse geprefabiceerde lintelen gemaakt om restafval van beton te vermijden.
- In totaal zijn 7.000 ton calciumsilicaatblokken gebruikt, waarvan het productieproces minder energie-intensief is dan dat van traditionele bakstenen of beton. De belangrijkste voordelen zijn de draagkracht, thermische inertie en geluidsisolatie. Als mineraal en volledig recyclebaar bouw materiaal is het bijzonder geschikt voor duurzame ecologische projecten.
- Een deel van de gebouwen heeft geprefabiceerde gevels, waarbij elementen met smallere baksteenstrips worden gebruikt. Deze oplossing leidt tot minder en dus efficiënter gebruik van materialen. De plaatsing van deze elementen is sneller, wat ook de bouwkosten verlaagt.
- Van restanten blauwe steen, afkomstig uit de renovatie van Gare Maritime, werden dorpels op maat gezaagd
- Het gebruik van BIM-methoden speelde een belangrijke rol in de planningsfase. BIM staat voor Building Information Modelling, een ontwerp methode waarbij alle partijen samenwerken aan een enkel 3D-gebouwmodel. Nauwkeurige en volledig genetwerkte planning van tevoren kan materialen besparen en onnodige kosten vermijden.

⁷⁸ 305-5: Reductie van GHG emissies.

⁷⁹ 306-2: a) Acties, met inbegrip van circulariteitsmaatregelen, om afvalproductie te voorkomen en afvalgerelateerde effecten te beheren.

Nelis Van Loock, verantwoordelijk voor BIM bij aannemer MBG, legt uit: *“Het voordeel ligt vooral in ontwerp, engineering, prefabricage en complexe kwesties. Het rendement van werken met BIM ligt tussen de vijf en tien procent”*.

WATERBEHEER:

De watermanagementstrategie bij Park Lane Fase 2 richt zich op infiltratie en herbruik. Groendaken dragen bij aan verdamping en het temperen van het hitte-eiland-effect, terwijl regenwater wordt verzameld en hergebruikt voor beplantingen, zonder overstort naar het rioleringsstelsel. Het ingenieuze gebruik van wadi-systemen zorgt voor efficiënte infiltratie, en overtollig regenwater wordt rechtstreeks naar het kanaal geleid.



Grondwater, opgepompt tijdens de bouw van de parking, werd hergebruikt om de vijvers gelegen voor de Gare Maritime (in 2022) te vullen⁸⁰.

LEVENDIGE BUURTEN:

Park Lane maakt deel uit van een gemengde 5^e-buurt, waarbij een levendige gemeenschap wordt bevorderd met een scala aan activiteiten. Het 9 hectare grote park, samen met openbare en private tuinen en groene bloemrijke straten, creëren biodiverse omgevingen binnen het stedelijke landschap. Door de toegankelijke parken en gedeelde infrastructuur ontstaat een dynamische en inclusieve buurt voor alle bewoners, ook deze van buiten de site⁸¹.

Met duurzame mobiliteit als prioriteit biedt Park Lane uitsluitend ondergrondse parkeergelegenheid, ter bevordering van een voetgangers- en fietsvriendelijke omgeving. Het aantal openbare laadstations werd in 2023 ook meer dan verdubbeld.

PARTNERSCHAPPEN EN CO-CREATIE:

Nextensa werkt actief samen met bedrijven om duurzaamheid te bevorderen en smeedt partnerschappen met organisaties en verenigingen om inclusiviteit en betrokkenheid bij de gemeenschap te bevorderen⁸². De Customer Community van Park Lane versterkt verder het gevoel van verbondenheid en gedeelde verantwoordelijkheid tussen de bewoners van de site.

Park Lane is niet zomaar een verzameling gebouwen, maar creëert een unieke woonervaring en biedt bewoners de kans om te gedijen in een vooruitstrevende, milieubewuste gemeenschap.

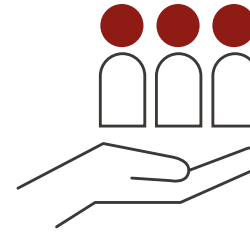


⁸⁰ 303-1: Interacties met water als gedeelde hulpbron: hoe wordt omgegaan met watergerelateerde effecten.

⁸¹ 413-2: a.ii) Activiteiten met aanzienlijke werkelijke en potentiële gevolgen voor lokale gemeenschappen: werkelijke en potentiële gevolgen.

⁸² 413-1: Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs: local community development programs based on local communities' needs.

4. INVESTEREN IN MENSEN



4.1

Nextensa's mensen: ons meest waardevolle kapitaal

Investeren in het welzijn van het personeel door te zorgen voor een gezonde werkplek waar de principes van gelijke kansen, diversiteit en inclusie essentieel zijn. Zorgen voor betrokken werknemers door goede arbeidsomstandigheden, opleidingen en carrièremogelijkheden te bieden.

CSRD

ESRS S1: Eigen personeelsbestand - Gelijke behandeling en kansen voor iedereen; Arbeidsomstandigheden



BENADERING

Nextensa erkent het essentiële belang van haar medewerkers als de meest waardevolle asset van haar organisatie. Het welzijn van de mensen en hun voortdurende professionele ontwikkeling zijn niet alleen cruciaal zijn voor het stimuleren van een positieve werkomgeving, maar ook voor het bevorderen van duurzaam bedrijfssucces op lange termijn.

Dit hoofdstuk belicht de investeringen die Nextensa doorvoert om het welzijn van haar personeel te waarborgen, inclusief gerichte trainingsprogramma's die niet alleen de individuele groei ondersteunen, maar ook bijdragen aan een veerkrachtige en inclusieve bedrijfscultuur.

Deze benadering is ook weerspiegeld in de hoogst scorende impact in de materialiteitsanalyse: 'Wanneer Nextensa investeert in goede arbeidsomstandigheden voor zijn werknemers, leidt dit tot hoger opgeleide, gemotiveerde en veerkrachtige werknemers'.

In dit hoofdstuk worden enkel beperkte data toegelicht, de volledige dataset kan teruggevonden worden in de appendices.



NEXTENSA'S MENSEN⁸³

De verhouding tussen mannelijke en vrouwelijke werknemers in de organisatie was in 2023 51% mannen vs 49% vrouwen. Drie van de acht (37,5%) bestuursleden zijn vrouwen (een daling ten opzichte van vorige jaar met 25%) en er zitten geen vrouwen in Nextensa's executief comité.⁸⁴

Nextensa heeft een vierkoppig executief comité en heeft tien medewerkers in het middenmanagement (50% vrouw – 50% man). Deze medewerkers sturen meer dan één andere collega aan.⁸⁵

100% van de werknemers van Nextensa worden vertegenwoordigd door collectieve arbeidsovereenkomsten volgens de Belgische arbeidswetgeving.⁸⁶

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 experts⁸⁷. Deze worden tijdelijk ingeschakeld op basis van de wijzigende vraag naar nieuw te realiseren projecten of activa die worden aangekocht⁸⁸. Zo verwacht de organisatie ook in 2024 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 zijn⁸⁹. Daarom worden ze beschouwd als onderdeel van Nextensa's personeelsbestand en worden ze in aanmerking genomen voor alle cijfers (m.u.v. ziekte, arbeidsongevallen en verloning).

Het totale personeelsbestand werd kleiner in 2023. Nextensa nam afscheid genomen van 17 collega's, maar kon ook 12 nieuwe collega's verwelkomen, waarvan 10 in België en 2 in Luxemburg.⁹⁰

In 2023 had Nextensa één vrouwelijke werknemer en drie mannelijke werknemers die recht hadden op ouderschapsverlof en dit ook opnamen. Ze keerden allemaal terug na hun ouderschapsverlof.⁹¹

Totale diversiteit in geslacht



Diversiteit in geslacht binnen Raad van Bestuur



Diversiteit in geslacht bij het directiecomité ⁽⁹²⁾



Vaste vs tijdelijke contracten



Werknemers vs zelfstandigen ⁽⁹³⁾



Personeelsbestand per regio



⁸³ Methodologie: Alle aantallen in verband met de teamleden worden uitgedrukt in personeelsbezetting, op basis van de data op 31 december 2023. Deze data houden rekening met alle werknemers in dienstverband en alle zelfstandigen met een overeenkomst voor meer dan 50%. (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).

⁸⁴ 405-1: a.i) Percentage personen binnen de bestuursorganen van de organisatie naar geslacht.

⁸⁵ S1-9 AR 71 Disclosure of own definition of top management.

⁸⁶ 2-30: a) Percentage werknemers dat onder een collectieve arbeidsovereenkomst valt.
⁸⁷ 2-8: a.ii) Het soort werk dat wordt uitgevoerd door medewerkers die geen werknemer zijn.

⁸⁸ 2-8: a.i) Meest voorkomende soorten medewerkers die geen werknemer zijn en hun contractuele relatie met de organisatie.

⁸⁹ 2-8 Medewerkers die geen werknemer zijn.

⁹⁰ 401-1 Nieuwe medewerkers en personeelsverloof.

⁹¹ 401-3: Ouderschapsverlof.

⁹² 2-7: a) Totaal aantal werknemers en een uitsplitsing naar geslacht en regio.

⁹³ 2-7: b.i, b.ii, b.iii) Totaal aantal vaste, tijdelijke en niet-gegarandeerde contracturen en een uitsplitsing naar geslacht en regio.

NEXTENSA'S FOCUS OP WELZIJN⁹⁴

Investeren in het welzijn van werknemers blijft steeds van groot belang voor het HR-team.

Dit weerspiegelt zich ook in de hoogst scorende impact: 'Wanneer Nextensa investeert in goede arbeidsomstandigheden voor zijn werknemers, leidt dit tot hoger opgeleide, gemotiveerde en veerkrachtige werknemers'.

Deze goede werkomstandigheden gaan zowel over de fysieke werkplek als de mentale werkruimte die Nextensa voorziet voor haar medewerkers.

Wat de fysieke werkplek betreft, werd na de verhuis naar het nieuwe kantoor in Gare Maritime in 2022 het afgelopen jaar vooral ingezet op kleinere aanpassingen om de werkruimte aangenamer en nog meer op maat te maken. Ook in 2024 wordt hier nog op verder worden gewerkt en zal een bevraging plaatsvinden om de noden in kaart te brengen.

Voor de Luxemburgse ploeg staat er ook een verhuis van de werkplek op de planning en zal deze beweging ook gebruikt worden om de fysieke werkplek tot een fijne omgeving te maken.

Het mentale welzijn van de medewerkers blijft een topprioriteit.

In 2023 werd een onderzoek op basis van de SONAR-methode uitgevoerd om een volledig overzicht te krijgen van de psychosociale risico's binnen de organisatie die geleid heeft tot concrete actiepunten om het psychosociaal welzijn te verbeteren⁹⁵. 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. 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.

Uit de bevraging kwam sterk naar voor dat Nextensa kan steunen op een sterke basis gemotiveerde collega's die graag werken bij Nextensa, enerzijds ook aangeven het wel druk te hebben, maar anderzijds van zichzelf vinden daar ook goed mee om kunnen.

De topics die aangehaald werden door de medewerkers waarvan ze wensen dat de organisatie nog beter zou doen, zijn de communicatie rond strategie en waarden, de cultuur van het bedrijf alsook de organisatie van het werk en de teams. De mogelijkheden tot opleiding worden geapprecieerd en de verwachting van de medewerkers is ook dat hier blijvend op ingezet wordt.

In 2023 is er dan ook een gedetailleerd opleidingsjaarplan uitgerold dat jaarlijks herzien zal worden. Daarnaast heeft het leiderschapsteam samen met een externe partner en een aantal key medewerkers de visie, missie en waarden herzien en zijn samen de grote werven voor 2023 en de komende jaren bepaald.

De organisatiestructuur is tegen het licht van de visie en missie gehouden om ook zo de logica weer te geven en eventuele overlappingsen of onduidelijkheden weg te werken. Dit laatste deel van de oefening zal in 2024 verdergezet worden.

Het team leidinggevendend heeft een opleiding in leiderschap en coaching aangeboden gekregen om zo beter te kunnen inspelen op de noden van de medewerkers.



⁹⁴ 403-6 Bevordering van de gezondheid van medewerkers.

⁹⁵ 403-4 Participatie, raadpleging en communicatie van werknemers op het gebied van veiligheid en gezondheid op het werk.

De formules van de townhall wordt regelmatig herzien en de medewerkers leveren actief hun input in deze townhalls. De best practises van vorig jaar zijn in 2023 opnieuw meegenomen en zorgen voor een goed gevulde sociale kalender met een plaats voor interne netwerking op de afterworks en teambuildings. In oktober trok het hele team op teambuilding naar Durbuy waar er naast een inspirerende key-note spreker ook tussen verschillende sportieve, interactieve en ontspannende activiteiten kon gekozen worden, uiteraard voorzien van de nodige natjes en droogjes.

In 2023 werd het luik well-being en sport verder versterkt met een fitnessaanbod on site.



OPLEIDING⁹⁶

De opleiding van medewerkers is van cruciaal belang om hun vaardigheden en expertise binnen een snel veranderende sector steeds op peil te houden om telkens weer te kunnen rekenen op een sterk menselijk kapitaal binnen de organisatie. Alle medewerkers (100%) van Nextensa kunnen een opleidingsvoorstel passend binnen hun functie indienen bij hun manager, via het HR-platform.

Er bestaat ook een sterke cultuur van interne transversale opleiding en ontwikkeling, geformaliseerd onder de naam 'Nextensa Academy' waardoor medewerkers ondersteund en aangemoedigd worden om beste praktijken te delen, erkenningen en onderscheidingen te vieren, en van elkaar te leren in alle domeinen en functies. Sommige van deze opleidingen zijn tevens verplicht voor alle collega's.

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.

In totaal werden 1.456 uren aan opleiding gevolgd door alle medewerkers⁹⁷.

In 2023 is ruim € 93.000 (+120%) geïnvesteerd in training en opleiding van werknemers, waaronder deelname aan seminars en certificeringsprogramma's in het buitenland.

EVALUATIE EN REMUNERATIE

Alle medewerkers (100%) krijgen een jaarlijks functioneringsgesprek.⁹⁸ Om het proces te stroomlijnen en een succesvol proces te verzekeren, zijn er een aantal evaluatiedocumenten beschikbaar om dit gesprek voor te bereiden en te begeleiden aan de hand van een reeks vragen en criteria. Het gesprek wordt ook aangegrepen om iedereen te bevragen over de werktevredenheid, in welke mate stress ervaren wordt, maar ook de verbeterpunten voor de organisatie of de ervaring met het management.

In dezelfde optiek wordt ook gekeken naar de individuele en team doelstellingen: de targets worden in samenspraak opgesteld zodat het duidelijk is wat de doelstellingen van het team zijn en hoe de individuele medewerkers hiertoe kunnen bijdragen.

Het zetten van goede team- en individuele doelstellingen zijn key in het behalen van de bedrijfsdoelstellingen.

De te behalen bedrijfsdoelstellingen zijn door het executief management vastgelegd en gevalideerd door de raad van bestuur. Daarbij rolt elk lid van het executief comité de hoofddoelstellingen verder uit in zijn departement en ziet erop toe dat met de opgestelde individuele en teamdoelstellingen de bedrijfsdoelstellingen gehaald worden. Deze doelstellingen worden periodiek geëvalueerd.

⁹⁶ 404-2 Programma's voor het verbeteren van de vaardigheden van werknemers en ondersteuningsprogramma's bij verandering.

⁹⁷ 404-1 Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar per werknemer.

⁹⁸ 404-3: Percentage werknemers dat regelmatig wordt beoordeeld op prestatie- en loopbaanontwikkeling.

De verschillende teams kunnen beroep doen op een externe coach die met sessies 'high performing teams' de teammanagers helpt om de doelstellingen helder en transparant te krijgen.

Het remuneratie- en bonusbeleid is hierop afgestemd en weerspiegelt deze focus.

Het Remuneratiebeleid van Nextensa biedt een duidelijk raamwerk met transparantie over rollen, taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot de bezoldiging⁹⁹. Dit document is openbaar beschikbaar op de website van Nextensa.

Aangezien Nextensa een beroep doet op haar netwerk van externe consultants, werd ook voor hen 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.

Nextensa baseert haar bezoldigingsschalen op de jaren ervaring en de technische vaardigheden. In 2023 werd een vergelijkende studie gemaakt waarbij bevestigd werd dat alle teamleden een gelijk loon krijgen in overeenstemming met de geldende benchmarks. Hoewel de genderfactor geen rol speelt in deze bezoldigingsschalen, is er voor 2023 een loonkloof tussen mannen en vrouwen van 15.80% vast te stellen (het executief comité buiten beschouwing gelaten).¹⁰⁰

Omdat het personeelsbestand van Nextensa eerder beperkt is en de functies zeer verschillend zijn, kan er geen loonkloof per werknemerscategorie worden opgesteld. Aanvullend is vast te stellen dat de jongere medewerkers bij Nextensa voornamelijk vrouwen zijn en de oudere werknemers veelal mannelijk. De loonkloof zit dus eerder in de aantal jaren ervaring dan in het aspect gender.

TOEKOMSTIGE DOELSTELLINGEN

Nextensa erkent haar medewerkers als haar meest waardevolle asset en de impact die Nextensa heeft op het leven van haar personeel. Daarom streeft ze ernaar om een gezonde en inclusieve werkomgeving te creëren waar gelijke kansen, diversiteit en welzijn centraal staan. De investeringen in goede arbeidsomstandigheden, opleidingen en carrièremogelijkheden weerspiegelen niet alleen het streven naar een positieve werkcultuur, maar ook het bevorderen van duurzaam bedrijfssucces op lange termijn.

In lijn met de ESRS S1 doelstellingen, heeft Nextensa zich gecommitteerd aan gelijke behandeling en kansen voor iedereen, evenals het waarborgen van goede arbeidsomstandigheden. Door voortdurend te investeren in het welzijn van haar medewerkers, streeft Nextensa naar een hoog opgeleid, gemotiveerd en veerkrachtig personeelsbestand.

De focus op welzijn blijkt uit verschillende initiatieven, zoals het verbeteren van de fysieke werkplek, het aanpakken van psychosociale risico's, en het stimuleren van een cultuur van open communicatie en samenwerking. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan continue professionele ontwikkeling via de Nextensa Academy en externe opleidingsmogelijkheden.

Het evaluatie- en remuneratiebeleid van Nextensa is gericht op het stimuleren van individuele en teamdoelstellingen, waarbij transparantie en gelijke beloning voor gelijkwaardig werk worden nagestreefd. Hoewel er een loonkloof is tussen mannen en vrouwen, wordt deze grotendeels verklaard door verschillen in ervaring en functie, eerder dan door genderdiscriminatie.

Als organisatie blijft Nextensa zich inzetten om haar personeel te ondersteunen, te ontwikkelen en te waarderen als essentiële bouwstenen voor haar succes en groei in de toekomst.

⁹⁹ 2-19: a) Beschrijf het bezoldigingsbeleid voor leden van het hoogste bestuurslichaam en senior managers.

¹⁰⁰ 405-2: a) Verhouding tussen basissalaris en bezoldiging van vrouwen en mannen voor elke werknemerscategorie, ingedeeld naar belangrijke vestigingen.

5. APPENDICES DUURZAAMHEID



5.1

De communicatie van Nextensa met haar stakeholders¹⁰¹

Type	Groep	Wie	Communicatiemethoden
BELANGRIJKSTE STAKEHOLDERS	Nextensa's mensen	Werknemers, zelfstandige consultants die ons op lange termijn bijstaan	Maandelijks townhall voor het delen van top-down en bottom-up informatie
			Maandelijks 'After Work'-borrel
			Jaarlijkse evaluatiegesprekken
			Ten minste één teambuildingevenement per jaar
			Mogelijkheid voor iedereen om werkgerelateerde opleidingen te volgen
			Nextensa Academy voor het intern delen van kennis
			Organisatie van sportactiviteiten
			Jaarlijks nieuwjaarsevent met inspirerende spreker en lunch
			Mogelijkheid om gratis tickets te ontvangen voor evenementen (Tour & Taxis of sponsoring)
			Regelmatig welzijns- of tevredenheidsonderzoek
	Financiële stake- holders	Investeerdere, meerderheids-aandeelhouders, banken	Voortdurende transparante communicatie door middel van persberichten
			Jaarverslag en halfjaarlijks financieel verslag
			Duurzaamheidsjaarverslag, vanaf 2022 geïntegreerd in jaarverslag
			Roadshows en deelname aan beurzen en investeerdersdagen
		Uitnodiging om de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering bij te wonen	

¹⁰¹ 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
	Huurders	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 & Taxis</p>
VERBONDEN STAKEHOLDERS	Leveranciers en partners	Facility managers en leveranciers van veiligheidsdiensten, energieleveranciers, leveranciers, evenement- en hospitality-partners, telecomparters, 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>
	Bewoners	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>
	Bouwteams	Architecten, studiebureaus, 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
	Bezoekers	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
	Overheid	Steden, gemeenten, milieufdelingen, 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
			Monitoring van nieuwe wetgeving
	Lokale gemeenschappen		Intens overleg en samenwerking
			Evenementen voor buurtbewoners organiseren
Lokale organisaties ondersteunen door ruimtes en kamers aan te bieden of door sponsoring			
EXTERNE STAKEHOLDERS	Rating-bureaus voor duurzaamheid		Jaarlijks duurzaamheidsverslag
			Gegevensuitwisseling per e-mail
			Vragenlijsten
	Concurrenten		Michel van Geyte aangeduid als voorzitter van ULI Belgium & Luxemburg
			Informele bijeenkomsten
			Nextensa is regelmatig gastspreker op evenementen in de sector: Realty, Spryg, Derde Long, enz.
			Deelname aan Taxonomy commission UPSI BVS
			Inzichten en informatie delen tijdens workshops
	Overige organisaties	Katholieke Universiteit Leuven, beroepsverenigingen en -organisaties (VBO, BECI, UPSI-BVS en Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen), The Shift, Flux 50, Madaster, Vito, enz.	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

	ESRS	GRI disclosures	Eenheid	2023		Evolutie (vorig jaar)	2022		2021	
				data	dekking ⁽¹⁾		data	dekking ⁽¹⁾	data	dekking ⁽¹⁾
SCOPE 1 Stationaire verbranding ⁽²⁾		305-1								
Gasverbruik kantoren ⁽³⁾			tCO2e	10,96	100%	● -35%	18,48	100%	39,84	100%
Brandstofverbruik kantoren ⁽³⁾			tCO2e	1,03	100%					
Mobiele verbranding										
Bedrijfswagens			tCO2e	58,29	100%	● +2%	57,40	100%	52,38	100%
Woon-werkverkeer met bedrijfswagens			tCO2e	34,23	100%	● +1%	33,81	100%	25,64	100%
Aantal bedrijfswagens				31	100%	● +7%	29		33	
TOTAAL SCOPE 1 BKG-EMISSIES	E1-6 44 a			104,51		● -5%	109,69		117,86	
SCOPE 2 Gekochte elektriciteit ⁽²⁾		305-2								
Elektriciteit kantoren ⁽³⁾			tCO2e	1,51	100%	● -77%	6,46	100%	16,00	100%
TOTAAL SCOPE 2 BKG-EMISSIES	E1-6 44 b	305-2		1,51		● -77%	6,46		16,00	
TOTAAL CO2EQ SCOPE 1 EN 2				106,02		● -9%	116,16		133,86	
Energie - Nextensa's kantoren										
Totaal			m2	2.241	100%		2.194	100%	2.738	100%
BKG-emissie			tCO2e	13,50	100%	● -46%	24,94		55,84	
Absolute Energieverbruik		302-1	Mwh	132,08	100%	● -41%	223,64	100%	520,00	100%
Uit fossiele bronnen	E1-5 37 a	302-4	Mwh	52,14						
Uit hernieuwbare bronnen			Mwh	61,37						
Uit zelf opgewekte brandstofvrije hernieuwbare energie	E1-5 37 c		Mwh	18,57						
Gemiddelde Energie Intensiteit		302-3	Kwh/m2	58,94		● -42%	101,93		189,92	

⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾ Zie einde tabel.

	ESRS		GRI disclosures	Eenheid	2023		Evolutie (baseline 2021)	2022		2021	
					data	dekking ⁽¹⁾		data	dekking ⁽¹⁾	data	dekking ⁽¹⁾
SCOPE 3 Operationele BKG emissies ⁽⁴⁾											
Ingekochte goederen en diensten ⁽⁵⁾				tCO2e	1.148,91	91,43%					
Afval Kantoren ⁽⁶⁾⁽⁸⁾			306-2	tCO2e	2,49	64,17%		5,27	54%		0%
Zakenreizen ⁽⁴⁾				tCO2e	47,01	100%					
TOTAAL SCOPE 3 OPERATIONELE BKG-EMISSIONS					1.198,42						
BKG-emissies investeringsportefeuille											
Downstream geleasde assets			305-3		2023			2022		2021	
% van totale m2 portefeuille opgenomen in rapportage ⁽⁷⁾			302-3	%		90%	● +14%		86%		76%
Energieverbruik - mix	E1-5	35	305-4								
Gekochte elektriciteit van het net			302-2	Mwh	29.529			24.561		24.360	
Aardgasverbruik			302-2	Mwh	15.990			15.217		20.615	
Stookolieverbruik			302-2	Mwh	3.208			2.062		2.666	
Stadverwarming & -koeling			302-2	Mwh	594			201		4.163	
Totaal energieverbruik portefeuille			302-2	Mwh	49.321		● -5%	42.040		51.804	
Totale BKG-emissie portefeuille			302-5	tCO2e	6.431		● -30%	5.628		9.233	
Productie zonnepanelen	E1-5	35		Mwh	6.219		● -9%	7.011		6.841	
Totale m2 zonnepanelen				m2	49.983		● +52%	44.510		32.983	
Totale capaciteit zonnepanelen				kwp	8.898		● +48%	7.786		6.032	
Zelfverbruik zelf geproduceerde elektriciteit			302-1	Mwh	2.934			3.254		no data	
% zelfverbruik				%	47%			46%		no data	
BKG-emissies zelfgeproduceerde elektriciteit				tCO2e	179			199		no data	
Injectie overtollige elektriciteit				Mwh	3.285			3.811		no data	
Aantal laadpalen				#	281		● +144%	141		115	
TOTAAL SCOPE 3 INVESTERINGSPORTEFEUILLE BKG-EMISSIONS					6.610			5.827		9.233	
BKG-emissies van vastgoedactiviteit											
Gekochte goederen en diensten			305-3	tCO2	geen opleveringen			3.679		67%	
Gebruik van verkochte producten				tCO2	geen opleveringen			5.070		33%	
Verkochte producten aan het einde van hun levensduur				tCO2	geen opleveringen			322		67%	
TOTAL SCOPE 3 REAL ESTATE ACTIVITY GHG EMISSIONS					0,00			9.071,00			
TOTAAL SCOPE 3 BKG-EMISSIONS VASTGOEDACTIVITEITEN											
	E1-6	44 c	305-3		7.808,40			14.897,51		9.233,00	

(1)(4)(5)(6)(7)(8) Zie einde tabel.

	ESRS	GRI disclosures	Eenheid	2023		Evolutie (baseline 2021)	2022		2021	
				data	dekking ⁽¹⁾		data	dekking ⁽¹⁾	data	dekking ⁽¹⁾
Andere verbruiken										
Investeringsportefeuille										
Waterverbruik		303-5	m3	65.205 m3	85%	● -19%	70.280 m3	78%	80.355 m3	72%
Gemiddelde leidingwaterintensiteit			l/m2	182		● -8%	199		235	

⁽¹⁾ Om de cijfers transparanter te kunnen interpreteren, geeft de dekking het aantal m2 aan waarvoor nauwkeurige gegevens beschikbaar zijn.

⁽²⁾ Gebruikte methodologie: Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

⁽³⁾ Voor de berekening van de tCO₂e-uitstoot wordt de door de leveranciers geleverde emissiefactor gebruikt voor de uitstoot van fossiele bronnen. Voor de kantoren van het hoofdkantoor van België: op basis van elektriciteitsproductie uit groene energie in de representatieve mix van België (FEBEG) wordt een emissiefactor (EF) stroomopwaarts/productiebrandstof van 8 gram CO₂ per kWh in rekening gebracht. Voor de kantoren van het Groothertogdom Luxemburg: de elektriciteit wordt geproduceerd door de "Centrales Hydrauliques" waar de aangerekende EF van 4 gram CO₂ per kWh de CO₂-emissies omvat die het gevolg zijn van de bouw en afbraak van de waterkrachtcentrale. Deze conservatieve benadering werd gekozen in plaats van de "Well to Wheel"-benadering waarbij geen rekening wordt gehouden met de levenscyclusanalyse (LCA), wat resulteert in nuluitstoot. Dezelfde conservatieve benadering werd gebruikt voor zonne-energie geproduceerd door PV-installaties: de emissies zijn nul als de "Well to Wheel"-benadering wordt gebruikt. Door de LCA-benadering te gebruiken om de CO₂-uitstoot als gevolg van de bouw en sloop van de zonnepanelen mee te rekenen, wordt 61 gram CO₂ per kWh in rekening gebracht. Bron: CO₂emissiefactoren.be.

⁽⁴⁾ Gebruikte methodologie: Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

⁽⁵⁾ Berekening van tCO₂e emissies, de monetaire ratio emissiefactor verstrekt door Ademe, EIO-LCA, Defra worden gebruikt.

⁽⁶⁾ Voor meer transparantie in de interpretatie van de cijfers verwijst de dekking naar de cijfers van de balans.

⁽⁷⁾ De CO₂-voetafdruk wordt berekend op basis van het kengetal voor CO₂-uitstoot volgens het Kyoto-verdrag van 1990.

⁽⁸⁾ Activa niet opgenomen in de rapportering: tijdens het rapporteringsjaar verkocht, verworven, in aanbouw/renovatie, gebouwen met een gegevensdekking van minder dan 50%.

5.3 Nextensa's mensen*

	ESRS		GRI dis- losures	2023	2022
	S1-6	50a	2-7		
TEAMLEDEN	S1-6	50a	2-7		
Raad van Bestuur				8	8
Executief comité	S1-6	50a		4	4
Management				10	7
Overige teamleden				59	71
Totaal teamleden (excl. RvB)				73	82
Personeelsbestand naar geslacht per functiecategorie			405-1		
Bestuur naar geslacht					
Vrouw				3	5
Man				5	3
Executief comité					
Vrouw				0	0
Man				4	4
Management					
Vrouw				5	2
Man				5	5
Overige teamleden					
Vrouw				31	35
Man				28	36
Totaal diversiteit (excl. RvB)			2-7		
Vrouw				49%	45%
Man				51%	55%
Personeelbestand naar regio			2-7		
België				62	71
Luxemburg				10	10
Oostenrijk				1	1
België (%)				85%	87%
Luxemburg (%)				14%	12%
Oostenrijk (%)				1%	1%

	ESRS		GRI dis- losures	2023	2022
	S1-6	50b	2-7		
INTERNE ORGANISATIE	S1-6	50b	2-7		
Werktijd					
Full-time teamleden				65	76
Part-time teamleden				8	6
Vrouw (FT)				31	32
Vrouw (PT)				5	5
Man (FT)				34	44
Man (PT)				3	1
Full-time teamleden				89%	93%
Part-time teamleden				11%	7%
Vrouw (%) Full-time teamleden				48%	42%
Man (%) Full-time teamleden				52%	58%
Vrouw (%) Part-time teamleden				63%	83%
Man (%) Part-time teamleden				38%	17%
Vaste contracten				72	79
Tijdelijke contracten				1	3
Vrouw (VC)				35	36
Vrouw (TC)				1	1
Man (VC)				37	43
Man (TC)				0	2
Vaste contracten				99%	96%
Tijdelijke contracten				1%	4%
Vrouw (%) Vast contract				49%	46%
Man (%) Vast contract				51%	54%
Vrouw (%) Tijdelijk contract				100%	33%
Man (%) Tijdelijk contract				0%	67%

* Alle gegevens ivm de teamleden worden uitgedrukt in headcount, behalve voor trainingsuren en onkosten, die worden uitgedrukt in Full-Time Equivalents (FTE).

	ESRS		GRI dis- losures	2023	2022
VERLOOP WERKNEMERS	S1-6	50b	2-7		
Verloop naar geslacht					
Vrouw				6	9
Man				9	12
Vrouw (%)				40%	43%
Man (%)				60%	57%
Verloop totaal:				15	21
Varloop naar regio					
België				12	17
Luxemburg				3	4
Oostenrijk				0	0
België (%)				80%	81%
Luxemburg (%)				20%	19%
Oostenrijk (%)				0%	0%
DIVERSITEIT - PERSONEELSBESTAND					
Medewerkers die geen werknemer zijn (zelfstandigen)	S1-7	55a	2-8		
Zelfstandig				24	32
Werknemers				49	50
Zelfstandig (%)				33%	39%
Werknemers (%)				67%	61%
Diversiteit van het personeelsbestand naar leeftijd per functiecategorie (%)	S1-9	66b	405-1		
Executief comité	S1-9	66a		5%	5%
Jonger dan 30 jaar				0	0
Tussen 30 en 50 jaar				2	2
Ouder dan 50 jaar				2	2
Management				14%	9%
Jonger dan 30 jaar				0	0
Tussen 30 en 50 jaar				7	5
Ouder dan 50 jaar				3	2
Overige teamleden				81%	87%
Jonger dan 30 jaar				11	8
Tussen 30 en 50 jaar				32	38
Ouder dan 50 jaar				16	25

	ESRS		GRI dis- losures	2023	2022
LOOPBAANONTWIKKELING	S1-13				
Opleiding en ontwikkeling van personeelsbestand	S1-13	83a	404-3		
Werknemers die jaarlijks worden beoordeeld naar geslacht					
Vrouw (%)				100%	100%
Man (%)				100%	100%
Gemiddeld aantal uren opleiding naar geslacht					
Vrouw	S1-13	83b	404-1		23,07
Man					26,29
Totaal aantal uren opleiding naar geslacht	S1-13	83b	404-1		37
Vrouw				851	189
Man				605	255
Werknemers (%) die jaarlijks worden beoordeeld naar functiecategorie					
Executief comité	S1-13	84	404-3		100%
Management					100%
Overige teamleden					100%
Opleidingskosten (€)				93.000	42.345
LOONRATIO PERSONEELSBESTAND					
remuneratiecijfers (pay gap en totale remuneratie)	S1-16				
Loonkloof tussen (%vrouw/man)	S1-16	97a	405-2		
Executief comité	S1-16	98	405-2	0%	0%
Management	S1-16	98	405-2	27,1%	0,8%
Overige teamleden	S1-16	98	405-2	18,7%	17,0%
Alle teamleden krijgen een gelijk loon in overeenstemming met de geldende benchmarks					
				100%	100%
WELZIJN					
Gezondheid en veiligheid van het personeel	S1-14				
Werkgerelateerde sterfgevallen	S1-14	88b	403-9		
Registreerbare arbeidsongevallen (#)				1	0
Werkgerelateerde sterfgevallen (#)				0	0

6.

NEXTENSA OP DE BEURS



Kerncijfers en grafieken

	31/12/2023	31/12/2022
Aantal genoteerde aandelen (#)	10.002.102	10.002.102
Aantal uitgegeven aandelen (#)	10.002.102	10.002.102
Marktkapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen)	489	519
Free float (%)	19,55%	22,57%
Slotkoers (€)	48,85	51,90
Hoogste koers (€)	54,40	79,40
Laagste koers (€)	38,85	44,55
Gemiddeld maandelijks volume (#)	79.424	45.063
Velociteit (%) ⁽¹⁾	9,53%	5,41%
Free float velociteit (%) ⁽²⁾	48,74%	23,95%
Premie/discount op basis van slotkoers vs NAV (reële waarde)	-41%	-38%
Bruto dividend (€)	1,50	2,60
Netto dividend ⁽³⁾ (€)	1,05	1,82
Bruto dividendrendement ⁽⁴⁾	3,07%	5,01%
Payout ratio - geconsolideerd	60,9%	36,5%

¹ Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.

² Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen * free float

³ O.b.v. 30% roerende voorheffing.

⁴ Bruto dividend / slotkoers.

Agio/disagio koers Nextensa versus netto-actiefwaarde

Het aandeel Nextensa sloot af met een slotkoers van € 48,85 (2022: € 51,90) op 31/12/2023, wat resulteerde in een discount van -41% t.o.v. de netto-actiefwaarde op basis van de reële waarde (2022: discount van -38%). Deze evolutie is toe te schrijven aan het algemene beurs sentiment dat er heerste gedurende 2023.

Het gemiddelde transactievolume per maand van het aandeel nam afgelopen boekjaar toe tot 79.424 aandelen in vergelijking met 45.063 in 2022.



Analisten die het aandeel volgen

Lynn Hautekeete

KBC Securities
Havenlaan 2, BE-1080 Brussel
lynn.hautekeete@kbcsecurities.be

Vincent Koppmair

Degroof Petercam
Nijverheidsstraat 44, BE-1040 Brussel
v.koppmair@degroofpetercam.com

Jon Pérez

Kepler Cheuvreux Rogier Tower
Rogierplein 11, BE-1210 Brussel
jperez@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 (Investor relations – Algemene vergadering) en naar de oproeping, die wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en in een nationaal uitgegeven dagblad.

29/03/2024	●	Jaarlijks financieel verslag 2023
21/05/2024	●	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2024)
21/05/2024	●	Gewone algemene vergadering van aandeelhouders
13/08/2024	●	Halfjaarlijks financieel verslag 2024
14/11/2024	●	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2024)
12/02/2025	●	Jaarresultaten 2024 (31/12/2024)

7.

VASTGOEDVERSLAG

BELANGRIJKSTE
(HER)ONTWIKKELINGS-
PROJECTEN IN 2023

KANTOREN

CLOCHE D'OR KANTOREN

Hét referentiepunt als zakendistrict
in Luxemburg

PROJECTBESCHRIJVING

In het Groothertogdom Luxemburg zijn Nextensa en Promobe de drijvende krachten achter de ontwikkeling van de Cloche d'Or. Cloche d'Or combineert kantoren, woningen, winkels en recreatiefaciliteiten en heeft als bestemming een gemengde, innovatieve, levendige en duurzame wijk. Tegen 2035 zullen er zo'n 45.000 mensen wonen, werken, studeren en zich amuseren.

Cloche d'Or is hét nieuwe referentiepunt voor bedrijven in Luxemburg. Er zijn al verschillende prestigieuze internationale bedrijven aanwezig in het district: PwC, Deloitte, Intesa San Paolo, Alter Domus, enz.

PARTNERS

Promobe · IMPAKT Real Estate · Axento Immo

LOCATIE

5 Rue Charles Darwin, Luxemburg

VLAKBIJ

- De wijk Cloche d'Or ligt op 4 km van het centrum van Luxemburg-stad, en op minder dan 3 km van het centraal station.
- Dicht bij het nieuwe treinstation Howald.
- Een nieuwe tramlijn zal zorgen voor een vloeiende verbinding met de wijk Kirchberg en het centrum van Luxemburg-stad.
- Cloche d'Or-winkelcentrum.

PROJECTTYPE

Residentieel · Kantoren · Retail · Recreatie

DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Alle gebouwen voldoen aan de strengste duurzaamheidsnormen van de Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (Duitse vereniging voor duurzaam bouwen).
- Stadsverwarmingsnet.
- Warmtekrachtkoppelingstechnologie.
- Prioriteit voor zachte mobiliteit.
- Creatie van een ecologische corridor die het nieuwe Gasperich-park verbindt, het grootste park in de hoofdstad van 16 hectare dat wordt begrensd door de Weierbach-rivier.

EYE-CATCHERS

- Cloche d'Or bestaat uit een evenwichtige mix van nieuwe gebouwen, ontworpen door een groot aantal toonaangevende architectenbureaus.
- Het gloednieuwe park beschikt over 15 hectare open ruimte, een grote vijver, thematische speelterreinen, een fruitboomgaard en een amfiteater voor evenementen.

PROJECTDETAILS

- Status: in ontwikkeling
- Timing: 2014 – TBD

UPDATE OVER DE KANTOORGEBOUWEN VAN CLOCHE D'OR IN 2023

Het Darwin II-kantoorgebouw, dat in maart 2022 werd opgeleverd en vervolgens eind oktober 2023 aan de Luxemburgse staat werd verkocht, is een voorbeeld van een succesvol full-circle project. Dit gebouw, met een oppervlakte van ongeveer 5.000 m² verdeeld over zes bovengrondse en twee ondergrondse verdiepingen, is volledig verhuurd aan de Luxemburgse staat, met het Ministerie van Volksgezondheid als hoofdgebruiker.

Het kantoorgebouw Emerald, dat in het vierde kwartaal van 2023 werd opgeleverd, voegt ruwweg 7.000 m² kantoorruimte op zes bovengrondse en één ondergrondse verdieping toe aan de portefeuille. Het gebouw is volledig verhuurd, met PwC, Intertrust en Stibbe als huurders, wat de aanhoudende vraag naar de kantoorontwikkelingen op Cloche d'Or onderstreept.

Het kantoorgebouw White House, dat in het eerste kwartaal van 2024 is opgeleverd, zet deze succesformule voort. Met ongeveer 7.000 m² verdeeld over zes bovengrondse en één ondergrondse verdieping is het volledig verhuurd aan Intertrust.

Vooruitkijkend bevinden de kantoorgebouwen Lofthouse en Stairs zich in de planningsfase. Deze projecten zijn klaar om te voldoen aan de groeiende vraag naar hoogwaardige kantooromgevingen en er zijn momenteel gesprekken gaande met potentiële huurders, wat onze proactieve benadering van toekomstige ontwikkeling weerspiegelt.



KANTOREN

HÔTEL DES DOUANES

Een kantoor 2.0-oplossing
die erfgoed, circulariteit en
duurzaamheid verenigt

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

CES · DE MEUTER · CEVAN · WYCOR · SPIE · SCHINDLER · VANHOEY · ARCHI2000 · NEY&PARTNERS · SHAKE DESIGN

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 evenementen.
- Het park van Tour & Taxis en de nieuwe vijvers.
- Het station Brussel-Noord.
- Kanal Pompidou museum.
- Suzan Daniel brug.
- Publiek transport.

OPPERVLAKTE

6.433 m2

PROJECTTYPE

Kantoren

DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- De verwarming en koeling van de werkruimte wordt geregeld door geothermische processen, waardoor het gebruik van fossiele brandstoffen tot een minimum wordt beperkt.

- Originele bouwelementen zoals de massief granieten trappen, stalen kolommen en het dak zijn behouden met het oog op circulariteit en 'zero waste'.
- De elektriciteit wordt opgewekt door een maximale benutting van het dak met zonnepanelen.
- De LED-armaturen schakelen automatisch uit naargelang de daglichtomstandigheden of de afwezigheid van personeel.
- Het regenwater wordt opgevangen en hergebruikt voor sanitaire doeleinden.
- Het doel is om een uitstekende BREEAM-beoordeling, Well Platinum gold-certificering en DNGB gold-certificering te behalen.

EYE-CATCHERS

- Integratie in de Tour & Taxis-site met alle faciliteiten: voeding, sport, kinderopvang, evenementen, enz.
- Een emblematisch gebouw dat uitzonderlijk erfgoed, duurzaamheid en circulariteit verenigt.
- Een overvloed aan natuurlijk licht door het majestueuze centrale atrium.
- Buitengewoon gevoel van openheid.
- Uitzonderlijk volume en grote glasoppervlakken.

PROJECTDETAILS

Status: in ontwikkeling
Timing: opgeleverd in Q1 van 2024



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

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

- Luchthaven van Luxemburg.
- Nieuwe tramlijn en busverbinding (vanaf 2024).
- P+R-zone (vanaf 2024).

OPPERVLAKTE

Het kantorencomplex bestaat uit zes gebouwen, waarvan er vijf eigendom zijn van Nextensa. Samen goed voor 22.252 m².

PROJECTTYPE

Kantoren

DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Moonar beoogt een 'BREEAM In-Use Very Good'-certificaat.
- Laadpalen voor elektrische wagens.
- Aanzienlijke verbetering van de warmte-isolatie.

EYE-CATCHERS

- De gloednieuwe groene esplanade zal dienst doen als ontmoetingsplaats tussen de verschillende kantoorgebouwen.
- De oppervlaktes per individueel gebouw variëren van 300 m² tot 3600 m².
- Verschillende toegankelijkheidsopties en een reeks diensten op en buiten het terrein.
- Het conciërgeteam biedt eersteklas service.

PROJECTDETAILS

Status: in renovatie
Timing: renovatie afgerond in de loop van 2024



RETAIL

KNAUF SCHMIEDE

Groot winkelcentrum op het kruispunt van drie landen

PROJECTBESCHRIJVING

Dit winkelcentrum met ongeveer 55 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 Knauf Shopping Schmiede opende het nieuwe horecaconcept, bestaande uit een Grand Café en een Food Village, aan het einde van de zomer 2023. In 2023 zag de Knauf Shopping in Schmiede een toename in bezoekersaantallen van 10,32% en verwelkomde ook meer dan 2 miljoen bezoekers.



PARTNERS

Scaht Architecture · Schilling · Arcadis

LOCATIE

3 Op d'Schmëtt, Schmiede/Huldange

OPPERVLAKTE

35.684 m²

PROJECTTYPE

Retail

DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Recycleercentrum voor de huurders.
- Volledige dak wordt maximaal voorzien van fotonvoltaïsche panelen.
- Plaatsing laadpalen voor elektrische wagens.

EYE-CATCHERS

- Evenementen het hele jaar door.
- Het Grand Café en de Food Court bieden ruimte aan maar liefst 800 bezoekers, verspreid over de gelijkvloerse en de eerste verdieping. Er is ook een dakterras van maar liefst 600 m².

PROJECTDETAILS

Status: voltooid



RESIDENTIEEL

PARK LANE

**Hoogkwalitatieve, duurzame
woningen in een groene omgeving**

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 159 oriëntatie kunnen kiezen die perfect bij hen past. Park Lane fase II is ook gericht 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

- Zonnepanelen.
- Warmteterugwinning.
- Groene daken.
- Waterterugwinning.
- Autovrije woonzone.
- De afgegraven grond uit fase II van Park Lane werd afgevoerd via het kanaal. In totaal werd 12.800 ton verscheept. Dit komt neer op +/- 550 vrachtwagens die niet uit moesten rijden.

EYE-CATCHERS

- Wonen in een bruisende stadswijk 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. Het project zal worden opgeleverd in de eerste helft van 2025.

Timing Fase I: 2019 - 2022
Timing Fase II: 2022 - 2025



MIXED-USE

LAKE SIDE

Een gemengde, duurzame en inclusieve stadswijk in een groene omgeving

PROJECTBESCHRIJVING

Uitzonderlijk design, duurzaamheid en een sociale mix vormen de kern van de woonontwikkelingen in de wijk Tour & Taxis. Met Lake Side, de laatste fase in de grootschalige stedelijke ontwikkeling van de site, heeft Nextensa bovendien de ambitie om nog een stapje verder te gaan op het vlak van technologie en materialen. Het doel is om niet minder dan 140.000 vierkante meter extra te ontwikkelen als onderdeel van een hoofdzakelijk residentieel programma met 800 nieuwe woningen. Een deel van de woonwijk zal bestaan uit hoogbouw. Kantoorruimte (+ 40.000 m²), restaurants, buurtwinkels (+ 3.000 m²) en openbare voorzieningen (+ 4.000 m²) maken het gemengde programma compleet.

Een volledig houten kantoorpaviljoen zal dienen als exemplarisch kantoorgebouw op het gebied van energiebeheer en circulariteit, met ruime terrassen.

Aan de Havenlaan verrijst een U-vormige toren voor gemengd gebruik, met kantoren aan de westkant en woningen aan de oostkant. De sokkel van dit verbonden gebouw zal een atrium bevatten dat veel licht binnenlaat en commerciële ruimtes bevat die verkeer, interactie en activiteit genereren.

Het stedenbouwkundige plan voorziet in een nieuwe groene ruimte tussen de gebouwen, die toegankelijk is voor het publiek. Hier zullen zoveel mogelijk soorten planten, kruiden, bloemen, struiken en bomen worden aangeplant. Het huidige park van Tour & Taxis zal over de hele site worden uitgebreid.

Het Lake Side-project is een volgende stap naar een wijk waar wonen, werken, ontspanning en natuur allemaal binnen handbereik zijn. Het doel is ook om er een verkeersvrije locatie van te maken, met alleen ondergrondse parkeergarages.

De drie essentiële pijlers zijn het gebruik van intelligente mobiliteit, het oordeelkundig plaatsen van gebouwen en een mix van functies.

Met dit nieuwe toekomstgerichte bouwproject biedt Nextensa een innovatief antwoord op een reeks sociale, stedelijke, milieu- en mobiliteitsuitdagingen.

PARTNERS

3xn • Binst-architects • Bureau-bouwtechniek-nv • Cobe • Effekt • Hub-architecten • Mvrdv • Polo

LOCATIE

Tour & Taxis, 1000 Brussel

VLAKBIJ

- Gare Maritime (gemengd gebruik): Food Market, winkels, coworkingkantoren van het bedrijf Spaces.
- Maison de la Poste: conferentie- en vergadercentrum.
- Sheds: grootschalige evenementen.
- Koninklijk Pakhuis: voedingswaren, hammam, meubels en decoratie, winkels, kapper, kinderdagverblijf, enz.
- Tour & Taxis Park en zijn nieuwe vijvers.
- Kunstencentrum KANAL-Centre Pompidou.
- Suzan Danielbrug.
- Openbaar vervoer.

PROJECTTYPE

Mixed-use

DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Doordacht gebruik van bouwmaterialen, geavanceerde technologieën en toekomstbestendige concepten voor hernieuwbare energie.
- Geen gebruik van fossiele brandstoffen.
- Doelstelling: BREEAM Outstanding-certificering voor alle kantoorgebouwen.
- Regenwateropvangsysteem.
- Optimaliseren van de biodiversiteit door het creëren van nieuwe open ruimtes tussen de gebouwen met verschillende soorten grassen, kruiden, bloemen, struiken en bomen.
- Een zo breed mogelijke sociale mix.

EYE-CATCHERS

- Integratie in de Tour & Taxis-site: evenementen, winkels, een ruim aanbod aan restaurants, sportactiviteiten, enz.
- Wonen in een groene en dynamische buurt.
- Perfecte mix van woningen en werkplekken.
- Kwalitatief goede en betaalbare huisvesting.

PROJECTDETAILS

Status: in ontwerpfase
Timing: vergunningsaanvraag ingediend Q1 2023



RESIDENTIEEL

CLOCHE D'OR RESIDENTIEEL

Het nieuwe Urban Living in het kloppende hart van Luxemburg

PROJECTBESCHRIJVING

Cloche d'Or is innovatief en duurzaam, en staat symbool voor het nieuwe stadsleven in Luxemburg. Een baanbrekende stadswijk met een focus op flexibiliteit en duurzaamheid, waar het heerlijk wonen, werken, winkelen en ontspannen is. Cloche d'Or combineert woningen, kantoren, winkels en recreatiefaciliteiten en is bedoeld als een levendige wijk voor gemengd gebruik. Tegen 2035 zullen er zo'n 45.000 mensen wonen, werken, studeren of spelen.

De woonwijken combineren de behoeften van de hedendaagse stadsbewoners met een ambitieuze visie op duurzaamheid. De wooneenheden bieden bewoners lichte, moderne interieurs met hoogwaardige afwerkingen en gemeenschappelijke ruimtes die baden in het zonlicht. Dankzij ultramoderne domotica kunnen ze hun woning bovendien op afstand bedienen.

Bewoners bevinden zich op wandelafstand van restaurants, winkels, medische diensten, kantoren, scholen en parken. Een uitzonderlijk winkelcentrum van 75.000 m² met meer dan 120 winkels en buurtwinkels roept een echt wijkgevoel op.

Dit eigentijdse en luchtige ontwerp situeert zich in het centrum van het Groothertogdom en brengt meer dan 120 invloedrijke en inspirerende merken samen op drie verdiepingen, waarvan meer dan de helft exclusief is voor het Groothertogdom Luxemburg. De evenementen, pop-upwinkels en de 20 restaurants, bars en cafés die samen de Food Hall vormen, zorgen het hele jaar door voor een levendige sfeer.

Voetgangerszones en fietspaden stimuleren alternatief vervoer binnen Cloche d'Or, terwijl de vlotte toegang tot bussen, trams en treinen het gemakkelijk maakt om Luxemburg-stad of het groen van Gasperich Park en Kockelscheuer te bezoeken. De snelwegen in de buurt maken een vlotte verbinding naar Frankrijk, België en Duitsland mogelijk.

Dit residentieel project bestaat uit verschillende deelprojecten:

- Het deelproject D-Nord (194 appartementen) zijn opgeleverd in Q1 2023.
- De oplevering van het deelproject D5-D10 (185 appartementen waarvan 117 appartementen in aanbouw) is verwacht in Q2 2024.
- Een nieuw deelproject D-Tours (ca. 375 appartementen) is in planningsfase.

Daarnaast betekent de samenwerking met B&B HOTELS een aanzienlijke uitbreiding in de hospitality sector, met een hotel van ongeveer 4.500 m² en 150 kamers. Deze ontwikkeling, waarvoor in 2022 een huurovereenkomst is getekend, moet in het tweede kwartaal van 2025 worden opgeleverd en zal de accommodatiemogelijkheden in het gebied vergroten, zowel voor kortetermijnbezoekers als voor langetermijnbewoners.

PARTNERS

Promobe • IMPAKT Real Estate • Axento Immo

LOCATIE

5 Rue Charles Darwin, Luxemburg

VLAKBIJ

- Park van Cloche d'Or, restaurants, brasserieën en kantoren in de nieuwe stadswijk.
- Cloche d'Or-winkelcentrum.
- Dicht bij het nieuwe treinstation Howald.
- Een nieuwe tramlijn zal zorgen voor een vloeiende verbinding met de wijk Kirchberg en het centrum van Luxemburg-stad.

PROJECTTYPE

Residentieel

DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Alle gebouwen voldoen aan de strengste duurzaamheidsnormen van de Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (Duitse vereniging voor duurzaam bouwen).
- Stadsverwarmingsnet.
- Warmtekrachtkoppelingstechnologie.
- Prioriteit voor zachte mobiliteit.
- Elegante integratie van openbaar vervoer.
- Creatie van een ecologische corridor die het nieuwe Gasperich-park verbindt, het grootste park in de hoofdstad van 16 hectare dat wordt begrensd door de Weierbach-rivier.

EYE-CATCHERS

- Het tijdloze, minimalistische ontwerp van de verschillende wooneenheden biedt veel ruimte voor een persoonlijk tintje.
- Ruime loggia's brengen de buitenwereld naar binnen en/of vice versa.
- Met de nieuwste domotica-toepassingen kunnen bewoners hun woning op afstand bedienen.

PROJECTDETAILS

Status: in ontwikkeling

Timing: 2020 - TBD



KANTOREN

TREEMONT

Van TREE naar MONToyer

PROJECTBESCHRIJVING

Treemont is klaar om het volgende hoofdstuk te worden in onze focus op duurzame ontwikkeling; na eerdere succesvolle ontwikkelingen op het Square de Meeûs en de Rue Montoyer, zal het de tweede houten constructie worden met een CO2-neutrale voetafdruk. Treemont wordt een kantoorgebouw als geen ander. De nieuwe houten constructie zal ongeveer 2.783 m² kantoorruimte bieden op 6 verdiepingen. Elke verdieping heeft een vrije hoogte van bijna 2,90 meter met ramen van de grond tot aan het plafond. Het opvallende ontwerp en de hoogwaardige materialen creëren een opmerkelijke ervaring voor iedereen die het gebouw betreedt. Maar wat Treemont echt onderscheidt, is de tuin die zichtbaar wordt vanaf de straat. Een oase van rust in het drukke stadscentrum.

PARTNERS

Archi2000 · SWECO · Arcade · Pauwels · Bureau De Fonseca · Sural · Bopro

LOCATIE

Montoyerstraat 24, Brussel

OPPERVLAKTE

2.783 m²

VLAKBIJ

- Strategische locatie in de Montoyerstraat.
- In het hart van de Europese wijk.
- Groenvoorzieningen, winkels en restaurants.
- Openbaar vervoer.

PROJECTTYPE

Kantoren

DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Houtskeletbouw.
- PEFC-hout uit duurzame bosbouw.
- Groen dak.
- Zonnepanelen en warmtepompen.
- Terugwinning van water.
- Datagestuurde verwarming en koeling.
- CO₂-neutraal.
- Verwachte certificering: 'BREEAM' Excellent .

EYE-CATCHERS

- Houten basiselementen zorgen voor een natuurlijke uitstraling.
- De glazen wanden en hoge plafonds creëren een transparantie en openheid die een ongeëvenaarde werkervaring bieden.
- Het prachtige uitzicht op de Europese wijk.
- De hoge mate van flexibiliteit, co-working spaces en de transparante entreehal en vergaderruimtes.
- Een geautomatiseerd luchtbehandelingssysteem, bewegingsgedetecteerde LED-verlichting en data-gestuurde verwarming en koeling zijn allemaal aanwezig.
- De prachtige natuurlijke tuin zal aansluiten op de straat en biedt een rustige oase voor huurders om na te denken over hun dag en een zee van rust voor iedereen die er doorheen loopt.

PROJECTDETAILS

Status: in ontwerpfase
Timing: vergunningsaanvraag ingediend Q3 2023



KANTOREN

MONTREE

Een uitzonderlijk adres voor een architecturaal juweel 100% in hout

PROJECTBESCHRIJVING

De vergunningsaanvraag voor het nieuwe gebouw 'MonTree', de herontwikkeling van het kantoorgebouw gelegen te 20 Avenue Monterey en het in 2023 aangekochte gebouw gelegen te 18 Avenue Monterey in Luxemburg-Stad, is in volle voorbereiding. De huidige huurder CVC zal het gebouw Monterey 20 eind Q2 2024 verlaten, waarna beide gebouwen eveneens zullen worden herontwikkeld tot één nieuw CO2-neutraal kantoorgebouw in hout naar het voorbeeld van Monteco en Treemont in Brussel. Met zijn tijdloos elegante houten gevel vormt MonTree een nieuwe wind in de architectuur, een eerbetoon aan de schoonheid van de natuur die verzoend is met de stad. Het gebouw wordt zowel een ecologisch manifest als een nieuw model van verantwoord chic.

PARTNERS

Architect Moreno · Ney · CES

LOCATIE

18-20 Avenue Monterey, Luxemburg

VLAKBIJ

- Een van de belangrijkste straten in de centrale zakenwijk van de stad Luxemburg: Boulevard Royal.
- Strategische locatie in het hart van de stad Luxemburg.
- Deze wijk, een echt kruispunt van economisch leven, komt tegemoet aan alle hedendaagse uitdagingen in een superieure omgeving.
- Het tramstation, de parkings, restaurants, winkels en openbare parken in de buurt zorgen voor al het comfort dat u nodig hebt.

PROJECTTYPE

Kantoren

DUURZAAMHEIDSPROFIEL

- Houtskeletbouw.
- PEFC-hout uit duurzame bosbouw.
- Groen dak.
- Zonnepanelen en warmtepompen.
- Terugwinning van water.
- Datagestuurde verwarming en koeling.
- CO2-neutraal.
- Verwachte certificering: 'BREEAM' Excellent.

EYE-CATCHERS

- 250 m² groene buitenruimte.
- Flexibele, modulaire kantoorvloeren.
- De meest prestigieuze wijk van Luxemburg.

PROJECTDETAILS

Status: in studie - vergunningsaanvraag in voorbereiding



VASTGOEDPORTEFEUILLE

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

KNAUF SHOPPING SCHMIEDE, 3 OP D'SCHMËTT, SCHMIEDE/HULDANGE

Type: Retail

Oppervlakte: 35.684 m²

Status: Voltooid

Winkelcentrum met ongeveer 55 winkels dat zich situeert in het noorden van het Groothertogdom Luxemburg, op de grens tussen Luxemburg, België en Duitsland.



KNAUF SHOPPING POMMERLOCH, 19 ROUTE DE BASTOGNE, POMMERLOCH

Type: Retail

Oppervlakte: 33.082 m²

Status: Voltooid

Shoppingcentrum met een 60-tal winkels, in het hart van de Luxemburgse Ardennen, vlakbij Bastenaken in België.





BOOMERANG SHOPPINGCENTER, ROUTE D'ARLON 2, STRASSEN

Type: Retail
Oppervlakte: 22.721 m²
Status: Voltooid

Shoppingcentrum gelegen aan één van de belangrijkste toegangswegen naar Luxemburg-stad: de Route d'Arlon.

HORNBACH, 31, RUE DU PUIS ROMAIN, BERTRANGE

Type: Retail
Oppervlakte: 12.153 m²
Status: Voltooid

Bouw-, doe-het-zelf- en tuincenter in Bertrange.



RUE DU CIMETIÈRE, DIEKIRCH

Type: Retail
Oppervlakte: 10.199 m²
Status: Voltooid

Retailsite gelegen aan de N7 te Diekirch.



PLACE SCHWARZENWEG, DUDELANGE

Type: Retail
Oppervlakte: 3.759 m²
Status: Voltooid

Deze supermarkt in Dudelange herbergt galerijen, winkelruimtes, bakkerijen, magazijnen, kantoren en een cafetaria, evenals talrijke parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving.





MOONAR, ROUTE DE TRÈVES 6, SENNINGERBERG

Type: Kantoren
Oppervlakte: 22.252 m² (5 gebouwen)
Status: In ontwikkeling

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.

HIGH 5!, ROUTE D'ARLON 110-112, LUXEMBURG

Type: Kantoren
Oppervlakte: 8.641 m²
Status: Voltooid

Kantoorgebouw gelegen in de hoofdstad van het Groothertogdom Luxemburg, aan de Route d'Arlon, één van de belangrijkste toegangswegen naar Luxemburg Stad.





HYGGE, AVENUE MONTEREY 35, LUXEMBURG

Type: Kantoren
Oppervlakte: 1.639 m²
Status: Voltooid

Een gerenoveerd kantoorgebouw met alle comfort gelegen in een van de belangrijkste straten van het Central Business District van Luxemburg-Stad.

MONTREE, AVENUE MONTEREY 18-20, LUXEMBURG

Type: Kantoren
Oppervlakte: 2.846 m²
Status: Herontwikkeling in voorbereiding

De vergunningsaanvraag voor het nieuwe gebouw 'MonTree', de herontwikkeling van het kantoorgebouw gelegen te 20 Avenue Monterey en het in 2023 aangekochte gebouw gelegen te 18 Avenue Monterey in Luxemburg-Stad, is in volle voorbereiding.



BELGIË

BRIXTON RETAIL PARK, WEIVELDLAAN 29, ZAVENTEM

Type: Retail

Oppervlakte: 15.072 m²

Status: Voltooid

De site van Brixton Retail Park is ideaal gelegen vlakbij de E40, een van de belangrijkste toegangswegen naar Brussel, en omvat 7 winkels.



TREEMONT, MONTROYERSTRAAT 24, BRUSSEL

Type: Kantoren

Oppervlakte: 2.800 m²

Status: In ontwerpfase

Nextensa plant een emissievrij kantoorgebouw met houtconstructie van zo'n 2.800 m², genaamd 'TreeMont', te ontwikkelen. De vergunningsaanvraag hiervoor werd eind september 2023 ingediend. De werken worden verwacht te kunnen starten in de tweede helft van 2024.





GARE MARITIME, TOUR & TAXIS, PICARDSTRAAT 7-13, BRUSSEL

Type: Mixed-use
Oppervlakte: 58.085 m²
Status: Voltooid

Dit voormalige stationsgebouw, dat tot de jaren 1980 in gebruik was, is 280 meter lang, 140 meter breed en 24 meter hoog, en herbergt nu 12 houten paviljoenen voor werkkruimtes, winkels en evenementen.

HÔTEL DES DOUANES, TOUR & TAXIS, PICARDSTRAAT 1-3, BRUSSEL

Type: Kantoren
Oppervlakte: 6.433 m²
Status: In ontwikkeling

In het eerste kwartaal van 2024 is er op de Tour & Taxis-site nog 6.500 m² aan beschikbare kantooroppervlakte bijgekomen door de oplevering van het Hôtel des Douanes. Dit gebouw dat oorspronkelijk dienst deed als administratief centrum voor douanezaken van de Tour & Taxis-site, wordt opnieuw een toonbeeld van duurzaamheid.





KONINKLIJK PAKHUIS, TOUR & TAXIS, HAVENLAAN 88, BRUSSEL

Type: Mixed-use
Oppervlakte: 45.204 m²
Status: Voltooid

Multifunctioneel en 'multi-tenant' gebouw met 4 verdiepingen, verspreid over kantoren (32.076 m²), commerciële ruimten (7.293 m²) en archieven (5.835 m²).

MAISON DE LA POSTE, TOUR & TAXIS, PICARDSTRAAT 5-7, BRUSSEL

Type: Evenementen
Oppervlakte: 3.000 m²
Status: Voltooid

Een historisch administratief gebouw gerenoveerd tot een conferentie- en vergadercentrum.





SHEDS, TOUR & TAXIS, HAVENLAAN 88, BRUSSEL

Type: Evenementen
Oppervlakte: 17.000 m²
Status: Voltooid

Een van de grootste en meest flexibele evenementenlocaties in Brussel.

DE MOT, MOTSTRAAT 30, MECHELEN

Type: Kantoren
Oppervlakte: 13.927 m²
Status: Voltooid

Het businesscentrum in het De Mot-gebouw in Mechelen biedt flexibele kantooroplossingen voor eenmanszaken of ruime, open kantoren voor grote bedrijven, evenals eerste klas vergader- en seminarruimtes op maat van uw individuele behoeften.





MONTOYERSTRAAT 63, BRUSSEL

Type: Kantoren
Oppervlakte: 6.052 m²
Status: Voltooid

Montoyer 63 ligt in de Leopoldwijk in Brussel, in het hart van de Europese instellingen. Het gebouw is op maat opgericht voor het Europees Parlement om hun opleidingscentrum te huisvesten.

MONTECO, MONTOYERSTRAAT 14, BRUSSEL

Type: Kantoren
Oppervlakte: 3.655 m²
Status: Voltooid

Nextensa heeft in een joint venture met ION een baanbrekend project op het gebied van duurzaam bouwen ontwikkeld in de Europese wijk: het eerste hoogbouwproject in houtskeletbouw in Brussel. Monteco, een samentrekking van 'Montoyer' en ecologisch, is dé referentie voor een nieuwe generatie circulaire kantoorgebouwen.





**HANGAR 26/27,
RIJNKAAL 100, ANTWERPEN**

Type: Mixed-use
Oppervlakte: 9.171 m²
Status: Voltooid

Iconisch gebouw op het Eilandje in Antwerpen, met onmiddellijk zicht enerzijds op de Schelde en anderzijds op het MAS (Museum aan de Stroom).

OOSTENRIJK

DE VASTGOEDPORTEFEUILLE IN OOSTENRIJK
BESTAAT UIT 5 RETAILPARKEN:

FRUNPARK ASTEN, HANDELSRING 8-10, ASTEN

Type: Retail
Oppervlakte: 20.000 m²
Status: Voltooid

Frunpark Asten is gelegen in de buurt van de stad Linz en bestaat uit 30 winkels en 600 parkeerplaatsen.



HORNBACH STADLAU, STADLAUERSTRASSE 37, WENEN

Type: Retail
Oppervlakte: 13.000 m²
Status: Voltooid

Retailsite met een enkele huurder, namelijk HORNBACH Baumarkt.



GEWERBEPARK STADLAU, GEWERBEPARKSTRASSE 2, WENEN

Type: Retail
Oppervlakte: 10.977 m²
Status: Voltooid

Gewerbepark Stadlau is een uitstekend gelegen, drukbezocht winkelcentrum met een toonaangevende positie in de stad Wenen.

NORDRING 2-10, VÖSENDORF

Type: Retail
Oppervlakte: 14.832 m²
Status: Voltooid

Het winkelcentrum Vösendorf Nordring 2-10 bevindt zich in Vösendorf, in de regio Wenen, vlak naast Westfield Shopping City Süd, het grootste winkelcomplex van Oostenrijk en de belangrijkste winkel- en vrijetijds-bestemming in het zuiden van Wenen. Het biedt een breed scala aan toonaangevende internationale merken.





NORDRING 16-18, VÖSENDORF

Type: Retail

Oppervlakte: 11.035 m²

Status: Voltooid

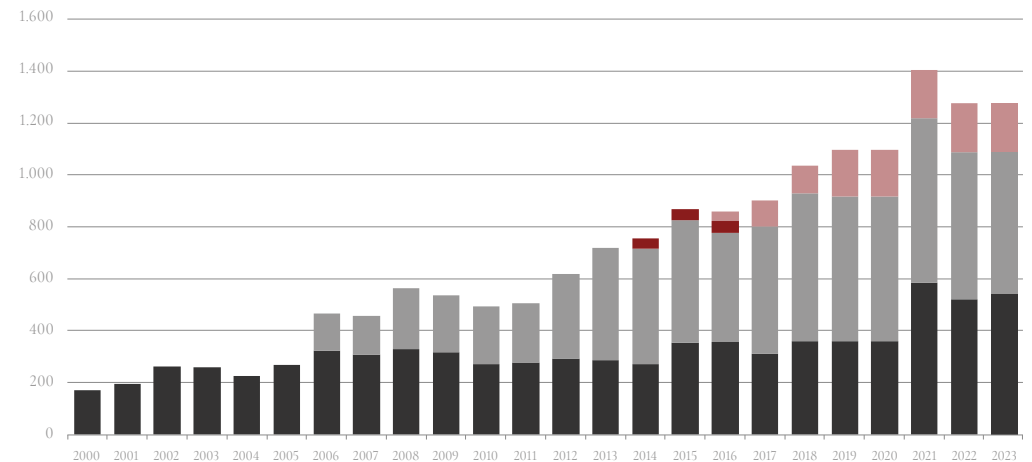
Het winkelcentrum Vösendorf Nordring 16-18 bevindt zich in Vösendorf, in de regio Wenen, vlak naast Westfield Shopping City Süd, het grootste winkelcomplex van Oostenrijk en de belangrijkste winkel- en vrijetijdsbestemming in het zuiden van Wenen. Het biedt een breed scala aan toonaangevende internationale merken.

ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Analyse van de vastgoedportefeuille o.b.v. reële waarde

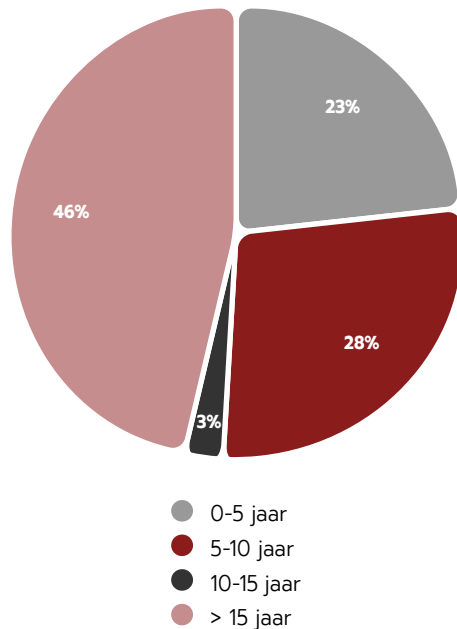
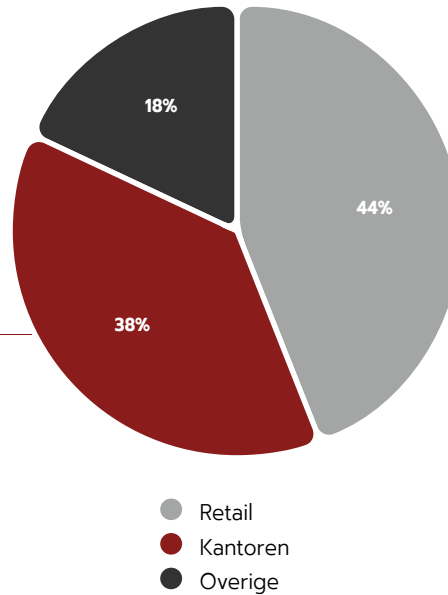
1. EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE

De reële waarde bedraagt eind 2023 € 1,30 miljard (2022: € 1,28 miljard). Deze stijging wordt verklaard door de aankoop van enkele gebouwen gedurende 2023. Nextensa is actief in 3 kernlanden, nl. het Groothertogdom Luxemburg (43%), België (42%) en Oostenrijk (15%).



2. AARD VAN DE ACTIVA

Kantoren vertegenwoordigen 38% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille en retail 44%. Het deel 'overige' vertegenwoordigt 18% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille.

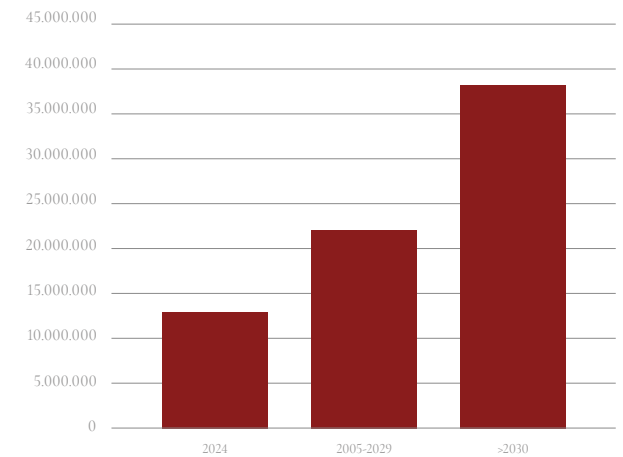


3. GEMIDDELDE OUDERDOM

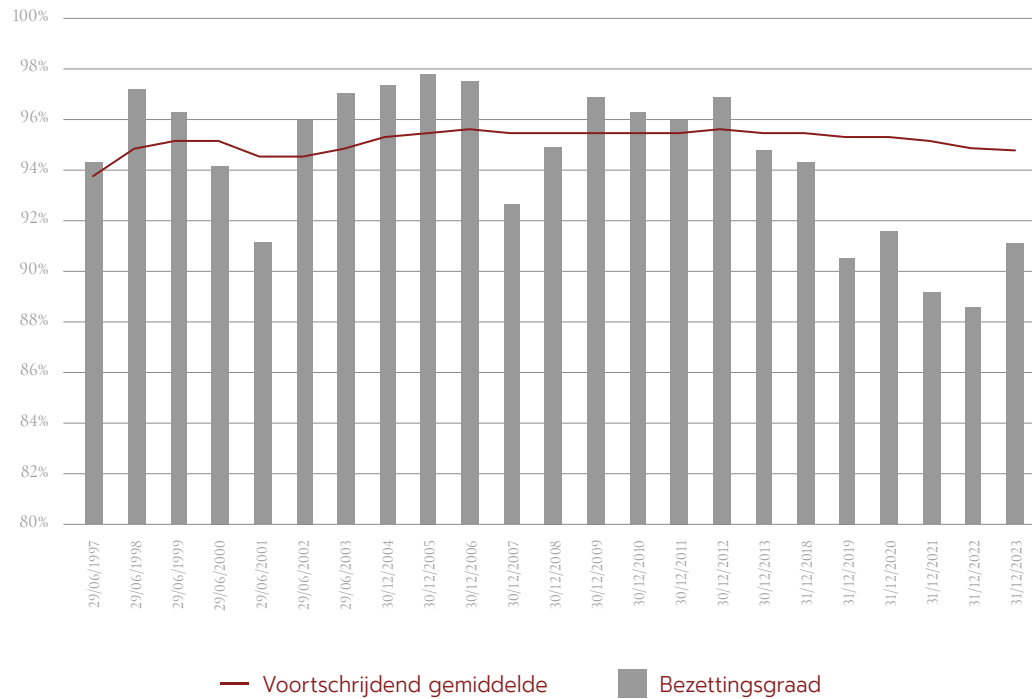
Door de herontwikkelingen in de portefeuille is het aandeel gebouwen van 0-5 jaar aanzienlijk toegenomen (betreft voornamelijk kantoren), conform de waarderingsregels van Nextensa. Dit criterium is minder van belang voor retail, aangezien retailers zelf voor hun inrichting zorgen op basis van hun retailconcept en hun keuze voornamelijk locatiegebonden is.

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 4,31 jaar (2022: 3,81 jaar). 18% van de contractuele huur op jaarbasis vervalt volgend jaar. Binnen 5 jaar vervalt 30% van de contractuele huur. Huren die te vervallen kwamen in 2023 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.

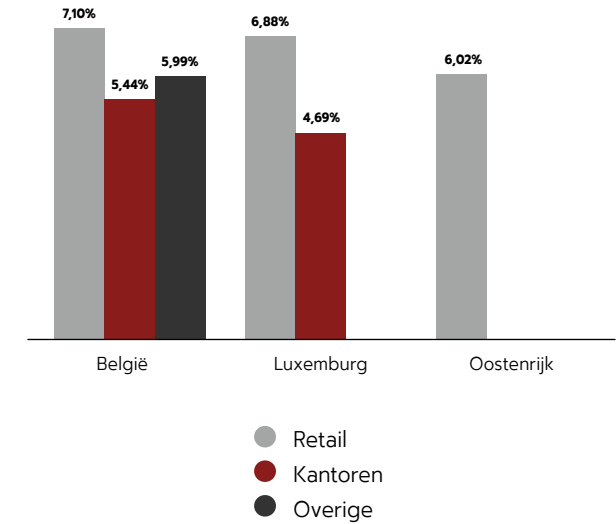


5. BEZETTINGSGRAAD



6. DETAIL VAN HET RENDEMENT

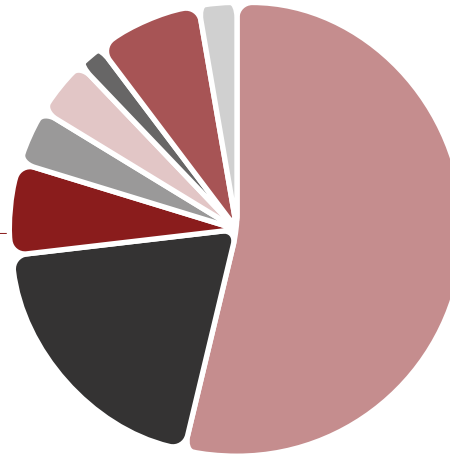
Per activaklasse en geografisch¹



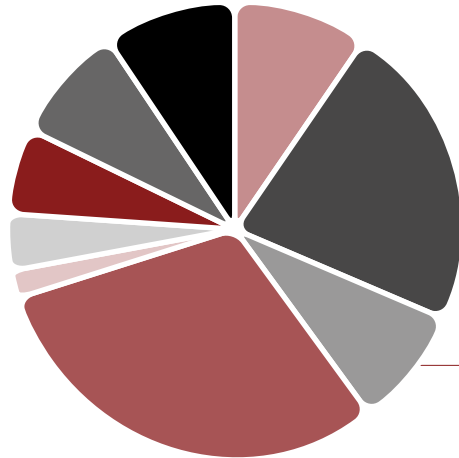
¹ Er bestaat een inverse relatie tussen rendement en waarde, namelijk een hogere waarde geeft een lager rendement. Deze rendementen zijn berekend op basis van de activa beschikbaar voor verhuur.

7. TYPE HUURDERS O.B.V. HUURINKOMSTEN

Retail en diensten maken 75% van de vastgoedportefeuille uit.



- 10% Deco/home
- 22% DIY
- 9% Vrije tijd, speelgoed, huisdieren
- 30% Mode, schoenen, schoonheid
- 2% Multimedia
- 4% Andere
- 6% Restaurant
- 8% Diensten
- 9% Voeding



8. UITSPLITSING NAAR CATEGORIE RETAIL





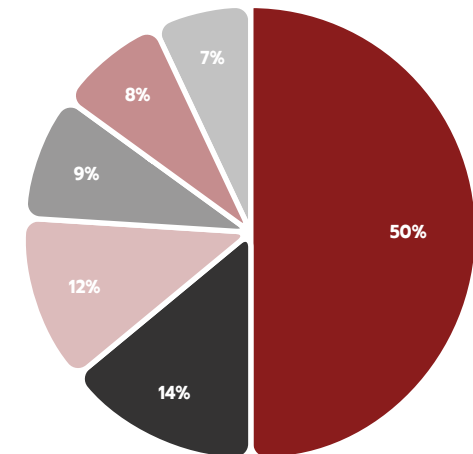
Samenstelling van de vastgoedportefeuille o.b.v. reële waarde

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
- Pommerloch
- Moonar (EBBC)
- T&T Koninklijk Pakhuis
- Schmiede

INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

	Reële waarde (€ mio)	Investerings- waarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (% of FV)	Contractuele huur (€ mio/Ƴ)	Huurrendement op reële waarde FV (%)	Huurrendement op investerings- waarde IV (%)	Bezettingsgraad (%)	Duurtijd y
Retail								
Retail Groothertogdom Luxemburg	301,04	309,32	23%	20,54	6,82%	6,64%	97,05%	4,75
Retail België	72,88	74,70	6%	5,27	7,23%	7,06%	76,57%	0,27
Retail Oostenrijk	190,93	195,70	15%	11,49	6,02%	5,87%	100,00%	5,41
Totaal Retail	564,85	579,72	44%	37,30	6,60%	6,43%	92,29%	4,37
Kantoren								
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	136,33	139,72	11%	9,75	7,15%	6,98%	73,82%	3,06
Kantoren Brussel	315,20	314,85	24%	15,58	4,94%	4,95%	92,50%	6,82
Kantoren rest van België	52,16	53,47	4%	3,90	7,49%	7,30%	89,61%	2,66
Totaal kantoren	503,69	508,04	39%	29,23	5,80%	5,75%	85,25%	4,86
Overige								
Overige België	85,43	87,81	7%	5,62	6,58%	6,40%	NA	1,65
Overige Groothertogdom Luxemburg	0,78	0,80	0%	0,00	0,00%	0,00%	NA	0,00
Totaal overige	86,21	88,61	7%	5,62	6,52%	6,34%	NA	1,65
INVESTERINGSVASTGOED	1.154,75	1.176,37	89%	72,16	6,25%	6,13%	91,10%	4,31
ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	9,23	9,46	1%	0,64	6,93%	6,77%	100,00%	8,27
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	1.163,98	1.185,83	90%	72,80	6,25%	6,14%	91,10%	4,31
Recht op gebruik IFRS 16	2,28							
INVESTERINGSVASTGOED (INCL IFRS 16)	1.166,26							
Projecten België	20,84	21,36	2%	-				
Projecten Groothertogdom Luxemburg	110,97	113,75	9%	0,48				
TOTAAL NEXTENSA INCLUSIEF PROJECTEN	1.295,79	1.320,94	100%	73,28				
TOTAAL NEXTENSA INCLUSIEF PROJECTEN (INCL. IFRS 16)	1.298,07							

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.

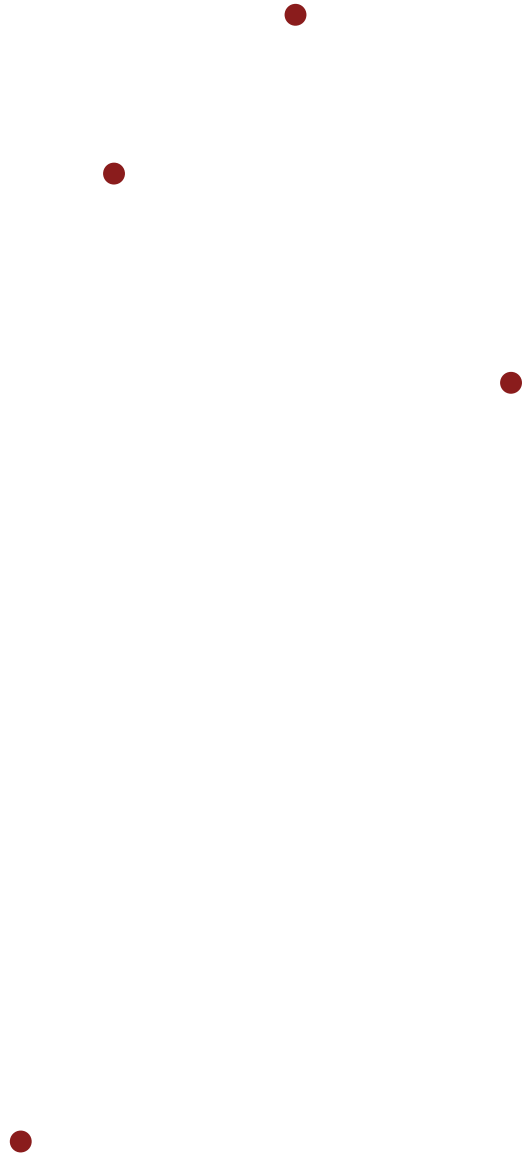
Deze aanvullende diensten worden ofwel door eigen personeel geleverd ofwel door derde gespecialiseerde ondernemingen die dan onder de verantwoordelijkheid, controle en coördinatie van de effectieve leiding van de vennootschap staan.

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 2023 uit een 25-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 2023

INHOUDSOPGAVE

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten
Geconsolideerde balans
Geconsolideerde kasstroomtabel

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

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
BALANS	
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 Uitgiftepremies
	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

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN EN TOELICHTINGEN

De geconsolideerde financiële staten van Nextensa NV werden goedgekeurd door de leden van de Raad van Bestuur in februari 2024.

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN (IN 1.000 €)	Bijlage	31/12/2023	31/12/2022
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	4	70.522	67.400
Vastgoedkosten	5	-13.189	-14.079
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6	2.074	28.346
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-11.202	-11.620
Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille		778	1.598
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		48.982	71.645
Omzet ontwikkelingsprojecten	8	51.024	65.215
Kosten ontwikkelingsprojecten	8	-46.650	-62.793
Andere resultaten ontwikkelingsprojecten	8	4.858	3.383
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	8	8.904	16.437
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN		18.136	22.242
RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN & ONTWIKKELINGSPROJECTEN		67.118	93.887
Algemene kosten van de vennootschap	9	-11.255	-13.718
Andere operationele kosten en opbrengsten		-672	-265
OPERATIONEEL RESULTAAT		55.191	79.904
Financiële inkomsten	10	11.080	9.609
Financiële kosten	11	-23.503	-16.466
Andere financiële kosten		-1.749	-1.801
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	12	-7.286	15.582
FINANCIEEL RESULTAAT		-21.458	6.924
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		33.733	86.828
Uitgestelde belastingen	13	5.771	-9.548
Vennootschapsbelasting	14	-15.300	-6.073
BELASTINGEN		-9.529	-15.621
NETTO RESULTAAT		24.204	71.208
Minderheidsbelangen		-288	-102
NETTO RESULTAAT (deel van de groep)		24.492	71.310

ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-3.364	16.453
ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET- GEREALISEERDE RESULTATEN	-3.364	16.453
Minderheidsbelangen	-288	-102
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten – aandeel Groep	-3.364	16.453
GLOBAAL RESULTAAT	20.840	87.661
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-288	-102
Globaal resultaat – aandeel Groep	21.128	87.763
NETTO RESULTAAT (deel van de groep)	24.492	71.310

RESULTATEN PER AANDEEL (IN €)	31/12/2023	31/12/2022
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep	2,11	8,77
Globaal resultaat per deelgerechtigd aandeel, aandeel groep	2,13	8,83
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep	2,45	7,13
Netto resultaat per deelgerechtigd aandeel, aandeel groep	2,46	7,18

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (IN 1.000 €)	Bijlage	31/12/2023	31/12/2022
VASTE ACTIVA		1.486.064	1.471.663
Immateriële vaste activa		624	855
Vastgoedbeleggingen	15	1.288.844	1.278.716
Andere materiële vaste activa	17	8.697	6.719
Financiële vaste activa	20	108.194	116.761
Vorderingen financiële leasing	21	0	1.660
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	18	69.706	59.109
Verb. ondernemingen: vorderingen	19	6.250	6.250
Uitgestelde belastingvorderingen	33	3.750	1.592
VLOTTENDE ACTIVA		295.225	296.738
Activa bestemd voor verkoop	22	9.230	0
Voorraden	23	102.079	98.257
Onderhanden werken in uitvoering	24	75.118	85.047
Handelsvorderingen	25	22.777	15.371
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	71.636	64.182
Kas en kasequivalenten	27	11.129	31.106
Overlopende rekeningen		3.257	2.774
TOTALE ACTIVA		1.781.289	1.768.401

PASSIVA (IN 1.000 €)	Bijlage	31/12/2023	31/12/2022
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		844.516	849.516
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		834.048	838.798
Kapitaal	28	109.997	109.997
Uitgiftepremies	28	442.803	442.803
Inkoop eigen aandelen	28	-4.608	-4.608
Reserves	28	261.365	219.297
Nettoresultaat van het boekjaar	28	24.492	71.310
II. MINDERHEIDSBELANGEN	16	10.468	10.718
VERPLICHTINGEN		936.773	918.886
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		618.568	693.493
Voorzieningen		2.264	1.822
Langlopende financiële schulden		562.159	634.932
Kredietinstellingen	29	457.345	491.538
Andere	29	102.497	141.147
Leasingschulden IFRS 16	29	2.318	2.247
Andere langlopende financiële verplichtingen	29	436	23
Andere langlopende verplichtingen		0	0
Uitgestelde belastingverplichtingen	33	53.709	56.716
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		318.205	225.393
Voorzieningen		350	1.158
Kortlopende financiële schulden		235.790	117.668
Kredietinstellingen	29	109.493	44.500
Andere	29	126.297	73.168
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		39.564	55.152
Handelsschulden	30	26.046	34.841
Fiscale schulden	30	13.519	20.311
Andere kortlopende verplichtingen	31	11.571	14.570
Overlopende rekeningen	32	30.930	36.846
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.781.289	1.768.402
FINANCIËLE SCHULDGRAAD (financiële schulden / balanstotaal)		44,80%	42,56%

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	31.106	67.261
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	6.043	43.427
Netto resultaat	24.492	71.310
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-8.904	-16.437
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	25.689	1.424
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen	15.678	16.738
Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	1.060	1.140
Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	-3	-22
Belastingen	14.622	15.621
Andere niet-kas elementen	-3.837	4.374
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-11.202	-11.620
Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	7.286	15.582
Overige transacties van niet courante aard	80	412
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	13.847	-19.688
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-2.074	-28.346
Ontvangen dividenden	-6.621	-6.217
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	22.542	14.875
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-22.663	-6.797
Beweging van de activa	-4.677	20.479
Beweging van verplichtingen	-17.985	-27.276
Bewegingen in voorzieningen (+/-)	0	0
Betaalde belastingen	-12.532	-6.073

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-31.292	124.195
Investerings		
Vastgoedbeleggingen	-37.341	-34.894
Projectontwikkelingen	-34.677	-7.264
Immateriële en materiële vaste activa	-2.806	-2.684
Financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen	43.532	169.036
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	5.270	-203.778
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	45.279	-164.412
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-1.749	-7.920
Ontvangen financiële opbrengsten	4.459	3.392
Betaalde financiële kosten	-23.503	-12.233
Ontvangen dividenden	6.621	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	-25.836	-24.846
Kas en kasequivalenten voor impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten	11.128	31.106
Kas en kasequivalenten bekomen door middel van bedrijfscombinaties	0	0
Impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten	0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	11.129	31.106

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES (IN 1.000 €)									
	Kapitaal	Uitgifte- premie	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								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			
- Globaal resultaat van het boekjaar 2022 (12 maanden)					16.453	71.310	87.763	-102	87.661
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				-25.836			-25.836		-25.836
- Bedrijfscombinaties - minderheidsbelangen									
- Bedrijfscombinaties - omrekeningsverschillen				-3			-3		-3
- Aankoop eigen aandelen									
- Transfert netto resultaat 2022 naar reserves				71.310		-71.310			
- Globaal resultaat van het boekjaar 2023 (12 maanden)					-3.364	24.492	21.128	-288	20.840
BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/23	109.997	442.803	-4.608	258.665	2.700	24.492	834.048	10.468	844.516

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN AFGESLOTEN PER 31 DECEMBER 2023



BIJLAGE 1

ALGEMENE INFORMATIE

De geconsolideerde jaarrekening van Nextensa NV voor het boekjaar lopende van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 omvat Nextensa NV en haar dochterondernemingen. De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur, gehouden op 19 februari 2024 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter kennisname worden voorgelegd op 21 mei 2024. 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 31/12/2023, 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 2023.

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 2023. 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 2023, 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:

- 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 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 IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pillar Two Modelregels (onmiddellijk toepasbaar – toelichtingen zijn vereist voor boekjaren op of na 1 januari 2023)

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 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 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)
- Aanpassingen aan IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025 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 specificeert 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 kantoorgebouwen 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 waarde stijging 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 waarderingsregels 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 aangegane 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 aangegane 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. VASTGOED-BELEGGINGEN

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 huur-overeenkomst 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.

Interesten op leningen die werden aangegaan ter financiering van het project worden geactiveerd voor zover ze betrekking hebben op de periode die de gebruiksbaarheid 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 geassocieerd 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 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 geassocieerd 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 geassocieerd 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, geassocieerd 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 geassocieerd is als aangehouden voor verkoop. Elk aangehouden deel van een investering in een geassocieerde deelneming of een joint venture dat niet is geassocieerd 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), geassocieerd als aangehouden voor verkoop, worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van hun boekwaarde en hun reële waarde minus de verkoopkosten.

J. BIJZONDERE WAARDE-VERMINDERINGEN VAN VASTE ACTIVA (EXC. VASTGOED-BELEGGINGEN)

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 waardeverminderingverlies. 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.

HANDELSCHULDEN 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 dekking 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 boekwaarde op de balansdatum, omgerekend in euro tegen de wisselkoers die geldt op de balansdatum.

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 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 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. Dit 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.

V. SEGMENT- RAPPORTERING

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 leden van het executief comité 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.

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.

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 geleaste 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:

	2023		2022	
	Slotkoers 31 december	Gemiddelde koers 12 maanden	Slotkoers 31 december	Gemiddelde koers 12 maanden
Romanian Lei	4.982	4.950	4.922	4.932

KRITISCHE GRONDSLAGEN EN SCHATTINGSONZEKERHEDEN 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	31.103	25.878	28.737	31.486	10.683	10.037			70.522	67.400
Vastgoedkosten	-7.995	-9.135	-4.206	-3.583	-989	-1.361			-13.189	-14.079
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2.074	224	-	28.121					2.074	28.346
Variaties in reële waarde vastgoedbeleggingen	-1.697	-7.492	-8.107	-6.958	-1.398	2.830			-11.202	-11.620
Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille	945	939	-	2	-167	657			778	1.598
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	24.429	10.415	16.424	49.067	8.129	12.163			48.982	71.645
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN	8.812	5.319	9.324	16.924					18.136	22.243
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-9.933	-12.723	-1.030	-694	-293	-301			-11.255	-13.718
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	3.248	3.537	-3.137	-2.855	-783	-948			-672	-265
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.556	6.548	21.582	62.443	7.053	10.914			55.191	79.905
(+) Financiële inkomsten							11.080	9.609	11.080	9.609
(-) Financiële kosten							-23.503	-16.466	-23.503	-16.466
(-) Andere financiële kosten							-1.749	-1.801	-1.749	-1.801
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva							-7.286	15.582	-7.286	15.582
FINANCIEEL RESULTAAT							-21.458	6.924	-21.458	6.924
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	26.556	6.548	21.582	62.443	7.053	10.914	-21.458	6.924	33.733	86.828
(+/-) Latente belastingen							5.771	-6.073	5.771	-9.548
(+/-) Vennootschapsbelasting							-15.300	-9.548	-15.300	-6.073
BELASTINGEN							-9.529	-15.621	-9.529	-15.621
NETTO RESULTAAT	26.556	6.548	21.582	62.443	7.053	10.914	-30.987	-8.697	24.204	71.208
Minderheidsbelangen									-288	111
NETTO RESULTAAT (deel van de groep)									24.492	71.310

3.1.2 GECONSOLIDEERDE BALANS (GEOGRAFISCHE SEGMENTERING)

(IN 1.000 €)	BELGIË		LUXEMBURG		OOSTENRIJK		CORPORATE		TOTAAL	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVA										
Immateriële vaste activa							624	855	624	855
Vastgoedbeleggingen (incl. herontwikkelingen van beleggingsvastgoed, excl. financiële leasing)	549.242	567.022	548.676	522.115	190.926	189.580			1.288.844	1.278.716
Deelneming Retail Estates	87.296	83.782							87.296	83.782
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-6.707	-6.808	76.413	65.918					69.706	59.109
Activa bestemd voor verkoop			9.230						9.230	0
Voorraden	101.780	96.772	298	1.486					102.079	98.257
Onderhanden werken in uitvoering	61.612	57.961	13.506	27.086					75.118	85.047
Overige activa	240.548	138.945	-89.795	20.603	-2.359	3.084			148.394	162.634
ACTIVA PER SEGMENT	1.033.771	937.674	558.328	637.208	188.567	192.664	624	855	1.781.289	1.768.401
VERPLICHTINGEN										
Langlopende financiële schulden							562.159	634.932	562.159	634.932
Kortlopende financiële schulden							235.790	117.668	235.790	117.668
Overige verplichtingen							138.824	164.786	138.824	166.285
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT							936.773	917.385	936.773	918.885
EIGEN VERMOGEN									844.516	849.516

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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
VASTGOEDBELEGGINGEN								
investeringen	7.312	16.666	19.423	15.911	2.744	1.381	29.479	33.958
desinvesteringen	-43.532						-43.532	0
VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING								
investeringen							0	0
desinvesteringen							0	0
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP								
investeringen							9.230	0
desinvesteringen		-14.209	9.230	-126.560			0	-140.769
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA (ANDERE)								
investeringen	1.539	2.000	400	93	787		2.726	2.093
desinvesteringen				-163		-32	0	-195
afschrijvingen	-607	-950	-41	-42	-101	-148	-749	-1.140
NETTO BOEKWAARDE EIND BOEKJAAR	554.928	573.431	558.477	522.333	193.365	191.333	1.306.770	1.287.096

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 herontwikkeling 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁽¹⁾	538.840	564.261	546.342	522.567	190.926	189.580	1.276.111	1.276.407
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	552.708	575.703	555.701	522.634	195.700	194.321	1.304.109	1.292.658
Bruto rendement (in reële waarde) van het segment ⁽²⁾	5,64%	4,88%	5,75%	5,70%	6,02%	5,52%	5,74%	5,31%
Bruto rendement (in investeringswaarde) van het segment ⁽²⁾	5,50%	4,80%	5,65%	5,69%	5,87%	5,38%	5,62%	5,25%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	238.778	262.276	200.280	168.087	43.404	73.345	482.462	503.709
Bezettingsgraad ⁽²⁾	90,12%	89,09%	89,19%	90,71%	100,00%	100,00%	91,10%	88,48%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,13	5,79	4,17	3,20	5,41	5,21	4,31	3,81

(1) De reële waarde van de vastgoedportefeuille eind 2023 bestaat uit de vastgoedbeleggingen (€ 1.288.844 duizend). De reële waarde van de vastgoedportefeuille eind 2022 bestaat uit de vastgoedbeleggingen (€ 1.278.716 duizend). Vastgoedportefeuille onder leasing contracten en enkel kleinere vastgoedprojecten zijn niet inbegrepen in de vastgoedportefeuille 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'.

3.1

Segmentinformatie – kerncijfers per type gebouw - vastgoedbeleggingen

(IN 1.000 €)	RETAIL		KANTOREN		ANDERE		TOTAAL	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Huurinkomsten (incl. vergoeding en leasing en excl. ontvangen verbrekingsvergoeding en incentives)	37.949	32.508	29.233	28.762	5.617	7.118	72.800	68.388
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	576.352	567.211	566.059	596.171	82.840	82.572	1.225.251	1.245.954
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	586.730	572.876	580.205	634.410	85.044	85.373	1.251.979	1.292.658
Bezettingsgraad	94,28%	95,73%	84,88%	85,64%			91,10%	84,56%
Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment	6,62%	6,19%	5,16%	4,59%	6,51%	4,23%	5,94%	5,28%
Huurrendement (o.b.v. investeringswaarde) van het segment	6,51%	6,13%	5,04%	4,56%	6,32%	4,09%	5,81%	5,24%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,37	4,22	4,86	4,22	3,41	3,41	4,31	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 NV is niet afhankelijk van belangrijke klanten die elk meer dan 10% van de huurinkomsten vertegenwoordigen.

BIJLAGE 4

NETTO HUUROPBRENGSTEN VASTGOEDBELEGGINGEN

NETTO HUUROPBRENGSTEN VASTGOEDBELEGGINGEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Huurinkomsten	70.522	67.400
Huur	69.905	66.735
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	618	665
Met verhuur verbonden kosten	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
NETTO HUUROPBRENGSTEN VASTGOEDBELEGGINGEN	70.522	67.400

Nextensa NV verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten.

De bruto huurinkomsten bedragen € 70.522 duizend per eind 2023 in vergelijking met € 67.400 duizend per eind 2022; een bruto stijging van € 3.122 duizend. De netto

stijging van € 3,1 miljoen is enerzijds te danken aan het feit dat de bezettingsgraad is toegenomen alsook aan huurverlengingen aan een hogere huur. Anderzijds werden er in de loop van 2022 en 2023 enkele gebouwen verkocht en stegen de like- for-like huurinkomsten met € 8,0 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 herverhuringen meer gebeuren dan geeft deze tabel weer wat het verlies aan huurinkomsten zou zijn.

	31/12/2023	31/12/2022
Binnen één jaar	13.015	5.703
Tussen één en vijf jaar	22.012	45.904
Meer dan vijf jaar	38.171	25.431
TOTAAL	73.198	77.038

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).

BIJLAGE 5

VASTGOEDKOSTEN

OVERZICHT VAN VASTGOEDKOSTEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Technische kosten	-1.390	-3.819
Commerciële kosten	-1.490	-1.118
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-3.890	-3.801
Beheerskosten vastgoed	-5.763	-4.191
Andere vastgoedkosten	-656	-1.151
TOTAAL	-13.189	-14.079

De vastgoedkosten zijn gedaald in vergelijking met vorig jaar voornamelijk door een hogere bezettingsgraad en de verkoop van onderhoudsintensieve gebouwen. 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.

BIJLAGE 6

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Netto-opbrengst van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	43.336	169.115
Boekwaarde van verkocht vastgoed (reële waarde)	-41.262	-140.769
TOTAAL	2.074	28.346

In 2023 werd Treesquare verkocht en hierop werd een meerwaarde van € 2,1 miljoen gerealiseerd.

BIJLAGE 7

VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.904	11.077
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.106	-22.697
TOTAAL	-11.202	-11.620

Het netto portefeuilleresultaat toont een totale niet-gerealiseerde minderwaarde van -€ 11,2 miljoen in 2023 dewelke maar 0,86% is van de totale portefeuille en dus eerder beperkt bleef.

BIJLAGE 8

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

RESULTAAT ONTWIKKELINGSPROJECTEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Omzet ontwikkelingsprojecten	51.024	65.215
Kosten ontwikkelingsprojecten	-46.650	-62.793
Andere resultaten ontwikkelingsprojecten	4.858	3.383
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	8.904	16.437
TOTAAL	18.136	22.243

Het resultaat op de ontwikkelingsprojecten (omzet min kosten ontwikkelingsprojecten) bedraagt € 4,4 miljoen en dit resultaat is grotendeels gerealiseerd op de ontwikkeling van het project Park Lane Fase II dewelke gelegen is op de Tour & Taxis site. Deze ontwikkeling is begonnen in 2023 en bestaat uit 346 residentiële units waarvan reeds 184 units verkocht waren per eind december 2023.

Het overige resultaat op ontwikkelingsprojecten, zijnde € 4,9 miljoen is hoofdzakelijk gerelateerd aan de earn outs op het grondaandeel te Cloche d'Or.

Het resterende bedrag van € 8,9 miljoen is gerelateerd aan de ontwikkelingen op Cloche d'Or in Luxemburg. Deze ontwikkelingen bestaan zowel uit kantoorprojecten als uit residentiële projecten.

In de loop van Q4 2023 werd de aankoopoptie die de Luxemburgse staat had op het gebouw Darwin II uitgeoefend.

Het kantoorgebouw Emerald heeft een oppervlakte van 7.000 m² en is voor 100% verhuurd. Het gebouw werd opgeleverd in Q4 2023. Net naast het Emerald gebouw staat het kantoorgebouw White House met een oppervlakte van 7.000 m². Het gebouw is ook 100% verhuurd en werd opgeleverd in Q1 2024.

Ook op het vlak van residentiële ontwikkelingen heeft de Cloche d'Or-site in 2023 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 werd volledig opgeleverd in 2023 en er worden nog 8 appartementen op een totaal van 194 gecommmercialiseerd.

Voor het deelproject D5-D10 (185 appartementen, waarvan er 68 nog niet gecommmercialiseerd worden, en 18 gelijkvloerse retailunits) werden reeds 86 notariële aktes verleden. Daarnaast zijn er ook nog 7 appartementen gereserveerd waarvoor de akte in de komende maanden zal verleden worden. De oplevering wordt verwacht in de loop van 2024.

Vorig jaar werd reeds de huurovereenkomst voor een vaste termijn van 20 jaar gesloten met B&B HOTELS voor de ontwikkeling van een hotel met 150 kamers. In de loop van Q4 2023 werden de bouwwerkzaamheden opgestart en zal de vermoedelijke oplevering begin 2025 zijn. 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.



BIJLAGE 9

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Erelonen	-2.723	-3.388
Loonkosten	-4.059	-5.867
Overige	-4.474	-4.463
TOTAAL	-11.255	-13.718

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 dalen van € 13,7 miljoen eind 2022 naar € 11,3 miljoen eind 2023.

BIJLAGE 10

FINANCIËLE INKOMSTEN

FINANCIËLE INKOMSTEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Ontvangen dividenden	6.621	6.217
Overige financiële inkomsten	4.459	3.392
TOTAAL	11.080	9.609

De rubriek "ontvangen dividenden" bestaat uit het ontvangen dividend (over boekjaar 2022/2023) op de aandelen van Retail Estates opgenomen voor € 6,6 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 (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Interestlasten op leningen	-30.011	-12.546
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-23.807	-8.083
Interestkosten op obligatieleningen	-3.300	-3.850
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-2.894	-597
Interestkosten op leasing schulden	-10	-16
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
Resultaten (+/-) van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	6.860	-3.962
Andere interestkosten	-353	-12
Geactiveerde interestkosten	0	54
TOTAAL	-23.503	-16.466

De stijging van de nominale interestlasten op leningen (zowel op langlopende financiële schulden als op kortlopende financiële schulden) is te verklaren door het feit dat de rente in de loop van 2023 aanzienlijk is gestegen. De dekking met derivaten beperkt deze toename, dewelke kan worden vastgesteld in de opbrengsten van de financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden. Dit bedraagt dit jaar een opbrengst van € 6,9 miljoen tegenover een kost van € 4,0 miljoen eind vorig jaar.

De gemiddelde financieringskost over de vastgoed-beleggingsportefeuille (exclusief de marked-to-market van de indekkingsinstrumenten) na hedging bedraagt eind 2023 2,67% (eind 2022: 2,18%); voor de interestlasten op de hedgingportefeuille bedraagt de gemiddelde financieringskost eind 2023 3,63% (eind 2022: 1,60%). Eind 2023 werden er geen financieringskosten geactiveerd (eind 2022: € 54 duizend).

BIJLAGE 12

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

VARIANTIE IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS en niet-effectieve deel van CF hedges	0	-495
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS	-10.639	28.232
Herwaardering participatie in andere GVV's	3.513	-12.397
IFRS 16	-161	242
TOTAAL	-7.286	15.582

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 (-€ 10,6 miljoen eind 2023 in vergelijking met € 28,2 miljoen

eind 2022). Daarnaast wordt de herwaardering van de participaties in Retail Estates ook hier geboekt. Dit jaar werd een positieve herwaardering op de participatie in Retail Estates geboekt voor een bedrag van € 3,5 miljoen.

BIJLAGE 13

UITGESTELDE BELASTINGEN

De opbrengsten met betrekking tot uitgestelde belastingen bedragen € 5,8 miljoen. Deze zijn voor € 1,9 miljoen toe te wijzen aan het boeken van een uitgestelde belastingsopbrengst op de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en voor € 2,0 miljoen aan het boeken van een uitgestelde belastingsopbrengst voor het erkennen van fiscale verliezen.

BIJLAGE 14

VENNOOTSCHAPSBELASTING

VENNOOTSCHAPS- EN UITGESTELDE BELASTINGEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Aansluiting tussen toepasselijk en effectief belastingtarief		
Winst (verlies) vóór belasting	33.771	86.828
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-8.904	-16.437
	24.868	70.391
Toepasselijk belastingtarief (%)	25%	25%
Belastingen op basis van het toepasselijk belastingtarief	-6.217	-17.598
Impact van tarieven in andere rechtsgebieden	-1.336	-1.401
Impact van niet-belastbare inkomsten	2.100	2.744
Impact van niet-afrekbare kosten	-1.985	-765
Impact van fiscale verliezen	2.270	5.515
Impact van notionele interestaftrek	0	0
Impact van wijzigingen in de belastingtarieven	0	0
Impact van over(onder)schattingen voorgaande perioden	0	0
Impact div. ontv. niet-geconsolideerde participaties (DBI)	0	476
Overige impacten	-4.361	-4.591
BELASTING OP BASIS VAN HET EFFECTIEF BELASTINGTARIEF	-9.529	-15.620

BIJLAGE 15

VASTGOEDBELEGGINGEN (REËLE WAARDE METHODE)

VASTGOEDBELEGGINGEN (REËLE WAARDE METHODE) (IN 1.000 €)								
	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		Herontwikkeling van beleggingsvastgoed		Totaal		Activa bestemd voor verkoop	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
SALDO PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	1.248.256	1.226.963	30.460	40.187	1.278.716	1.267.150		140.769
Investeringsen	29.479	33.958	25.225	7.264	54.704	41.222		
Desinvesteringsen	-41.458				-41.458			-140.769
Verwervingen	7.862	913	9.451		17.313	913		
Overboekingen van/(naar) andere posten	-75.750		65.820	-17.190	-9.930	-17.190	9.930	
Stijging/(daling) van de reële waarde	-11.357	-11.729	855	199	-10.502	-11.530	-700	
Right to use IFRS 16		-1.848				-1.848		
SALDO PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.157.032	1.248.256	131.811	30.460	1.288.843	1.278.716	9.230	0

De nettoboekwaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur stijgt met € 10,1 miljoen in vergelijking met vorig boekjaar. De stijging wordt voornamelijk verklaard door de waardetoevoegende investeringen ten belope van € 29,5 miljoen gecompenseerd door de variatie in de reële waarde met een impact van -€ 11,4 miljoen. Er werd in de loop van 2023 eveneens voor € 25,2 miljoen geïnvesteerd in de herontwikkeling van beleggingsvastgoed.

Voor meer toelichting omtrent de vastgoedwaardering, verwijzen we naar het vastgoedverslag in hoofdstuk 7.

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 waarderingsregels. 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) marktprijznoteringen 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 heeft op 31 december 2023 voor het geheel van de gebouwen Nextensa NV, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door Örag geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van €1.304.109.000 (één miljard driehonderd en vier miljoen honderd en negenduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 552.708.000, € 555.701.000 en € 195.700.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 1.276.111.000 (één miljard tweehonderdzesenzeventig miljoen honderd en elfduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 538.842.000, € 546.342.000 en € 190.927.000 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 € 2.283.844 per eind 2023.

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 € 1.298,1 miljoen eind 2023 t.o.v. € 1.278,7 miljoen eind december 2022. Het verschil van € 21,7 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 2023 (€ 1000)	Reële waarde 2022 (€ 1000)	Waarderingstechniek	Belangrijkste inputs	31/12/2023	31/12/2022
					Min-Max (gewogen gemiddelde)	Min-Max (gewogen gemiddelde)
Retail (Groothertogdom Luxemburg & België)	373.924	377.629	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Kapitalisatievoet vork d) Gem. gewogen kap.voet e) Resterende looptijd f) Aantal m ²	a) [0,34 €/m ² - 20,59 €/m ²] b) [13,69 €/m ²] c) [1,82% - 15,09%] d) [6,93%] e) 4,17 jaar f) 166.950 m ²	a) [0,34 €/m ² - 18,66 €/m ²] b) [13,72 €/m ²] c) [0,90% - 11,58%] d) [6,51%] e) 3,62 jaar f) 166.950 m ²
Retail Oostenrijk	190.926	189.581	DCF (discounted cash flow)	a) vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Kapitalisatievoet vork d) Gem. gewogen kap.voet e) Resterende looptijd f) Aantal m ²	a) [12,38 €/m ² - 15,87 €/m ²] b) [13,77 €/m ²] c) [5,22% - 6,54%] d) [5,62%] e) 5,62 jaar f) 69.219 m ²	a) [8,79 €/m ² - 15,09 €/m ²] b) [12,71 €/m ²] c) [3,70% - 6,11%] d) [5,38%] e) 5,21 jaar f) 69.219 m ²
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	136.330	186.660	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Kapitalisatievoet vork d) Gem. gewogen kap.voet e) Resterende looptijd f) Aantal m ²	a) [35,41 €/m ² - 61,07 €/m ²] b) [42,44 €/m ²] c) [1,61% - 5,93%] d) [4,30%] e) 3,34 jaar f) 29.605 m ²	a) [22,57 €/m ² - 46,58 €/m ²] b) [26,71 €/m ²] c) [0,58% - 6,75%] d) [4,74%] e) 1,46 jaar f) 35.550 m ²
Kantoren België	367.357	409.511	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Kapitalisatievoet vork d) Gem. gewogen kap.voet e) Resterende looptijd f) Aantal m ²	a) [13,12 €/m ² - 26,55 €/m ²] b) [16,36 €/m ²] c) [4,54% - 8,32%] d) [5,14%] e) 6,10 jaar f) 107.658 m ²	a) [11,68 €/m ² - 25,18 €/m ²] b) [17,03 €/m ²] c) [3,78% - 8,80%] d) [4,93%] e) 6,68 jaar f) 112.891 m ²
Andere	229.537	115.334	DCF (discounted cash flow of actualisatie van kasstromen tegen discontovoet)	a) Economische levensduur b) Resterende looptijd c) Aantal m ²	a) 30 jaar b) 1,17 jaar c) 32 629 m ²	a) 30 jaar b) 3,41 jaar c) 32 629 m ²
TOTAAL VASTGOED- BELEGGINGEN	1.298.074	1.278.716				

BIJLAGE 16

MINDERHEIDSBELANGEN

OVERZICHT MINDERHEIDSBELANGEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Vaste activa	0	0
Vlottende activa	42.056	46.425
Totale activa	42.056	46.425
Langlopende verplichtingen	18.906	27.981
Kortlopende verplichtingen	10.071	4.217
Totale passiva	28.977	32.198
Netto activa	13.079	14.227
Aandeel groep in de netto activa	2.611	3.510
Aandeel in netto activa minderheidsbelangen	10.468	10.718
Aandeel groep in de netto activa - Overige	0	0
TOTAAL MINDERHEIDSBELANGEN	10.468	10.718

Er werden in 2023 geen minderheidsbelangen verworven.

BIJLAGE 17

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Installaties, machines en uitrusting	1.911	1.698
Meubilair, kantoor materiaal en rollend materieel	684	730
Andere	6.101	4.291
Andere materiële vaste activa	8.697	6.719
Bewegingen in andere materiële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	6.719	4.973
Bruto bedrag	10.150	7.724
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-3.430	-2.750
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investerings (+)/Desinvesteringen (-)	2.726	2.093
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	0	0
Overboekingen van (naar) andere posten	0	692
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	-32
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)	0	-163
Afschrijvingen (-)	-749	-843
Saldo per einde van het boekjaar	8.696	6.719
waarvan:		
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	1.420	1.420
Andere	7.276	5.299

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 (€ 2,7 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 €)	31/12/2023	31/12/2022
Saldo per einde van het vorige boekjaar	59.109	51.430
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	0	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	8.904	16.437
Provisies i.v.m. beleggingen met negatief eigen vermogen	337	171
Dividenden ontvangen uit JV's	0	0
Investerings (+) / Desinvesteringen (-)	1.356	-8.930
Andere	0	0
TOTAAL	69.706	59.109

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.

INVESTERINGEN IN JOINT VENTURES				
Naam	Land	Hoofdactiviteit	31/12/2023	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	0,00%	50,00%
Emerald I 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%
Sparkling 1 S.à.r.l	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	0,00%

Begin oktober 2023 heeft Nextensa NV haar deelneming in Darwin II SàRL verkocht voor een bedrag van € 46 miljoen. Er werd geen resultaat erkend in de geconsolideerde resultatenrekening omdat de deelneming aan reële waarde staat gewaardeerd.

De voornaamste participatie die volgens de vermogensmutatiemethode wordt geconsolideerd is Grossfeld PAP SICAV-RAIF SA.

SAMENVATTING FINANCIËLE INFORMATIE GROSSFELD PAP SICAV-RAIF SA (IN 1.000 €)			31/12/2023	31/12/2022
Resultaat voor intresten en belastingen			18.515	32.509
Belastingen			-14	-12
Winst (verlies) van het boekjaar			18.479	32.359
Winst (verlies) toewijsbaar aan de groep			9.240	16.179

(IN 1.000 €)			31/12/2023	31/12/2022
Vaste activa			2	3
Vlottende activa			428.408	378.214
Totaal activa			428.410	378.217
Langlopende verplichtingen			62.350	68.418
Kortlopende verplichtingen			217.314	179.434
Totaal verplichtingen			279.664	247.852
Netto-activa			148.752	130.365
Netto-activa toewijsbaar aan de groep			73.421	64.181

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 2023 bedraagt dit € 6,3 miljoen.

BIJLAGE 20

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Deelnemingen in andere GVV's	87.296	83.782
Indekkingsinstrumenten	20.633	32.715
Andere	266	263
TOTAAL	108.194	116.761

De financiële vaste activa zijn voornamelijk gedaald door de negatieve variatie in de waardering van de financiële instrumenten ten belope van € 10,6 miljoen dewelke wordt gecompenseerd door de meerwaarde van € 3,5 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 (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Binnen het jaar	0	0
Tussen 1 en 5 jaar	0	1660
ACTUELE WAARDE VAN DE MINIMUM LEASE	0	1660

In de loop van Q1 2023 werd het gebouw verkocht waardoor er geen vorderingen financiële leasing zijn eind december 2023.

BIJLAGE 22

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

De activa bestemd voor verkoop betreft het gebouw Foetz in Luxemburg hetwelke verkocht werd begin februari 2024.

BIJLAGE 23

VOORRADEN

VOORRADEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Grondenportefeuille	19.504	19.273
Grondbank Tour en Taxis	82.575	77.483
Overige	0	1.502
TOTAAL	102.079	98.257

De voorraden bestaan voornamelijk uit de grondbank van Tour & Taxis waarop in de toekomst nog ca. 130.000 m² gemengd residentieel/ kantoren ontwikkeld kunnen worden. Daarnaast betreft dit ook de grondenportefeuille van Nextensa NV.

BIJLAGE 24

ONDERHANDEN WERKEN IN UITVOERING

ONDERHANDEN WERKEN IN UITVOERING (IN 1.000 €)		
	31/12/2023	31/12/2022
Project in aanbouw Tour & Taxis	33.002	28.903
Overige	42.115	56.144
TOTAAL	75.118	85.047

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 juni 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 215 appartementen van dit project gereserveerd of verkocht, hetgeen betekent dat er elke 3,2 dagen sinds commercialisering een appartement van dit project verkocht wordt.

ONDERHANDEN WERKEN IN UITVOERING (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Gemaakte projectkosten plus opgenomen winsten/minus opgenomen verliezen tot op heden	93.929	87.281
verminderd met:		
Voortgangsfacturatie	-18.811	-2.234
TOTAAL	75.118	85.047

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.



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 toename in vergelijking met 2022 is te verklaren door het feit dat vlak voor jaareinde een significant bedrag werd gefactureerd aan de residentiële klanten van Parklane Fase II.

HANDELSVORDERINGEN (IN 1.000 €)						
	31/12/2023					
	Totaal	Niet vervallen	Vervallen < 30 d	Vervallen < 60 d	Vervallen < 120 d	Vervallen > 120 d
Handelsvorderingen	19.485	8.337	6.345	686	2.436	1.681
Op te stellen facturen	4.137	4.137				
Dubieuze debiteuren	-845					-845
TOTAAL	22.777	12.474	6.345	686	2.436	836

	31/12/2022					
	Totaal	Niet vervallen	Vervallen < 30 d	Vervallen < 60 d	Vervallen < 120 d	Vervallen > 120 d
Handelsvorderingen	12.725	9.042	650	405	1.457	1.171
Op te stellen facturen	3.216	3.216				
Dubieuze debiteuren	-821					-821
TOTAAL	15.121	12.258	650	405	1.457	350

VORDERINGEN EN SCHULDEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Gecumuleerde waardeverminderingen - beginsaldo	-821	-1.040
Bijzondere waardevermindering geboekt tijdens het boekjaar	-41	0
Bijzondere waardevermindering teruggenomen tijdens het boekjaar	10	124
Bijzondere waardevermindering uitgeboekt tijdens het boekjaar	8	94
Gecumuleerde waardeverminderingen - eindsaldo	-845	-821

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

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA (IN 1.000 €)		
	31/12/2023	31/12/2022
Belastingen	16.079	15.554
Andere	55.557	48.628
TOTAAL	71.636	64.182

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 uitgiftepremie bedragen per eind december 2023 € 442,8 miljoen.

28.3 RESULTAAT

Het geconsolideerd netto resultaat, aandeel groep, van afgelopen boekjaar 2023 bedroeg € 24,5 miljoen. 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 € 1,50 en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 1,05 per aandeel.

De raad van bestuur is voornemens om dit dividend aan te bieden als keuzedividend, wat Nextensa zal toelaten om in de toekomst te kunnen inspelen op nieuwe opportuniteiten. De definitieve beslissing omtrent het tijdstip van de betaling en de voorwaarden en modaliteiten van het keuzedividend zal worden genomen door de raad van bestuur naar aanleiding van de algemene vergadering van 21 mei 2024 in het licht van de op dat moment geldende marktomstandigheden.

BIJLAGE 29

INFORMATIE BETREFFENDE DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

29.1 OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN AAN BOEKWAARDE

OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN AAN BOEKWAARDE (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
FINANCIËLE ACTIVA		
Geamortiseerde kost		
Kas en kasequivalenten	11.129	31.106
Handelsvorderingen en andere vorderingen	100.663	85.803
Werken in uitvoering	75.118	85.047
Voorraden	102.079	98.257
Reële waarde		
Financiële vaste activa	108.194	116.761
Activa bestemd voor verkoop	9.230	0
Vorderingen financiële leasing	0	1.660
	406.412	418.635
FINANCIËLE PASSIVA		
Geamortiseerde kost		
Leningen	795.632	750.353
Handelsschulden en andere schulden	39.564	55.152
Andere kortlopende verplichtingen	11.571	14.570
Reële waarde		
Leasingschuld	2.318	2.247
LT hedging schuld	436	23
	849.521	822.344

29.2 TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE FINANCIËLE SCHULDEN

OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Leningen kredietinstellingen > 1J	457.345	492.288
Leningen kredietinstellingen < 1J	109.493	43.155
Private obligaties	140.000	140.000
Geactiveerde kosten van private obligaties	-1.590	-653
Handelspapieren	87.500	73.700
Provisie intresten	0	63
Leases	2.318	2.247
Boekhoudkundige waarde financiële schulden met uitzondering van huurwaarborgen	795.066	750.800
Huurwaarborgen	2.884	1.800
Boekhoudkundige waarde financiële schulden inclusief huurwaarborgen	797.949	752.600

**AANSLUITING VAN BEWEGINGEN OP SCHULDEN MET KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN
(IN 1.000 €)**

	Financiële passiva	Bonds > 1J	Bonds < 1J	Handels-papieren	Huur-waarborgen	Leases	Geactiveerde kosten van Bonds	Intresten	Totaal
SALDO OP 01/01/2023	535.443	140.000	0	73.700	1.800	2.247	-749	159	752.600
Variaties door bedrijfscombinaties									
Variaties van financiële kasstromen	31.395			13.800	1.084	70	-841	-159	45.349
Afname (-) van de financiële schulden								-159	-159
Toename (+) van de financiële schulden	31.395			13.800	1.084	70	-841		45.508
Betaalde financiële intresten									
Overige variaties		-40.000	40.000						
Koers- en andere schommelingen									
Nieuwe contracten									
Intrest kosten									
Afschrijvingen		-40.000	40.000						
Overboekingen van/(naar) andere posten									
SALDO OP 31/12/2023	566.838	100.000	40.000	87.500	2.884	2.317	-1.590	0	797.949

Doordat de vastgoedmarkt grotendeels tot stilstand kwam in de loop van 2023, konden minder kantoorgebouwen verkocht worden dan gewenst. Dit leidt tot een stijging van de totale financiële schulden met € 45,3 miljoen in vergelijking met eind 2022 en bedragen € 797.949 duizend.

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 2023 € 457,3 miljoen op lange termijn en € 109,5 miljoen op korte termijn.

De 'andere kortlopende financiële schulden' ten belope van € 126,3 miljoen omvatten het uitgegeven commercial paper op minder dan één jaar voor een bedrag van € 86,3 miljoen en daarnaast € 40 miljoen voor de uitgegeven bond van Extensa Group. 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 € 2,3 miljoen. De incremental borrowing rate die werd gebruikt bedraagt 5,0%.

De gezamenlijke opgenomen schuldpositie op afsluitingsdatum bedraagt € 797.949 duizend, waarvan € 2.884 duizend ontvangen huurwaarborgen.

De obligatieleningen, werden verwerkt tegen geamortiseerde kost.

De boekwaarde van de private obligatieleningen bedragen eind 2023 € 138.410 duizend in vergelijking met € 139.347 duizend eind 2022.

Eind 2023 bedraagt het aandeel vastrentende kredieten 20% of € 162,5 miljoen van de totaal uitstaande financiële schuld excl., wat een lichte daling is in vergelijking met eind 2022 (23%).

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 aangegeven 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 2023 als voor het boekjaar 2022, uitsluitend cash-bewegingen omvat in het kader van opname van kredietlijnen.

TIJDSHEMA VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN EN KREDIETLIJNEN (IN 1.000 €)								
Schulden met een resterende looptijd van:	31/12/2023				31/12/2022			
	< 1 jaar	> 1 jaar ≤ 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar ≤ 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Financiële schulden - kredietinstellingen								
Kredietlijnen	224.000	567.053	80.000	871.053	130.000	706.129	45.000	881.129
Kredietopnames	109.493	388.045	69.300	566.838	44.500	446.144	45.000	535.644
Intresten	6.532	19.802	3.668	30.001	1.041	10.436	1.053	12.530
% aandeel (kredietopnames/kredietlijnen)				65,1%				60,8%
Obligatieleningen	40.000	98.410		138.410		139.209		139.209
Commercial Paper programma			250.000	250.000			250.000	250.000
Commercial Paper opnames	87.500			87.500	73.700			73.700
% aandeel CP / kredietlijnen				10,0%				8,4%
% aandeel (kredietopnames & CP / kredietlijnen)				75,1%				69,2%
% overschot kredietlijnen na dekking CP				24,9%				30,8%
Lease contracten	0	0	0	0	700	1.660	0	2.360

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) 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).

PER EINDE 2023 (IN 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Boek- waarde	Reële waarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/ vastgoedcertificaten	87.296			87.296	87.296
- Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		69.706		69.706	69.706
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindexeringen					
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindexeringen		20.633		20.633	20.633
Vorderingen financiële leasing					
Vlottende activa					
Vorraden		102.079			
Onderhanden werken in uitvoering		75.118			
Handelsvorderingen		22.777		22.777	22.777
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		71.636		71.636	71.636
Kas en kasequivalenten	11.129			11.129	11.129
Overlopende rekeningen		3.257		3.257	3.257
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		457.345		457.345	456.902
- IFRS 16		2.318		2.318	2.318
- Andere		102.497		102.497	93.129
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		436		436	436
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		109.493		109.493	109.493
- Andere		126.297		126.297	126.039
Andere kortlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen					
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- Handelsschulden		26.046		26.046	26.046
- Andere kortlopende schulden		13.520		13.520	13.520
Andere kortlopende verplichtingen		11.571		11.571	11.571
Overlopende rekeningen		30.930		30.930	30.930

PER EINDE 2022 (IN 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Boek- waarde	Reële waarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/ vastgoedcertificaten	83.782			83.782	83.782
- Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		59.109		59.109	59.109
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekkingen					
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		32.715		32.715	32.715
Vorderingen financiële leasing	1.660		0	1.660	1.660
Vlottende activa					
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
Langlopende financiële schulden					
- 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
Kortlopende financiële schulden					
- 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
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- 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

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 (IN 1.000 €)					
TYPE INDEKKING	Notioneel bedrag	Kwalificatie IFRS	Looptijd	Rentevoet Paying leg	Rentevoet Receiving leg
Lopende indekkingen					
SWAPS					
IRS-betaler	145.000	Cashflow hedges	2023-2029	-0,4%-1,830%	EUR 3M
IRS-betaler	160.000	Fair Value hedge	2025-2026	-0,515% - 1,046%	EUR 3M
Totaal Notioneel bedrag	305.000				
CAPS					
Totaal Notioneel bedrag	100.000	Fair Value hedge	2024		0,00% - 0,17%
Start in de toekomst					
Totaal Notioneel bedrag	300.000	Fair Value hedge	2025 - 2030	0,450% - 3,50%	EUR 3M

Per einde boekjaar 2023 bedraagt het notioneel bedrag van de lopende netto payer IRS-contracten € 305 miljoen en de toekomstige payer IRS € 200 miljoen.

De hedge ratio voor de investeringsportefeuille bedraagt eind 2023 79% (fix ratio 65%), in vergelijking met 74% (fix ratio 66%) eind 2022.

De verhouding tussen de vlot rentende schulden van € 550.617 duizend en anderzijds de vaste rentedragende schuld (€ 142.500 duizend), de corresponderende IRS-afdekking (€ 305.000 duizend) en de lopende CAPS (€ 100.000 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".

BEREKENING HEDGE RATIO (IN 1.000 €)		31/12/2023
Nominaal bedrag van de uitstaande financiële verplichtingen exclusief accr. Interest in 000 €	A	693.117
Nominaal bedrag van de vastrentende schulden in 000 €	B	142.500
Nominaal bedrag van de financiële instrumenten IRS Payer in 000 €	C	305.000
Nominaal bedrag van de financiële instrumenten IRS Receiver in 000 €	D	0
Nominaal bedrag van de financiële instrumenten CAPS in 000 €	E	100.000
Fix ratio	((B+C)/A)	65%
Hedge ratio	(B+C+E-D)/A	79%

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten op afsluitdatum is samengesteld als volgt:

AFGELEIDE FINANCIËLE PRODUCTEN (IN 1.000 €)				
	31/12/2023		31/12/2022	
	Activa	Verplichtingen	Activa	Verplichtingen
Interest Rate Swaps, Caps	20.633	-436	32.715	-23

Het saldo van de activa (€ 20,6 miljoen) is voorgesteld onder de "Financiële vaste activa" (bijlage 20) en het saldo van de verplichtingen (- € 436 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 hoofdstuk 4.



• SPECIFIEKE TOELICHTING LIQUIDITEITSRISICO

Per 31 december 2023 is de gewogen resterende looptijd van de kredietenportefeuille die gealloceerd werd aan het investeringsvastgoed geëvolueerd van 2,85 jaar einde 2022 naar 2,31 jaar einde 2023. 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 3,52 jaar einde 2022 tot 2,95 jaar einde 2023.

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 2023 2,67% (eind 2022: 2,18%).

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 30

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Leveranciers	26.046	34.841
Te betalen BTW	4.278	4.593
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9.241	15.718
TOTAAL	39.565	55.152

De openstaande leveranciers zijn gedaald naar € 26,0 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 (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Voraf ontvangen vastgoedopbrengsten	11.992	12.049
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	8.185	3.014
Andere	10.753	21.783
TOTAAL	30.930	36.846

De overlopende rekeningen passiva betreffen onder andere de reeds ontvangen huren met betrekking tot 2024 en interestkosten. Daarnaast is er € 13,7 miljoen gerelateerd aan ontvangen voorschotten op de ontwikkelingen op Cloche d'Or.

BIJLAGE 33

UITGESTELDE BELASTINGEN

UITGESTELDE BELASTINGSVORDERINGEN EN -VERPLICHTINGEN OPGENOMEN IN DE BALANS (IN 1.000 €)		31/12/2023
Vastgoedbeleggingen		-35.388
Aanpassing landpositie		-17.267
Aangehouden derivaten		-4.854
Onderhanden werken in uitvoering		-811
Retail Estates		-2.504
Fiscale verliezen		8.615
Overige		1.225
Leasing (IFRS)		41
TOTAAL		-49.959

De uitgestelde belastingen ten belope van € 50,5 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.

NIET ERKENDE BELASTINGSVORDERINGEN (IN 1.000 €)		31/12/2023
Niet erkende uitgestelde belastingvorderingen nav fiscale verliezen		7.917
Niet erkende uitgestelde belastingvorderingen - overige		21

In bepaalde jurisdicties waar de Nextensa groep actief is (o.a. België) is de Pillar Two-wetgeving al vastgesteld, of al substantieel vastgesteld. Ackermans & van Haaren NV is de uiteindelijke moedervenootschap voor Pillar Two doeleinden voor de Nextensa groep. Nextensa groep zal in scope zijn voor de Pillar Two vereisten van toepassing op de Ackermans & van Haaren groep. Deze wetgeving zal voor de Nextensa groep gelden vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2024.

Gezien de Nextensa groep deel uitmaakt van de Ackermans & van Haaren groep, kan de impact van de Pillar Two – bijheffingen (top-up tax) alleen bekenen worden op het niveau van de Ackermans & van Haaren groep. Het is onmogelijk voor Nextensa groep om de impact van de Pillar Two wetgeving op haar niveau te bekijken.

Op basis van de analyse identificeerde de Ackermans & van Haaren groep de potentiële blootstelling aan de Pillar Two-bijheffingen (top-up tax) in bepaalde jurisdicties. De exacte mate van blootstelling kan op dit ogenblik nog niet redelijk worden ingeschat. De uitkomst van de analyse zal immers nog worden beïnvloed door de uitkomst van de verwachte administratieve richtlijnen van de OESO die nog in de loop van 2024 zullen worden bekendgemaakt. Niettemin, gebaseerd op historische data verwacht de Ackermans & van Haaren groep momenteel niet dat die blootstelling zodanig significant zou zijn met het oog op de geconsolideerde jaarrekening.

Vanaf boekjaar 2024 is het mogelijk dat, indien de Pillar Two regelgeving toegepast door de Ackermans & van Haaren groep leiden tot bijheffingen (top-up tax) in een bepaald rechtsgebied, dat de Nextensa groep een deel van de bijheffing (top-up tax) zal moeten erkennen in dit rechtsgebied in de geconsolideerde cijfers van de Nextensa groep.

De Nextensa groep maakt gebruik van de uitzondering inzake het erkennen en openbaar maken van informatie m.b.t. uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen gerelateerd aan de Pillar Two-inkomstenbelasting.

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 (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 2023 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 in natura	Variabel	Totaal
Michel Van Geyte	445.000	22.130	0	140.000	607.130
Andere leiders	813.800	0	0	224.000	1.037.800
TOTAAL	1.258.800	22.130	0	364.000	1.644.930

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 VAN DE ADMINISTRatieve ZETEL	LAND VAN OOSPRONG/ VESTIGING	RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS DEEL VAN HET KAPITAAL IN BEZIT EN STEMRECHTEN (IN%)	
		31/12/2023	31/12/2022
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	0%	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%
Montoyer 24 NV	Belgium	100%	0%
Leasinvest Immo Lux SA	GD Luxembourg	100%	100%
EBBC A Sarl	GD Luxembourg	100%	100%
EBBC C Sarl	GD Luxembourg	100%	100%
Green Offices Monterey S.à.r.l.	GD Luxembourg	100%	100%
Retail South S.à.r.l.	GD Luxembourg	100%	100%
Boomerang Strassen S.à.r.l.	GD Luxembourg	100%	100%
Leasinvest Offices Luxemburg 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%	100%
Nextensa Schmiede S.à.r.l.	GD Luxembourg	100%	100%
Beekbaarimo SA	GD Luxembourg	100%	100%
Grossfeld Developments S.à.r.l.	GD Luxembourg	100%	100%
AdHoc S.à.r.l.	GD Luxembourg	100%	0%
Extensa Romania S.r.l.	Romania	0%	100%
RFD CEE Venture Capital BV	The Netherlands	100%	100%

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 aangegeven maar nog niet gedane investeringen en andere uitgaven luiden als volgt:

INVESTERINGSVERBINTENISSEN (IN 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Cloche d'Or	8.672	5.147
Parking	-	6.964
Zone C	8.643	3.291
Zone AB	2.451	1.075
TOTAAL	19.766	16.477

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 heeft begin februari 2024 haar retailpand van ca. 4.200 m² aan de rue du Brill in Foetz, Luxemburg verkocht aan een lokale investeerder voor een prijs van € 9,23 M. De koper is eveneens eigenaar van de naastgelegen Cora hypermarkt, die zich op dezelfde retailsite bevindt. Het pand wordt momenteel verhuurd aan de kledingwinkel Adler tot februari 2032. De verkoopprijs ligt in lijn met de waardering, zoals vastgelegd op 31/12.

De verkoop kadert in het voorgenomen desinvesteringsprogramma van Nextensa.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Nextensa nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

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 2023, de geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves en de geconsolideerde kasstroomtabel van het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (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 24 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

ORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Nextensa nv, die de geconsolideerde balans op 31 december 2023 omvat, alsook de geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de andere elementen van de 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 informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.781.289 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een nettoresultaat (deel van de groep) van € 24.492 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 2023, 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 2023 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 1.288.844 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 voor een steekproef;

- en de modellen en hypothesen beoordeeld die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef.

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 waarderingsregels 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 afdekkingsoverschrijdingen 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 29.4 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

OMZETERKENNING EN BOEKHOUDKUNDIGE VERWERKING VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

• Beschrijving van het punt en het auditrisico

De Groep heeft € 51.024 duizend aan omzet ontwikkelingsprojecten en € 46.650 duizend aan kosten ontwikkelingsprojecten erkend voor het boekjaar 2023. Bovendien activeert de Groep kosten van ontwikkelingsprojecten als “onderhanden werken in uitvoering” over de levensduur van de projecten. Deze “onderhanden werken in uitvoering” bedragen € 75.118 duizend per 31 december 2023.

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 steekproef 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.



Verlag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

VERANTWOORDELIJK- HEDEN 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.

VERANTWOORDELIJK- HEDEN 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/en/stori>).

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 2023 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van

de FSMA (<https://www.fsma.be/en/stori>) 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.

Brussel, 28 maart 2024

*EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door*

Christophe Boschmans
Partner*

** Handelend in naam van een bv*

24CBO0105





9.

ALGEMENE INLICHTINGEN

DE MOT

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

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 en een rechtspersoon naar Belgisch recht werd, onderworpen aan het Belgisch recht.

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 en hierna in dit jaarverslag).

PLAATS VAN REGISTRATIE, ONDERNEMINGS-NUMMER 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 – investeerders – 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 – investeerders – aandeelhouders & 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, 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. 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, vertrouwelijkheid, 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 – investeerders – aandeelhouders & 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:

- 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 Gedragscodes;
- 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 investeerders-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 bij 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.

- 1.1.** De vennootschap neemt de vorm aan van een naamloze vennootschap.
- 1.2.** 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.

2.5. De website van de vennootschap is: www.nextensa.eu.

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 bedde, 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 vereffeningsinstelling. Het aantal gedematerialiseerde aandelen in omloop wordt geregistreerd op naam van de vereffeningsinstelling, 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 adviserende 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 indienen 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 volmachthouder 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(a)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

bijeenroepen 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. Ieder 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.

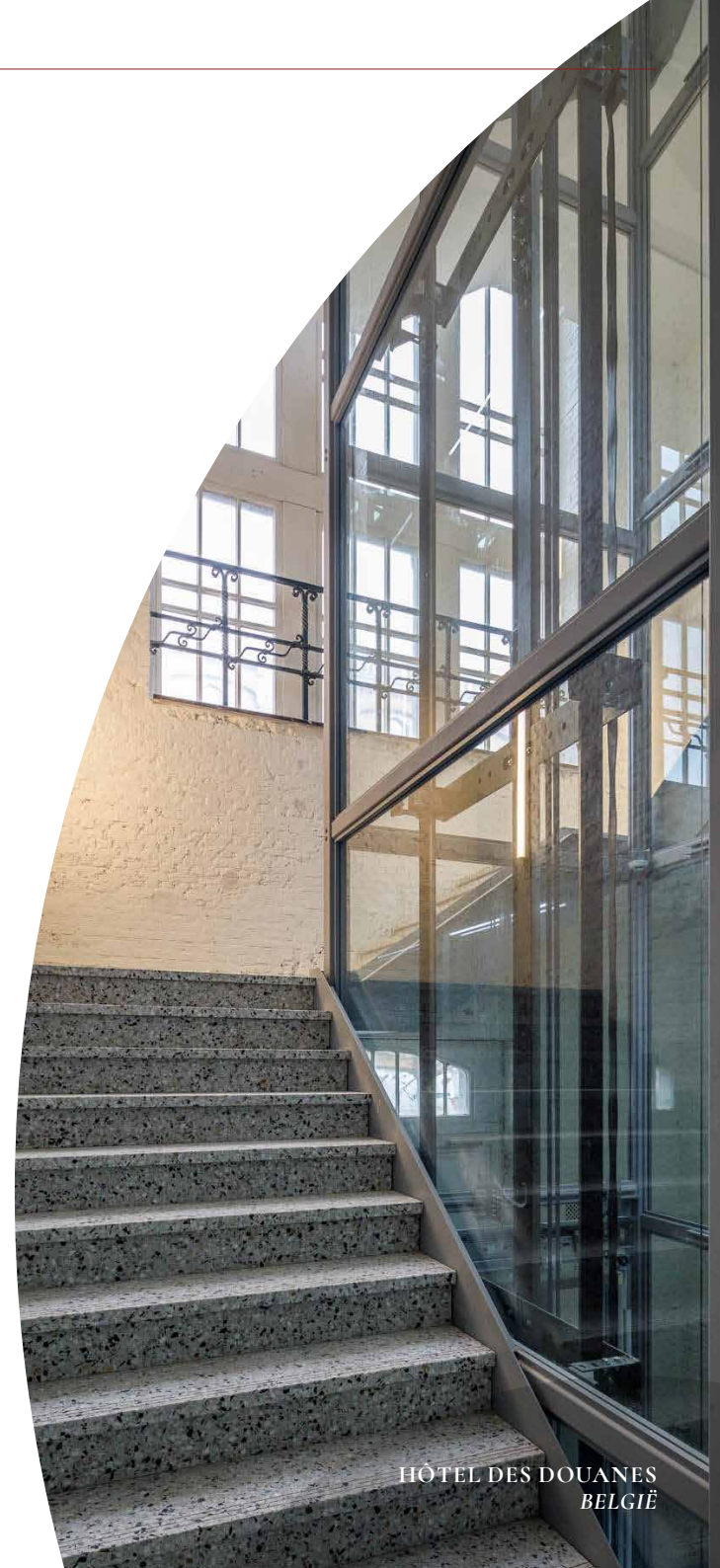
36.2. Bij ontbinding van de vennootschap met vereffening, om welke reden en op welk ogenblik ook, wordt desgevallend een vereffenaar of een college van vereffenaars benoemd door de algemene vergadering overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. Bij gebrek aan benoeming van een vereffenaar 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. MAGTIGINGEN.

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 gedeponneerd 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 in 2 taalversies (Nederlands en Engels). Een gedrukt exemplaar kan worden bekomen via registratie op www.nextensa.eu en op eenvoudig verzoek op de zetel van Nextensa.

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 dat op 31 december 2023, voor zover hen bekend:

- geen enkele van de bestuurders, noch van de leden van het executief comité, tijdens de laatste 5 jaar:
 - a) veroordeeld werd wegens enig fraudemisdrijf;
 - b) het voorwerp heeft uitgemaakt of betrokken is geweest bij enige officiële en openbaar geuite beschuldiging en/of opgelegde sanctie door een wettelijke of toezichhoudende autoriteit (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties);
 - c) door een rechterlijke instantie onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichhoudend orgaan van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling; en
 - d) betrokken was bij een faillissement, surséance (sekwestratie) of verplichte liquidatie;
- er tussen de vennootschap en de bestuurders of de leden van het executief comité geen enkele (arbeids) overeenkomst werd afgesloten die voorziet in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband, met uitzondering van de managementovereenkomsten met de leden van

het executief comité die van onbepaalde duur zijn en voorzien in contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding die nooit meer bedragen dan achttien (18) maanden;

- 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 2023'.

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 (investeerders - 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	Paginans.
Historische financiële informatie – financiële toestand – verslagen commissaris	Jaarlijks financieel verslag 2021	- Kerncijfers - Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening en balans - Geconsolideerde financiële staten - Verslag van de commissaris	- P 63-67 - P 82-84 - P 233-342 - P 344-356
	Jaarlijks financieel verslag 2022	- Kerncijfers - Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening en balans - Geconsolideerde financiële staten - Verslag van de commissaris	- P 13-15 - P 25-26 - P 185-190 - P 273-280
Activiteiten	Jaarlijks financieel verslag 2021	Activiteitenverslag	- P 72-79
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Activiteitenverslag	- P 17-23
Investerings	Jaarlijks financieel verslag 2021	Activiteitenverslag	- P 72-79
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Activiteitenverslag	- P 17-23
Belangrijkste markten	Jaarlijks financieel verslag 2021	Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 3 Gesegmenteerde informatie	- P 280-289
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 3 Gesegmenteerde informatie	- P 212-217
Evolutie kapitaalmiddelen	Jaarlijks financieel verslag 2021	Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 28 Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat	- P 318-319
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 28 Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat	- P 251-252
Evolutie kasstromen	Jaarlijks financieel verslag 2021	Geconsolideerde financiële staten – Geconsolideerde kasstroomtabel	- P 242-243
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Geconsolideerde financiële staten – Geconsolideerde kasstroomtabel	- P 189
Financieringsbehoefte en structuur	Jaarlijks financieel verslag 2021	Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 29 Informatie betreffende de financiële instrumenten	- P 320-334
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 29 Informatie betreffende de financiële instrumenten	- P 253-262
Dividend	Jaarlijks financieel verslag 2021	Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 28 Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat	- P 318-319
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 28 Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat	- P 251-252
Transacties met verbonden partijen	Jaarlijks financieel verslag 2021	Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 34 Transacties met verbonden partijen	- P 337
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Geconsolideerde financiële staten – Bijlage 34 Transacties met verbonden partijen	- P 267

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) kortetermijnrente. 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.

CONTRACTUELE HUUR OP JAARBASIS

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 31/12/2023.

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). GRI biedt 's werelds meest gebruikte standaarden voor duurzaamheidsrapportage.

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 moederverenootschap 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 prestatemaatstaven (APM's) die worden gehanteerd door Nextensa

NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)	31/12/2023	31/12/2022
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1.000)	24.492	71.310
Aantal geregistreerde aandelen in omloop (op afsluitdatum)	10.002.102	10.002.102
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	2,45	7,13
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop (op afsluitdatum)	9.937.102	9.937.102
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum	2,46	7,18

NETTO-ACTIEFWAARDE OP BASIS VAN REËLE WAARDE	31/12/2023	31/12/2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000)	834.048	838.798
Aantal geregistreerde aandelen in omloop (op afsluitdatum)	10.002.102	10.002.102
Netto-actiefwaarde (RW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	83,39	83,86

NETTO-ACTIEFWAARDE OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE	31/12/2023	31/12/2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000)	834.048	838.798
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1.000)	1.323.221	1.294.968
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1.000)	1.298.074	1.278.716
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1.000)	25.147	16.252
TOTAAL	859.195	855.050
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.002.102	10.002.102
Netto-actiefwaarde (IW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	85,90	85,49

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %	31/12/2023	31/12/2022
Interestkosten op jaarbasis (€ 1.000)	-17.756	-16.492
Commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)	-383	-519
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)	-18.138	-17.011
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1.000)	678.820	783.217
Gemiddelde financieringskost in %	2,67%	2,18%

FINANCIËLE SCHULDGRAAD IN %	31/12/2023	31/12/2022
Financiële schulden	797.949	752.600
Balanstotaal	1.781.289	1.768.401
Financiële schuldgraad in %	44,80%	42,56%

BIJLAGE 3

GRI CONTENT INDEX



“Voor de Content Index - Advanced Service heeft GRI Services beoordeeld of de GRI-inhoudsindex is gepresenteerd op een manier die overeenkomt met de vereisten voor verslaglegging volgens de GRI-standaarden, en of de informatie in de index duidelijk is gepresenteerd en toegankelijk is voor belanghebbenden.”

De service werd uitgevoerd op de Engelse versie van het rapport.

VERKLARING VAN GEBRUIK	Nextensa heeft gerapporteerd in overeenstemming met de GRI standaarden voor de periode 1 januari 2023 - 31 december 2023
GEBRUIKTE GRI 1	GRI 1: Foundation 2021
TOEPASSELIJKE GRI-SECTORNORM(EN)	/

GRI STANDAARD / ANDERE BRON	OPENBAARMAKING	PAGINANUMMER(S), URL(S) EN/OF DIRECTE ANTWOORDEN	WEGLATING		
			WEGGELATEN VEREISTE(N)	REDEN	VERKLARING
Algemene informatie					
GRI 2: Algemene informatievoorziening 2021	2-1 Organisatorische details	5, 38, 40, 112, 338			
	2-2 Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsrapportage van de organisatie	107			
	2-3 Rapportageperiode, -frequentie en -contactpunt	3, 107, 149, 338			
	2-4 Herformuleringen van informatie	3			
	2-5 Externe zekerheid	103, 107			
	2-6 Activiteiten, waardeketen en andere zakelijke relaties	5, 93			
	2-7 Werknemers	139, 150			
	2-8 Medewerkers die geen werknemer zijn	139, 151			
	2-9 Bestuursstructuur en -samenstelling	Corporate Governance Charter 40-44, 47, 50, 86			
	2-10 Benoeming en selectie van het hoogste bestuurslichaam	Corporate Governance Charter 37			
	2-11 Voorzitter van het hoogste bestuurslichaam	41			
	2-12 Rol van het hoogste bestuurslichaam bij het overzien van het beheer van effecten	46, 86-88, 92, 144			
	2-13 Delegatie van verantwoordelijkheid voor effectbeheer	86, 88			
	2-14 Rol van het hoogste bestuurslichaam in duurzaamheidsrapportage	93			
	2-15 Belangenverstrengeling	62, 64			

GRI 2: Algemene informatievoorziening 2021	2-16 Communicatie van kritische punten	46-47, 54		
	2-17 Collectieve kennis van het hoogste bestuursorgaan	88		
	2-18 Evaluatie van de prestaties van het hoogste bestuurslichaam	46-47, 58		
	2-19 Beloningsbeleid	Remuneratiebeleid 49, 56, 58-60, 142		
	2-20 Proces om vergoeding te bepalen	Remuneratiebeleid 56, 58, 60		
	2-21 Totale jaarlijkse vergoedingsratio	60-61		
	2-22 Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling	15, 84		
	2-23 Beleidsverplichtingen	Corporate Governance Charter 51		
	2-24 Beleidsverplichtingen verankeren	51-52		
	2-25 Processen om negatieve gevolgen te herstellen	85, 100		
	2-26 Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van bezorgdheid	Dealing Code 51		
	2-27 Naleving van wet- en regelgeving	Er waren geen gevallen van niet-naleving of boetes tijdens de verslagperiode		
	2-28 Lidmaatschapsverenigingen	49		
	2-29 Benadering van betrokkenheid van belanghebbenden	101, 130, 144		
2-30 Collectieve arbeidsovereenkomsten	139			
Materiële onderwerpen				
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-1 Proces om materiële onderwerpen te bepalen	92, 95, 97		
	3-2 Lijst van materiële onderwerpen	99-100		
Economische prestaties (energie- en emissiebeheer, gezonde en veerkrachtige gebouwen, circulariteit)				
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen	8, 84		
GRI 201: Economische prestaties 2016	201-2 Financiële implicaties en andere risico's en kansen als gevolg van klimaatverandering	96		
Indirecte economische effecten (energie- en emissiebeheer, levendige wijken)				
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen	110-111, 129-130		
GRI 203: Indirecte economische effecten 2016	203-1 Infrastructuurinvesteringen en ondersteunde diensten	115, 130, 132		
	203-2 Significante indirecte economische gevolgen	132		

Corruptiebestrijding (Voorbeeldig bestuur)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		36-37		
GRI 205: Anticorruptie 2016	205-2 Communicatie en training over anticorruptiebeleid en -procedures		Gedragscode medewerkers		
	205-3 Bevestigde gevallen van corruptie en getroffen maatregelen		Geen gevallen van corruptie gemeld		
Materialen (Circulariteit)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		8, 84, 119-122		
GRI 301: Materialen 2016	301-1 Gebruikte materialen naar gewicht of volume		121		
	301-2 Gebruikte gerecyclede grondstoffen		120		
Energie (Energie- en emissiebeheer)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		8, 84, 110-118		
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbruik binnen de organisatie		112, 115, 147-148		
	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie		114, 148		
	302-3 Energie-intensiteit		112, 147-148		
	302-4 Vermindering van energieverbruik		147		
	302-5 Vermindering van de energie-eisen van producten en diensten		115, 148		
Emissies (Energie- en emissiebeheer)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		8, 84, 110-118		
GRI 305: Emissies 2016	305-1 Directe (Scope 1) broeikasgasemissies		112, 147		
	305-2 Indirecte uitstoot van broeikasgassen door energie (Scope 2)		112, 147		
	305-3 Andere indirecte (Scope 3) BKG-emissies		113-114, 148		
	305-4 Intensiteit broeikasgasemissies		148		
	305-5 Vermindering van broeikasgasemissies		112, 115, 117, 135		

Afval (circulariteit)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		119		
GRI 306: Afval 2020	306-1 Productie van afval en belangrijke afvalgerelateerde effecten		119		
	306-2 Beheer van significante afvalgerelateerde effecten		120, 128, 135, 148		
Werkgelegenheid (Nextensa's Mensen)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		84, 137-142		
GRI 401: Werkgelegenheid 2016	401-1 Nieuwe werknemers en personeelsverloop		139		
	401-3 Ouderschapsverlof		139		
Gezondheid en veiligheid op het werk (Nextensa's People)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		84, 137-142		
GRI 403: Gezondheid en veiligheid op het werk 2018	403-4 Participatie, raadpleging en communicatie van werknemers op het gebied van veiligheid en gezondheid op het werk		140		
	403-6 Bevordering van de gezondheid van werknemers		140		
	403-9 Werkgerelateerde verwondingen		151		
Training en opleiding (Nextensa's People)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		84, 137-142		
GRI 404: Training en opleiding 2016	404-1 Gemiddeld aantal uren dat een werknemer per jaar besteedt aan opleidingen		141, 151		
	404-2 Programma's voor bijscholing van werknemers en programma's voor hulp bij overgang		141		
	404-3 Percentage medewerkers dat regelmatig wordt ingelicht over prestatie- en loopbaanontwikkeling		141, 151		
Diversiteit en gelijke kansen (Nextensa's Mensen)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		84, 137-142		
GRI 405: Diversiteit en gelijke kansen 2016	405-1 Diversiteit van bestuurslichamen en werknemers		139, 150-151		
	405-2 Verhouding tussen basissalaris en beloning van vrouwen en mannen		142, 151		

Lokale gemeenschappen (Levendige buurten)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		129-133		
GRI 413: Lokale gemeenschappen 2016	413-1 Activiteiten met betrokkenheid van de lokale gemeenschap, effectbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's		133, 136, 144		
	413-2 Activiteiten met aanzienlijke feitelijke en potentiële negatieve gevolgen voor lokale gemeenschappen		130-131, 136		
Gezondheid en veiligheid van klanten (gezonde en veerkrachtige gebouwen)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		8, 84, 123-126		
GRI 416: Gezondheid en veiligheid van klanten 2016	416-1 Beoordeling van de gevolgen voor gezondheid en veiligheid van product- en dienstencategorieën		124		
	416-2 Gevallen van niet-naleving betreffende gevolgen voor gezondheid en veiligheid van producten en diensten	Geen incidenten van niet-naleving gemeld			
Aanvullende informatie					
Water en afvalwater (Waterbeheer)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		8, 84, 136		
GRI 303: Water en afvalwater 2018	303-1 Interacties met water als gedeelde hulpbron		128, 136		
	303-3 Wateronttrekking		136		
	303-4 Waterafvoer		136		
	303-5 Waterverbruik		149		
Afval (Afvalbeheer)					
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen		113, 119		
GRI 306: Afval 2020	306-3 Voortgebracht afval		113		
	306-4 Afval dat niet wordt verwijderd		113		
	306-5 Afval afvoeren		113		

IDENTITEITSKAART 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
Commissaris	•	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door bedrijfsrevisor Christophe Boschmans, Kouterveldstraat 7B 001, 1831 Diegem

INVESTOR RELATIONS CONTACT¹

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

MICHEL VAN GEYTE
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

+32 2 882 10 08
investor.relations@nextensa.eu

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

¹ 2-3-d Contact point for questions.