

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2022

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 17 augustus 2022

17u40 CEST



n.

nextensa.

PLACES
YOU PREFER



PLACES

YOU PREFER

nextensa.

OVER NEXTENSA.....	4
HIGHLIGHTS.....	5
1.KERNCIJFERS.....	6
2.TUSSENTIJD JAARVERSLAG.....	9
2.1 ACTIVITEITENVERSLAG.....	15
2.2 GECONSOLIDEERDE RESULTATEN.....	22
3.VERKORTE FINANCIËLE STATEN.....	31
3.1 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN.....	32
3.2 ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN.....	33
3.3 GECONSOLIDEERDE BALANS.....	34
3.4 GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL.....	35
3.5 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES.....	36
3.6 TOELICHTING BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN.....	38
4.VERSLAG VAN DE COMMISSARIS.....	49
5.ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN.....	52
6.VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN.....	57
7.IDENTITEITSKAART.....	59
CONTACT.....	61

OVER NEXTENSA

Sinds 19 juli 2021 is Nextensa NV (voorheen genaamd Leasinvest Real Estate) een gemengde vastgoedinvesteerder en –ontwikkelaar. De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (44%), België (42%) en Oostenrijk (14%); diens totale waarde bedroeg per 30/06/2022 ca € 1,34 miljard.

Nextensa is een van de grootste vastgoedspelers in Luxemburg.

Als ontwikkelaar is Nextensa voornamelijk actief om grote stedelijke ontwikkelingen vorm te geven. Op Tour&Taxis (ontwikkeling van meer dan 350.000 m²) in Brussel bouwt Nextensa een gemengd vastgoedpatrimonium met herwaardering van iconische gebouwen gecombineerd met nieuwbouw gedragen door de hoogste duurzaamheidscriteria. In Luxemburg werkt zij in partnership aan de grootste stedelijke uitbreiding van de stad met meer dan 400.000 m² aan kantoren, retail en woningen.

De vennootschap noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 607,1 miljoen (waarde 16/08/2022)

HIGHLIGHTS EERSTE HALFJAAR 2022

Voor het eerste halfjaar van het boekjaar 2022 noteren we volgende kerndata:

- De huuropbrengsten zijn gestegen met € 3,0 miljoen in vergelijking met juni vorig jaar en bedragen nu € 33,2 miljoen
- De financiële schuldgraad is conform het vooropgestelde plan gedaald van 48,56% op eind 2021 naar 46,31% op 30 juni 2022
- De bezettingsgraad is toegenomen en bedraagt nu 90,30% in vergelijking met 89,09% op einde 2021
- De uitbreiding van Schoppingcenter Knauf Schmiede ontvangt zijn eerste winkels
- Het Park Lane fase II project op Tour & Taxis is opgestart met een succesvolle reservatie van 50% van de appartementen van het eerste gedeelte
- De bouwwerkzaamheden aan het kantoorgebouw The Emerald (7.000 m²) werden opgestart op Cloche d'Or, een nieuwe stadswijk in de zuidrand van Luxemburg-stad



“Ondanks de onzekere economische situatie waarin we ons momenteel bevinden werpt de strategie van Nextensa zijn vruchten af.

De recurrente huurinkomsten kennen een stijging, de geplande verkopen leveren de nodige meerwaarden op en de vastgoedontwikkelingen zitten op schema.”

Michel Van Geyte,
CEO Nextensa

1.

KERNCIJFERS

nextensa.

Kerncijfers vastgoedportefeuille ⁽¹⁾	30/06/2022	31/12/2021
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1000) (2)	1 344 989	1 407 919
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1000) (2)	1 437 014	1 504 404
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1000) (3)	1 374 579	1 439 107
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	5,25%	5,20%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	5,14%	5,08%
Bezettingsgraad (5) (6)	90,30%	89,09%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	3,50	3,73

(1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen voorgesteld 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 30/06/2022.

(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 en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de projecten en de activa bestemd voor verkoop.

(6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

Kerncijfers Resultatenrekening	30/06/2022	30/06/2021
Huurinkomsten (€ 1.000)	33 241	30 203
Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	11 906	-
Gemiddelde financieringskost investeringsportefeuille	2,18%	2,07%
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	30 765	27 977
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)	3,08	4,72

Kerncijfers Balans	30/06/2022	31/12/2021
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000)	1 344 989	1 407 919
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000)	1 437 014	1 504 404
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000)	1 374 579	1 439 107
Huurrendement obv reële waarde	5,25%	5,20%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde	5,15%	5,08%
Bezettingsgraad	90,30%	89,09%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	3,50	3,73
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	792 854	779 970
Netto actief aandeel groep per aandeel	79,30	78,00
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	46,31%	48,56%
Loan-to-value (investment portfolio)	52,99%	55,64%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investment portfolio	2,55	2,98
Gemiddelde financieringskost inv portfolio	2,18%	2,07%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	3,51	3,98
Hedge ratio (investeringsportefeuille)	68%	67%

nextensa.



2.

TUSSENTIJD
JAARVERSLAG

nextensa.

SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

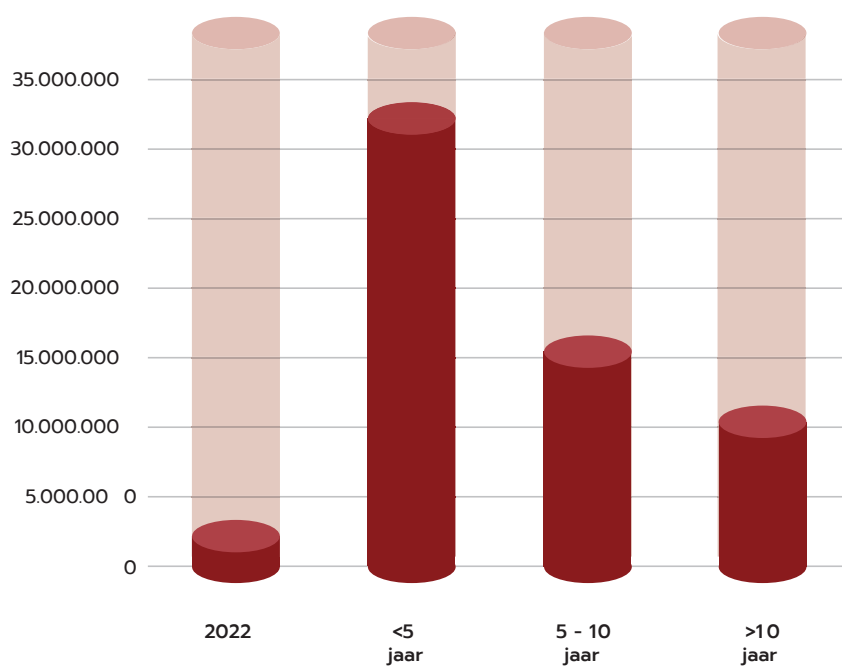
INDELING VOLGENS GEOGRAFISCHE LIGGING

	Reële waarde (€ mio)	Investe- ringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefueille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrende- ment obv RW (%)	Huurrende- ment obv IW (%)	Bezet- tingsgraad (%)	Duurtijd
Groothertogdom Luxemburg	483,88	491,81	36%	30,60	6,32%	6,22%	88,79%	2,73
België	560,05	574,3	42%	26,43	4,72%	4,60%	87,73%	4,61
Oostenrijk	185,69	190,3	14%	10,74	5,78%	5,64%	100,00%	3,68
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1229,62	1256,44	92%	67,77	5,51%	5,39%	90,30%	3,50
Projecten Luxemburg	28,36	29,07	2%	0,00				
Projecten België	0,00	1,00	0%	0,00				
Totaal vastgoedbeleggingen	1257,98	1285,51	94%	67,77				
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	82,86	84,93	6%	2,72	3,28%	3,20%	95,48%	3,53
IFRS 16 Right of use	2,32	0,00	0%	0,00				
Totaal vastgoedbeleggingen (Incl. IFRS 16)	1343,16	1370,44	100%	70,49	5,25%	5,14%	90,30%	3,50

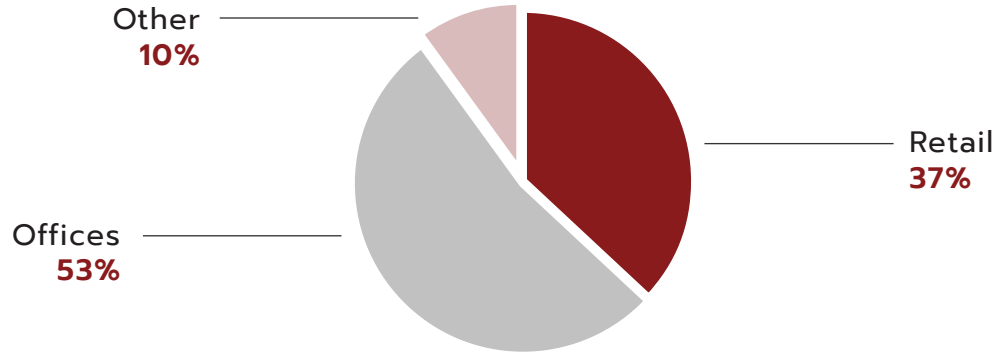
INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

30/06/2022	Reële waarde (€ mio)	Investe- ringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefueille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrende- ment obv RW (%)	Huurrende- ment obv IW (%)	Bezet- tingsgraad (%)	Duurtijd
Retail								
Retail Groothertogdom Luxemburg	297,90	301,19	22%	19,89	6,68%	6,60%	96,66%	2,97
Retail België	73,97	75,82	6%	3,95	5,34%	5,21%	71,02%	1,20
Retail Oostenrijk	185,69	190,34	14%	10,74	5,78%	5,64%	100,00%	3,68
Totaal retail	557,56	567,35	42%	34,58	6,20%	6,10%	90,30%	3,02
Kantoren								
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	185,98	190,62	14%	10,71	5,76%	5,62%	76,46%	2,28
Kantoren Brussel	345,76	354,4	26%	15,37	4,45%	4,34%	89,27%	6,76
Kantoren rest van België	49,04	50,27	4%	3,58	7,30%	7,12%	90,24%	1,62
Totaal kantoren	580,78	595,29	43%	29,66	5,11%	4,98%	83,98%	6,01
Overige								
Overige België	91,28	93,8	7%	3,53	3,87%	3,76%	N/A	3,62
Totaal Overige	91,28	93,8	7%	3,53	3,87%	3,76%	N/A	3,62
Activa bestemd voor verkoop	82,86	84,93	6%	2,72	3,28%	3,20%	95,48%	3,53
Totaal activa bestemd voor verkoop	82,86	84,93	6%	2,72	3,28%	3,20%	95,48%	3,53
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1312,48	1341,37	98%	70,49	5,37%	5,26%	90,30%	3,50
Right of use IFRS 16	2,32	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0
Projecten Groothertogdom Luxemburg	28,36	29,07	2%	0	0,00%	0,00%	0,00%	0
Totaal Vastgoedbeleggingen	1343,16	1 370,43	100%	70,49				

OVERZICHT VERVALDAGEN HUUR (EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)



INVESTERINGSPORTEFEUILLE -
AARD VAN DE ACTIVA



ONTWIKKELINGEN

	IN AANBOUW		VERGUNNINGEN VERKREGEN		IN STUDIE	
 RESIDENTIEEL	36 520 m ²	29 287 m ²	N/A	32 401 m ²	93 000 m ²	12 000 m ²
 KANTOREN	3 674 m ²	14 847 m ²	N/A	7 000 m ²	37 500 m ²	84 045 m ²

TOTAAL 170 694 m² 179 580 m²



2.1

ACTIVITEITENVERSLAG
periode 01/01/2022- 30/06/2022

nextensa.

INVESTERINGSPORTEFEUILLE

GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

Titanium

Op 15 november 2021 werd, onder opschortende voorwaarden, een verkoopovereenkomst getekend met Codic voor 100% van de aandelen van de Luxemburgse vennootschap GK5 Sàrl, die eigenaar is van site "Titanium" (Cloche d'Or, Luxemburg). Wij verwachten deze verkoop tegen het eind van 2022 te kunnen afronden met een belangrijke meerwaarde.

Monnet

Het Monnet-gebouw, dat reeds sinds 2006 in portefeuille zat, is begin dit jaar verkocht aan Edmond de Rothschild. Het Monnet-gebouw ligt in het hart van het financiële district van Kirchberg aan de Rue Jean Monnet 4, bestrijkt zo'n 4.000 m² en is volledig verhuurd aan diverse solide financiële huurders.

Shoppingcenter Knauf Schmiede

De eerste nieuwe winkels in de uitbreiding van het shoppingcenter Knauf Schmiede (ca. 8.500 m²) zijn op 1 augustus opengegaan. In september staat er een officiële opening gepland van het totaal aanbod. De uitbreiding omvat een uitgebreid gezinsvriendelijk winkelaanbod, een vernieuwend horecaconcept met een terras van +600m² (dat zal opengaan in het eerste trimester van 2023), alsook een activiteiten- en ontspanningsruimte voor gezinnen.

Shoppingcenter Knauf Pommerloch

Het shoppingcentrum Knauf Pommerloch heeft de afgelopen maanden een aantal nieuwe retailers mogen verwelkomen, zoals Esprit, Arkades, Rituals en Tao Kids. Daarnaast werd de New Yorker-winkel uitgebreid.

Door de opheffing van de laatste covid-beperkingen is er het afgelopen half jaar een positieve ontwikkeling geweest in de bezoekersaantallen van de Knauf shoppingcentra. Deze ontwikkeling wordt momenteel eveneens versterkt door de lagere accijnzen in Luxemburg.

De kantoorruimte van het business center gelegen in het shopping center is volledig verhuurd.

Moonar

In Luxemburg is de commerciële lancering gestart van het nieuwe kantorenconcept Moonar. Moonar is een kantorencampus vlakbij de luchthaven met een volledig aanbod van diensten voor de huurders en een nadruk op buitenmeetings en groenaanleg. De geplande renovatiewerken zijn eind mei van start gegaan.

Bertrange – Hornbach

Het huurcontract met Hornbach voor de retailsite gelegen te Bertrange werd verlengd met 15 jaar (tot 30/06/2038). Een nieuw parkinggebouw alsook een volledige installatie van zonnepanelen zal worden gebouwd in het najaar van 2022.

BELGIË

Brussel – The Crescent

Begin dit jaar werden de erfpachtrechten van het gebouw The Crescent verkocht aan de private beleggers DES / De Weer. The Crescent is een kantoorgebouw van 15.000 m², gelegen aan de Erasmus Campus in Anderlecht en bevond zich reeds sinds 2002 in de portefeuille. Het gebouw, dat aanvankelijk voor L'Oréal werd gebouwd, is in 2011 verregaand omgebouwd tot een "serviced office building".

Antwerpen – Hangar 26/27

De renovatie van het gebouw Hanger 26/27, waarbij onder andere de façade volledig werd vernieuwd in hout, is ondertussen afgerond en krijgt bijzonder veel bijval door de omgeving. Verder was Nextensa sponsor van de Tall Ships Races die eind juli plaatsvonden in Antwerpen.

Op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw zal in oktober 2022 het visrestaurant 'Vis van A', samen met een viswinkel annex groentewinkel, worden geopend door tweesterrenchef Bart De Pooter.

Brussel – Tour & Taxis

Over de hele site worden er steeds meer evenementen georganiseerd, zoals de fietsenbeurs 'Bike Brussels', de kunstbeurs 'Art Brussels' en in mei de 'Brussels World Tour Padel'. Deze events doen het bezoekersaantal van de Gare Maritime Food Market enkel nog toenemen. Verder werkt het conferentiecentrum Maison de la Poste sinds het einde van de pandemie op volle bezetting en neemt het gebruik van de kantoorruimtes toe zodat de site op volle snelheid begint te draaien.

De bezettingsgraad van de kantoren op Gare Maritime bedraagt ondertussen 80%. Unicef is ingetrokken op 1 april 2022 en Polestar zal er vanaf 1 oktober 2022 eveneens haar kantoren vestigen.

Voor het Koninklijk Pakhuis werden enkele nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor retailpanden op het gelijkvloers zoals K-Création en Erco maar ook voor nieuwe kantoorhuurders zoals Reprobél, Wilkhahn-Interface, Ceusters, AWA en Evolta. Tevens zijn onderhandelingen voor belangrijke huurhernieuwingen lopende.

OOSTENRIJK

De bezettingsgraad in de gebouwen in Oostenrijk blijft consistent op 100% met uitzondering van een handelsruimte (1.002 m²) in Vösendorf Nordring 2-10 waarvoor een préakkoord getekend werd met Elite Event Center.

In het retailpark Vösendorf Nordring 16 in Oostenrijk zijn begin juli 2022 werken begonnen om een bestaande winkelunit in twee delen te splitsen op vraag van de bestaande huurder. Hierdoor ontstaat een opportuniteit om een bijkomende huurder te verwelkomen op de site. De werken worden verwacht beëindigd te zijn in september 2022.

ONTWIKKELINGEN

GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

De ontwikkelingsactiviteiten op de site van "La Cloche d'Or", een nieuwe stadswijk in de zuidrand van Luxemburg-stad, zijn nog steeds volop bezig.

La Cloche d'Or - Kantoren

In de loop van januari werd het gebouw Kockelscheuer, met een oppervlakte van ca. 4.200 m², opgeleverd en verkocht. Einde maart werd vervolgens het gebouw Darwin II (ca. 4.700 m²) opgeleverd. De huurder is de Luxemburgse staat, die eveneens een aankoopoptie van 3 jaar heeft vanaf 1 april 2022. Het gebouw werd in gebruik genomen in de loop van Q2 2022.

De werkzaamheden aan het gebouw Darwin I (ca. 5.000 m²) zijn bijna afgerond en zitten op schema om eind september 2022 opgeleverd te worden, waardoor de verkoop zoals gepland in september/oktober 2022 zal kunnen plaatsvinden. In de loop van het tweede kwartaal van 2022 werd de laatste oppervlakte verhuurd, zodat het pand nog voor oplevering 100% verhuurd is, wat een gunstige invloed heeft op de verkoopprijs.

In de loop van Q2 2022 werden de werkzaamheden aan het eerste deelproject op het Ilôt E opgestart, namelijk een kantoorproject "The Emerald". Een eerste huurder, die 43% van het gebouw zal huren, wenst het gebouw immers aan het einde van Q3 2023 in gebruik te nemen. Het gebouw van ca. 7.000 m² zal een BREEAM Excellent certificering meekrijgen.

Ook voor het gebouw White House (eveneens ca. 7.000 m²), het tweede deelproject op Ilôt E, zijn er reeds gesprekken aan de gang met potentiële huurders. De werkzaamheden zullen evenwel pas van start gaan vanaf een voldoende niveau aan voorverhuring. Ook voor dit pand wordt minimaal een BREEAM Excellent label vooropgesteld. Dit deelproject heeft nog geen marge gegenereerd in de eerste jaarhelft van 2022..

La Cloche d'Or - Residentieel

Inmiddels zijn alle appartementen van het Ilôt D-Sud (155 appartementen) opgeleverd en verkocht. Er blijven alleen nog 11 retailunits op het gelijkvloers onverkocht. Hiervoor bestaat interesse vanwege een horeca-concept, alsook van vrije beroepen.

In parallel gaan de bouwwerkzaamheden aan de 194 appartementen van Ilôt D Nord verder. Dit deelproject is op 17 appartementen na volledig verkocht. De oplevering wordt midden 2023 verwacht. Het voorlaatste deelproject op het Ilôt D, D5-D10, omvat 185 appartementen en 18 retailunits op het gelijkvloers waarvan er reeds 73 gereserveerd zijn. De voorbereidende werkzaamheden gingen enkele weken geleden van start. De oplevering wordt verwacht in de loop van 2024.

Tot op heden waren de ontwikkelingsactiviteiten in joint venture met Promobe geconcentreerd op de site van Cloche d'Or te Luxemburg. Op 29 april werd binnen het kader van de joint venture een stuk grond verworven te Niederanven, vlak bij de Luxemburgse luchthaven, waarop een gemengde ontwikkeling mogelijk is van ca. 35.000 m². Het vergunningstraject zal hiervoor snel opgestart worden, zodat in functie van de vraag naar kantoren, retail en residentieel vastgoed deze site gradueel kan ontwikkeld worden.

BELGIË

Brussel - Tour & Taxis

De nieuwe woonwijk Park Lane op Tour & Taxis evolueert zienderogen. Het woonzorgcentrum aan het begin van de Parkdreef opende zijn deuren en het laatste gebouw van fase I zal opgeleverd worden in november '22. De werken voor fase II zijn in juni van start gegaan. Fase II omvat een ondergrondse parking en 346 appartementen verdeeld over 11 compacte gebouwen. Het ontwerp ligt bij hetzelfde consortium van architecten als fase I, zijnde AWG Architecten, noAarchitecten en Sergison Bates Architects. De voorverkoop van deze appartementen is midden maart met succes gestart. Momenteel zijn er reeds zo'n 70 appartementen gereserveerd.

Een speeltuin met houten speeltuigen werd recent geopend aan de rand van het park en een grote waterpartij aan Gare Maritime zal tegen september '22 klaar zijn.



Brussel - Monteco

De oplevering van het nieuwe gebouw verloopt volgens planning en is voorzien in Q4 2022, waarna Bank Nagelmackers hier haar kantoren zal vestigen.

DUURZAAMHEID

De tagline 'Places you Prefer' weerspiegelt de missie van Nextensa: als 'next generation' vastgoedinvesteerder en -ontwikkelaar excelleren in duurzame stadsontwikkeling met een positieve sociale impact door het creëren van plaatsen waar het goed is om te wonen, werken, winkelen en ontspannen, enz

Begin april verhuisde het Belgische Nextensa team zelf naar een van haar preferred places, de Gare Maritime. Deze verhuis brengt niet enkel de medewerkers dichterbij elkaar, Nextensa zet hiermee ook een grote stap om CO₂-neutraal te worden. In het bekroonde gebouw uit hout wordt er fossielvrij verwarmd en gekoeld via geothermie en levert het grote zonnepark op het dak voldoende energie om het primaire verbruik te dekken. De inrichting van de nieuwe kantoren is volledig afgestemd op een circulaire aanpak: circulaire scheidingswanden, houten herbruikbare profielen voor de scheidingswanden, hernieuwbare en gerecycleerde materialen voor het meubilair, allemaal gecombineerd tot een warme, huiselijke en aangename werkomgeving.

Andere projecten die werden aangekondigd in het duurzaamheidsverslag 2021 worden op dagdagelijkse basis ook verder uitgerold:

In Luxemburg werd in april een subsidieaanvraag goedgekeurd die Nextensa toelaat fotovoltaïsche installaties te voorzien op de gebouwen van het shoppingcentrum Knauf Pommerloch (333kWp) en Knauf Schmiede (854kWp). Er zal weldra worden gestart met de bouw van deze installaties. Beide shoppingcentra zullen binnenkort dus gebruik maken van hernieuwbare en groene energie.

In 2021 werden alle Belgische assets met een digitaal monitoringsysteem uitgerust om alle energiestromen te traceren en te meten: elektriciteit, aardgas, stookolie, directe verwarming en koeling en water. Dit systeem werd in de eerste maanden van 2022 eveneens geïnstalleerd in de Knauf shoppingcentra. De installatie in de Luxemburgse kantoren is in volle uitvoering en de installatie in de Oostenrijkse gebouwen wordt momenteel voorbereid.

Binnen de organisatie wordt er bovendien verder gewerkt aan de geschiktheidsbeoordeling in het kader van de EU-taxonomie, waarbij wordt bepaald welke activiteiten van de huidige investerings- en ontwikkelingsportefeuille kwalificeren als 'groene' activiteiten volgens de milieudoelstellingen van de taxonomie.

2.2

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN
periode 01/01/2022 – 30/06/2022

nextensa.



Operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen

Het operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen evolueerde van €22,4 miljoen op 30 juni 2021 naar € 29,5 miljoen op 30 juni 2022. De stijging van €7,1 miljoen is te wijten aan een combinatie van verschillende effecten.

Vooreerst stijgt de huromzet met € 3,0 miljoen, wat grotendeels verklaard wordt door de toevoeging van de historische panden op de Tour&Taxis site sinds de business combination met Extensa Group in juli 2021 (+€ 4,2 miljoen). Daarnaast is er ook een positieve like-for-like huurgroei op de bestaande portefeuille van €0,2 miljoen. Anderzijds resulteerde de verkoop van enkele gebouwen in een verlies van huur van € 1,4 miljoen.

De verkoop van de gebouwen Monnet (Luxemburg, Kirchberg) en The Crescent (België, Anderlecht) resulteerde in een gerealiseerde winst van €5,3 miljoen.

De herwaardering naar fair value van de bestaande portefeuille was licht negatief (€-2,5 miljoen) en is verspreid over de Belgische en Luxemburgse portefeuille. De bezettingsgraad steeg opnieuw boven de 90% (van 89,1% eind 2021 naar 90,3% eind juni 2022), waardoor het huurrendement op basis van de reële waarde kon stijgen van 5.20% eind 2021 naar 5.25% eind juni 2022.

Operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten

Het operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten bedraagt €11,9 miljoen voor de eerste jaarhelft van 2022 en komt volledig voort uit de vroegere Extensa Group-activiteiten. De omzet (€ 25,5 miljoen) en kosten (€ 23,5 miljoen) van ontwikkelingsprojecten zijn voornamelijk verbonden aan het residentiële ontwikkelingsproject Park Lane fase I op de Tour&Taxis site en resulteren in een bijdrage van € 2,0 miljoen. Hoewel de commercialisatie van Park Lane fase II in de loop van 2022 werd opgestart en tot hiertoe zeer succesvol was, werd hierop nog geen enkele marge erkend.

Daarnaast is er €9,9 miljoen resultaat uit de ontwikkelingen in joint venture, namelijk in de wijk Cloche d'Or te Luxemburg. Momenteel zijn de voornaamste bijdragende projecten de kantoorprojecten "Darwin I" (oplevering in september 2022, volledig voorverhuurd) en "Emerald" (start van de werken in juni 2022, oplevering in Q3 2023, 43% voorverhuurd) en het residentiële project "D-Nord" (194 appartementen, waarvan 91% verkocht op plan, oplevering midden 2023).



Overige resultaten

De algemene kosten (€5,4 miljoen) liggen hoger dan vorig jaar door de toevoeging van Extensa Group enerzijds, maar ook door de toevoeging van de vroegere statutaire zaakvoerder van de GVV Leasinvest aan de consolidatie.

De financiële kosten (exclusief herwaarderingen) van €9,4 miljoen liggen ook hoger dan vorig jaar (€6,4 miljoen) door de toevoeging van de schulden van de Extensa Group. De gemiddelde financieringskost van de vastgoedbeleggingsportefeuille is hiermee licht gestegen van 2,07% tot 2,18%.

De variaties in reële waarde van de financiële activa en passiva (€13,7 miljoen) omvatten vooral de herwaardering van de participatie in Retail Estates en van de derivatenportefeuille. Deze laatste werd fors meer waard naar aanleiding van de stijging van de rentevoeten in de afgelopen maanden.

Zodoende komen we tot een resultaat voor belastingen van €41,1 miljoen, waar na belastingen nog €30,8 miljoen van overblijft, zijnde €3,08 per aandeel.

Beheer van de financiële middelen

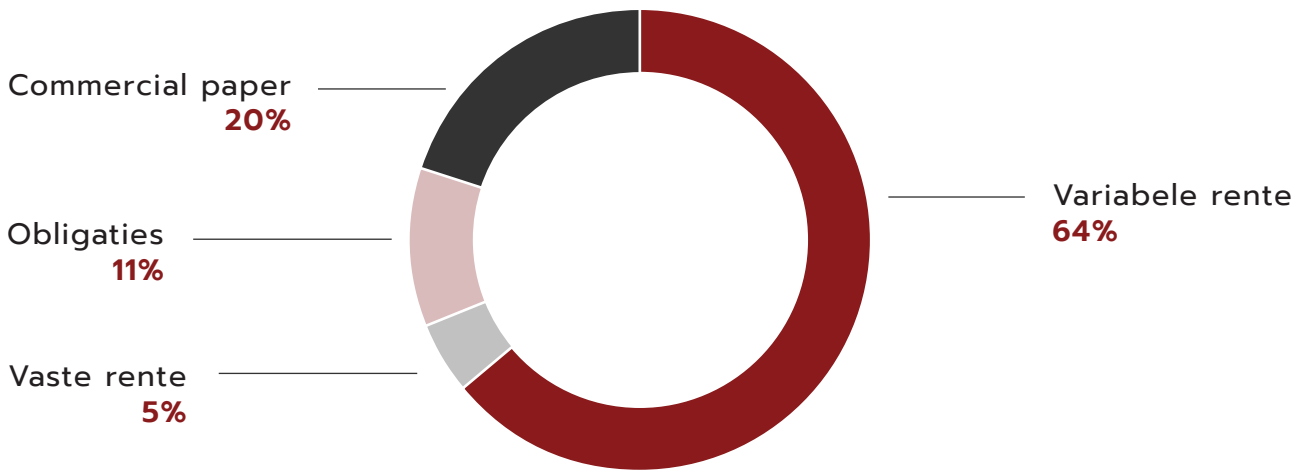
De verkopen van de gebouwen Monnet en The Crescent leidden ertoe dat de schuldpositie op de vastgoedbeleggingsportefeuille significant kon afgebouwd worden. Daarnaast zorgde de oplevering van de appartementen van fase I van Park Lane ervoor dat de private obligatie van €45 miljoen van Extensa Group, die eind juni 2022 op vervaldag kwam, quasi volledig uit de beschikbare middelen kon terugbetaald worden.

Als resultaat daalde de financiële schuldgraad met 2 procentpunten van 48,6% eind 2021 naar 46,3% eind juni 2022. Wanneer we enkel de schulden met betrekking tot de vastgoedbeleggingen beschouwen, zien we eveneens een daling van de schuldgraad van 55,6% eind 2021 naar 53,0% eind juni 2022.

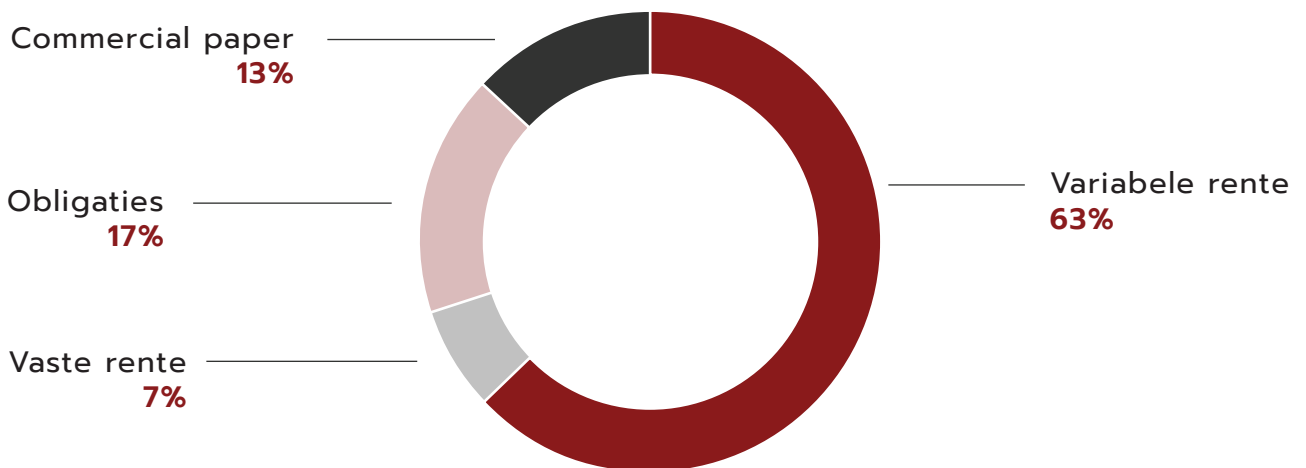
De lagere schuldopname zorgt ervoor dat niet elke vervallende kredietlijn dient verlengd te worden. Eén kredietlijn met vervaldag in oktober 2022 werd recentelijk verlengd met 7 jaar. Nog één andere kredietlijn, met vervaldag in december 2022, zal eveneens verlengd worden. De onderhandelingen hierover zijn momenteel aan de gang met de betreffende bank.

Daarnaast bewijzen de stijgende rentevoeten van de afgelopen maanden dat het een goede keuze was om de vlottende rente in belangrijke mate af te dekken. Als gevolg hiervan is de derivatenportefeuille significant in waarde gestegen, wat ons de kans heeft geboden aan een zeer lage kost floor-opties in te bouwen in een aantal derivaten, waardoor we de gestegen reële waarde gedeeltelijk kunnen "vastklikken".

Kredietlijnen 30/06/2022



Kredietopnames 30/06/2022

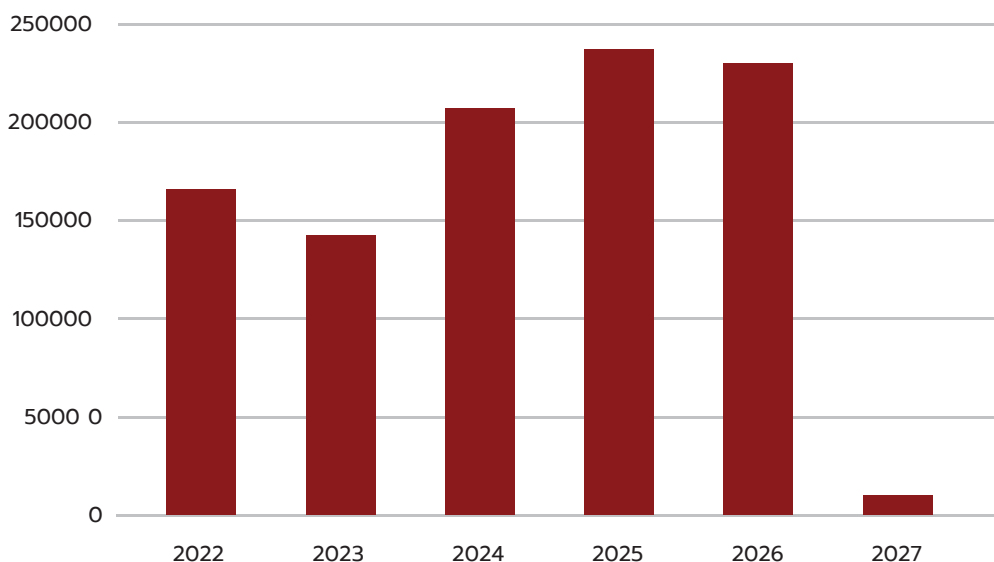


Ook na de integratie van Extensa Group blijven de financieringsbronnen van Nextensa gediversifieerd via bilaterale bankkredieten (aan vaste en variabele rente), obligaties en commercial paper. De schuldenreductie die momenteel wordt doorgevoerd wordt in de mate van het mogelijke verdeeld over de diverse financieringsbronnen en over de verscheidene banken.

De headroom aan kredieten bedroeg € 184 miljoen op 30 juni 2022. Dit bedrag laat ons toe een aantal aflopende kredietlijnen niet te verlengen en toch nog een voldoende comfortabele cash-situatie te behouden om desgevallend snel te kunnen handelen wanneer investeringsopportuniteiten zich voordoen. De kredietlijnen die we wensen te verlengen, zijn inmiddels reeds verlengd of er werd minstens een principiessaakkoord met de betreffende bank gesloten, waardoor er virtueel geen vervallende kredietlijnen meer zijn in 2022.

De gemiddelde resterende looptijd van de kredieten bedraagt hierdoor momenteel 2,6 jaar voor wat betreft de vastgoedbeleggingportefeuille.

Vervaldagen kredietlijnen 30/06/2022



Voornaamste risico's en onzekerheden

De voornaamste risico's verbonden aan de activiteiten van Nextensa zijn opgelijst in het Jaarverslag 2021 (p. 5-35) dat beschikbaar is op de website. De voornaamste risico's waar Nextensa mee wordt geconfronteerd zijn niet materieel gewijzigd ten opzichte van de risico's die in het jaarverslag worden beschreven. Samengevat zijn de belangrijkste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar voornamelijk risico's in verband met de marktomstandigheden en externe economisch risico's, risico's in verband met de participatie van 9,59% in de GVV Retail Estates, vastgoedgerelateerde risico's, operationele risico's en financiële risico's.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2022

De vastgoedbeleggingsportefeuille presteerde zeer goed in de afgelopen maanden, en dat in de 3 geografische segmenten alsook in alle operationele segmenten. De bezettingsgraad steeg opnieuw boven de 90%, wat ook de volgende maanden de huurinkomsten positief zal beïnvloeden. De stijgende interestvoeten zullen een zeer beperkt effect hebben op de financieringskosten, aangezien de vlottende rentes in belangrijke mate ingedekt zijn via derivaten. Het lopende verkoopprogramma zorgt er bovendien voor dat de schuldpositie wordt afgebouwd.

Op vlak van de ontwikkelingsprojecten zien we dat in het segment kantoren nog steeds een grote vraag is en brede interesse naar duurzame kantoorgebouwen op toplocaties, zoals een Monteco (Brussel, Leopoldswijk) of zoals Cloche d'Or. Voor wat betreft de residentiële ontwikkelingen, zien we een vertraging van de verkopen, en dit zowel in België (Tour&Taxis) als in Luxemburg (Cloche d'Or). Door de onzekerheden die we de laatste maanden kennen is het moeilijk om in te schatten hoe de residentiële vastgoedmarkt zich verder zal bewegen naar het einde van het jaar toe.

Toch verwachten we door de afronding van de verkoop van Titanium (Luxemburg) tijdens het tweede halfjaar een resultaat te realiseren dat het boekjaar 2021 ruimschoots zal overstijgen. Dit heeft dan ook tot gevolg dat het dividend over dit boekjaar, indien er geen onverwachte gebeurtenissen voorvallen, minstens 5% hoger zal liggen per aandeel dan het dividend over boekjaar 2021.

Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/2022-30/06/2022 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden met materiële gevolgen voor de financiële positie of de resultaten van Nextensa.

Financiële kalender

Tussentijdse verklaring Q3 2022	14/11/2022
Bekendmaking jaarresultaten 2022	15/02/2023
Jaarlijks financieel verslag 2022	31/03/2023
Tussentijdse verklaring Q1 2023	15/05/2023
Jaarvergadering aandeelhouders	15/05/2023
Betaalbaarstelling dividend	22/05/2023
Halfjaarlijks financieel verslag 2023	17/08/2023





3.

VERKORTE FINANCIËLE STATEN

De verkorte geconsolideerde financiële staten van Nextensa zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 16 augustus 2022.

Het tussentijds jaarverslag van de raad van bestuur moet samen gelezen worden met de verkorte financiële staten van Nextensa. De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

nextensa.

3.1. GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN

Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

PRO FORMA(*)

(in 1000 €)	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	33 241	30 203	33 915
Vastgoedkosten	-6 636	-5 563	-7 085
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5 342	3 216	3 216
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 481	-5 466	-3 879
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	29 466	22 390	26 166
Omzet ontwikkelingsprojecten (1)	25 488	0	21 606
Kosten ontwikkelingsprojecten (1)	-23 466	0	-17 322
Andere resultaten ontwikkelingsprojecten (2)	1 300	0	3 737
Winst (verlies) uit beleggingen vermogens mutatie (2)	8 584	0	10 668
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN	11 906	0	18 689
RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN & ONTWIKKELINGSPROJECTEN	41 372	22 390	44 855
Algemene kosten van de vennootschap	-5 359	-1 303	-7 553
Andere operationele kosten en opbrengsten	-855	-434	-624
OPERATIONEEL RESULTAAT	35 158	20 654	36 679
Financiële inkomsten	1 629	0	1 270
Financiële kosten	-9 378	-6 366	-9 238
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	13 686	14 605	14 605
FINANCIEEL RESULTAAT	5 937	8 240	6 636
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	41 095	28 894	43 315
Uitgestelde belastingen	-5 401	0	760
Vennootschapsbelasting	-4 930	-917	-1 335
BELASTINGEN	-10 331	-917	-575
NETTO RESULTAAT	30 764	27 977	42 741
Minderheidsbelangen	-1	0	241
NETTO RESULTAAT (deel van de groep)	30 765	27 977	42 500

(*) De pro forma cijfers omvatten de 30 juni 2021 cijfers van Leasinvest Real Estate, vermeerderd met de halfjaarresultaten van Extensa Group op 30 juni 2021. Deze laatste waren vorig jaar nog niet in de consolidatie opgenomen aangezien de business combination tussen Leasinvest en Extensa zich pas in juli 2021 gematerialiseerd heeft. Proforma cijfers in dit halfjaarverslag zijn niet geauditeerd.

(1) dit omvat de omzet en de kosten die voornamelijk te wijten zijn aan de bijdragen op Tour & Taxis. Per 30 juni 2022 was Parklane Fase I bijna volledig opgeleverd terwijl op 30 juni 2021 de werkzaamheden en verkopen nog volop bezig waren. Bijgevolg is de winsterkenning in de eerste helft van 2022 minder dan in de eerste helft van 2021. In 2022 werd nog geen marge erkend op Parklane Fase II ondanks het begin van de commercialisatie in april 2022.

(2) de andere resultaten ontwikkelingsprojecten en winst uit beleggingen vermogensmutatie zijn voornamelijk geconcentreerd op Cloche d'Or waarbij de ontwikkeling van kantoren op schema ligt maar een lichte vertraging wordt gezien in de verkopen van de appartement door de onzekere economische tijden.

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

	PRO FORMA (*)		
ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	10 865	5 135	5 135
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	10 865	5 135	5 135
Minderheidsbelangen	0	0	0
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten – aandeel Groep	10 865	5 135	5 135
GLOBAAL RESULTAAT	41 630	33 112	47 635
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	-1	0	241
Globaal resultaat – aandeel Groep	41 630	33 112	47 395
NETTO RESULTAAT (deel van de groep)	30 765	27 977	42 500
RESULTATEN PER AANDEEL (in €)	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep	4,16	3,31	4,76
Globaal resultaat per deelgerechtigd aandeel, aandeel groep	4,16	3,31	4,76
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep	3,08	2,80	4,25
Netto resultaat per deelgerechtigd aandeel, aandeel groep	3,08	2,80	4,25

(*) Proforma cijfers in dit halfjaarverslag zijn niet geauditeerd.

3.3. GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 1 000)	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1 456 692	1 433 991
Immateriële vaste activa	1 036	1 042
Vastgoedbeleggingen	1 262 129	1 267 150
Andere materiële vaste activa	6 447	4 973
Deelnemingen Vermogensmutatie	60 182	51 430
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6 250	6 250
Financiële vaste activa	107 954	98 329
Vorderingen financiële leasing	2 866	3 707
Uitgestelde belastingen - activa	9 828	1 110
II. VLOTTENDE ACTIVA	364 432	461 971
Activa bestemd voor verkoop	82 860	140 769
Voorraden	115 170	113 231
Onderhanden werken in uitvoering	67 849	65 542
Vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	16 831	21 622
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	45 375	52 204
Kas en kasequivalenten	35 269	67 261
Overlopende rekeningen	1 078	1 342
TOTAAL ACTIVA	1 821 124	1 895 961
	30/06/2022	31/12/2021
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	803 626	790 473
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE	792 854	779 970
AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		
Kapitaal	109 997	109 997
Uitgiftepremies	442 803	442 803
Reserves	213 898	174 559
inkoop eigen aandelen	-4 608	-634
Nettoresultaat van het boekjaar	30 765	53 244
II. MINDERHEIDSBELANGEN	10 772	10 503
VERPLICHTINGEN	1 017 498	1 105 489
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	656 505	630 533
Voorzieningen	1 738	1 659
Langlopende financiële schulden	588 677	562 002
- Kredietinstellingen	441 766	415 116
- Andere	144 663	142 485
- Leasing schulden (lfrs 16) (*)	2 247	4 402
Andere langlopende financiële verplichtingen	1 588	20 714
Andere langlopende verplichtingen	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	64 502	46 157
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	360 992	474 956
Voorzieningen	5 246	5 505
Kortlopende financiële schulden	254 658	358 591
- Kredietinstellingen	142 372	134 688
- Andere	112 286	223 903
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	53 539	57 704
- Handelsschulden	36 921	40 669
- fiscale schulden	16 618	17 035
Andere kortlopende verplichtingen	17 426	14 304
Overlopende rekeningen	30 124	38 852
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 821 124	1 895 961

3.4. GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

Geconsolideerde kasstroomtabel (in 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	67 261	2 745
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	36 079	25 065
Netto resultaat (deel van de groep)	30 765	27 977
Aandeel in netto resultaat van investeringen vermogensmutatie	-8 584	0
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	1 569	-2 996
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen	11 007	-665
Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	499	62
Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	178	190
Belastingen	10 331	-917
Andere niet-kas elementen	-11 845	-7 236
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-) (1)	2 481	5 466
Toename (+)/ Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva (1)	-14 326	12 702
Overige transacties van niet courante aard	0	0
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	2 407	4 905
Meerwaarden bij realisatie vaste activa (1)	-5 342	-3 216
Ontvangen dividenden	-1	0
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	7 749	8 121
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	16 138	84
Beweging van de activa:	26 142	2 379
Beweging van verplichtingen:	-10 003	-2 295
Bewegingen in voorzieningen (+/-)	-260	0
Betaalde belastingen	-3 550	0
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	44 904	8 500
Investeringen		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-11 645	-9 471
Projectontwikkelingen	-4 666	0
Immateriële en materiële vaste activa	-2 026	0
Financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen	63 242	17 971
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-112 976	-31 110
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	-74 490	8 125
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-6 012	0
Ontvangen financiële opbrengsten	1 558	0
Betaalde financiële kosten	-5 093	-8 121
Ontvangen dividenden	31	0
Verandering in andere verplichtingen	-72	0
Verandering in eigen vermogen		-31 114
Kosten kapitaalverhoging	0	0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	-3 974	0
Dividend van het vorige boekjaar	-24 770	-31 114
Kas en kasequivalenten voor impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten	35 268	5 200
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	35 268	5 200

3.5. GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

(in 1.000 €)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Ingekochte eigen aandelen (-)	Reserves	Hedge reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder- onderneming	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Balans volgens IFRS op 31/12/20	65.178	194.189	-12	242 848	-22 676	7 683	487 210	0	487 211
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar				-31 115			-31 115		-31 115
- Bedrijfscombinaties- minderheidsbelangen							0	10 392	10 392
- Bedrijfscombinaties - omrekeningsverschillen				305			305		305
- Aankoop eigen aandelen			-622				-622		-622
- Transfert netto resultaat 2020 naar reserves				7 683		-7 683	0		0
- Globaal resultaat van het boekjaar 2021 (12 maanden)	44 819	248 614			12 287	53 244	65 531	111	65 642
- Kapitaalverhoging				-34 773			258 660		258 660
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				-24 770			-24.770		-24 770
- Bedrijfscombinaties- minderheidsbelangen							0		0
- Bedrijfscombinaties - omrekeningsverschillen							0		0
- Aankoop eigen aandelen			-3 974				-3 974		-3 974
- Transfert netto resultaat 2021 naar reserves				53 244		-53 244	0		0
- Globaal resultaat per 30 juni 2022 (6 maanden)					10 865	30 765	41 630	268	41 898
- Kapitaalverhoging							0		0
Balans volgens IFRS op 30/06/2022	109 997	442 803	-4 608	213 423	476	30 765	792 855	10 771	803 626

Eind juni 2022 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) €792,86 miljoen (31/12/2021: € 779,97 miljoen) of € 79,3 per aandeel (31/12/2021: € 78,0).

A modern rooftop terrace with a red brick wall. The terrace is furnished with wicker chairs and a table, and decorated with glowing lanterns. The scene is set against a sunset sky with clouds. The text 'nextensa.' is overlaid on the brick wall.

nextensa.

3.6 TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

3.6.1 Presentatiebasis

Deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aangenomen voor gebruik in de Europese Unie. Deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten stemmen overeen met IAS 34, Tussentijdse Verslaggeving.

Bij de opstelling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten werd gebruik gemaakt van dezelfde boekhoudkundige standaarden en methodes zoals voor de financiële jaarrekening per 31 december 2021, zoals deze beschreven staan in bijlage 2 van de financiële staten in het Jaarlijks financieel verslag 2021, te raadplegen op de website www.nextensa.eu.

3.6.2 Segmentrapportering

Verkorte geconsolideerde winst- & verliesrekening
(geografisch)

	België		Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	12 715	8 990	15 452	16 304	5 075	4 909			33 241	30 203
Vastgoedkosten	-4 927	-3 863	-1 440	-1 220	-269	-478			-6 636	-5 563
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	233	3 216	5 109	0	0	0			5 342	3 216
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 565	2 496	-1 153	-8 445	236	483			-2 481	-5 466
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	6 455	11 005	17 968	6 314	5 042	5 072			29 466	22 390
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN	2 022	0	9 884	0	0	0			11 906	0
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-5 248	-857	-93	-284	-17	-162			-5 359	-1 303
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	799	1 550	-1 334	-1 723	-320	-261			-855	-434
OPERATIONEEL RESULTAAT	4 027	11 698	26 426	4 307	4 705	4 649			35 158	20 654
(+) Financiële inkomsten							1 629	0	1 629	0
(-) Financiële kosten							-9 378	-6 365	-9 378	-6 365
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva							13 686	14 605	13 686	14 605
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	0	0	5 937	8 240	5 937	8 240
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4 027	11 698	26 426	4 307	4 705	4 649	5 397	8 240	41 095	28 894
(+/-) Vennootschapsbelasting							-4 930	-917	-4 930	-917
(+/-) Latente belastingen							-5 401	0	-5 401	0
BELASTINGEN	0	0	0	0	0	0	-10 331	-917	-10 331	-917
NETTO RESULTAAT	4 027	11 698	26 426	4 307	4 705	4 649	-4 394	7 323	30 764	27 977
Toerekenbaar aan:										
Minderheidsbelangen									-1	0
Aandeelhouders van de groep									30 765	27 977

Verkorte geconsolideerde balans (geografisch)

	België		Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVA										
Immateriële vaste activa							1 036	1 042	1 036	1 042
Vastgoedbeleggingen (incl. herontwikkelingen)	563 413	572 568	513 022	505 032	185 694	185 369			1 262 129	1 262 969
Deelneming Retail Estates	92 025	96 485							92 025	96 485
Deelnemingen volgens de vermogensmutatie	0	2 700	60 182	49 461					60 182	52 161
Activa bestemd voor verkoop	0	14 209	82 860	126 560					82 860	140 769
Voorraden	115 170	112 031						1 200	115 170	113 231
Onderhanden werken in uitvoering	67 849	65 542							67 849	65 542
Overige activa	122 210	69 544	14 116	91 002	3 547	3 216			139 873	163 762
ACTIVA PER SEGMENT	960 667	933 079	670 180	772 055	189 241	188 585	1 036	2 242	1 821 124	1 895 961
VERPLICHTINGEN										
Langlopende financiële schulden							588 677	562 002	588 677	562 002
Kortlopende financiële schulden							254 658	358 591	254 658	358 591
Overige verplichtingen							174 162	184 895	174 162	184 895
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT							1 017 498	1 105 488	1 017 498	1 105 488
EIGEN VERMOGEN									803 626	790 473

Overige segmentinformatie – vastgoedbeleggingen

De overige segmentinformatie bevat enkel informatie gerelateerd aan de vastgoedbeleggingen. Voor verdere informatie over de ontwikkelingsprojecten verwijzen we naar toelichting 'operationeel resultaat ontwikkelingsprojecten'.

De vastgoedbeleggingen omvatten zowel het vastgoed beschikbaar voor verhuur, als de herontwikkelingen van beleggingsvastgoed.

	België		Luxemburg		Oostenrijk		TOTAAL	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen								
investeringen	6 910	8 404	9 313	20 702	89	35	16 312	29 140
desinvesteringen	-14 438	-14 720	-48 804	-7 203		-661	-63 242	-22 584
Vorderingen financiële leasing								
investeringen								0
desinvesteringen								0
Activa bestemd voor verkoop								
investeringen		425		302				727
desinvesteringen								0
Andere materiële vaste activa (andere)								
investeringen	700	1 242			802	700	1 502	1942
desinvesteringen	-62							0
afschrijvingen	-20	-29	-25		-52	-35	-97	-64
netto boekwaarde eind boekjaar	4 292	1 214	345		1 810		6 447	4 973

Overige segmentinformatie – voornaamste kerncijfers

De reële waarde en de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille omvatten zowel de gebouwen in exploitatie, zijnde de gebouwen beschikbaar voor verhuur en de vaste activa bestemd voor verkoop als de hertontwikkeling van beleggingsvastgoed.

Voor de berekening van de andere kerncijfers (het rendement, de totale verhuurbare oppervlakte, de bezettingsgraad en de gewogen gemiddelde looptijd) komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de herontwikkelingen van beleggingsvastgoed en de activa bestemd voor verkoop. De rendementen betreffen bruto rendementen.

	België		Luxemburg		Oostenrijk		TOTAAL	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁽¹⁾	560 010	585.668	595 882	631.592	185 694	185.369	1 341 588	1.402.629
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	574 390	600.690	606 611	643.311	190 336	190.003	1 371 336	1.434.004
Bruto rendement (in reële waarde) van het segment ⁽²⁾	4,72%	4,61%	5,59%	5,23%	5,79%	5,55%	5,25%	4,90%
Bruto rendement (in investeringswaarde) van het segment ⁽²⁾	4,60%	4,50%	5,49%	5,13%	5,64%	5,41%	5,14%	5,33%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	240 810	256.478	189 075	188.996	43 404	43.404	495 099	488.878
Bezettinggraad ⁽²⁾	87,73%	85,18%	88,79%	88,94%	100,00%	100,00%	90,30%	89,09%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,61	4,79	2,73	2,76	3,68	4,44	3,70	3,73

(1) De reële waarde van de vastgoedportefeuille eind juni 2022 bestaat uit de vastgoedbeleggingen (€ 1 341 588 duizend). De reële waarde van de vastgoedportefeuille eind 2021 bestaat uit de vastgoedbeleggingen (€ 1.402.629 duizend).

Vastgoedportefeuille onder leasing contracten en enkel kleinere vastgoedprojecten zijn niet inbegrepen in de vastgoed portefeuille per segment.

(2) De berekeningen van het bruto rendement (in reële waarde en in investeringswaarde) en de berekening van de bezettingsgraad houden rekening met alle gebouwen, behoudens deze opgenomen onder 'activa bestemd voor verkoop' en 'projectontwikkelingen'.

Overige segmentinformatie – kerncijfers per type gebouw – vastgoedbeleggingen

	Retail		Kantoren		Andere		TOTAAL	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Huurinkomsten (incl. vergoeding en leasing en excl. ontvangen verbrekingsvergoeding en incentives)	34 585	33 340	30 922	32 196	4 988	4 790	70 495	70 326
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	557 561	554 757	607 474	661 983	176 553	136 672	1 341 588	1 353 412
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	567 343	564 552	622 657	678 548	181 336	140 455	1 371 336	1 383 555
Bezettingsgraad	91,26%	89,94%	83,98%	83,37%	95,25%	100,00%	90,30%	89,09%
Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment	6,20%	6,01%	5,09%	4,86%	2,83%	3,50%	5,25%	5,20%
Huurrendement (o.b.v. investeringswaarde) van het segment	6,10%	5,91%	4,97%	4,74%	2,75%	7,14%	5,14%	5,08%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	3,02	3,25	4,45	4,62	0,75	0,94	3,70	3,73

De vastgoedbeleggingen omvatten zowel de gebouwen in exploitatie en vaste activa bestemd voor verkoop als de herontwikkelingen van vastgoedbeleggingen. Voor de berekening van de bezettingsgraad en het huurrendement komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking exclusief de activa bestemd voor verkoop en de herontwikkelingen van vastgoedbeleggingen. De rendementen betreffen bruto rendementen.

Wat betreft de overige activa, andere dan de vastgoedportefeuille, is het irrelevant om de segmentering per type toe te passen. Nextensa NV is niet afhankelijk van belangrijke klanten die elk meer dan 10% van de huurinkomsten vertegenwoordigen.

3.6.3 Deelnemingen vermogensmutatie

Financiële vlottende activa	30/06/2022	31/12/2021
verwervingen door middel van bedrijfscombinatie		41 711
Winst (verlies) uit beleggingen vermogensmutatie	8 485	10 525
Provisies ivm beleggingen met negatief eigen vermogen		113
Dividenden ontvangen uit JV's		
Investerings (+)/Desinvesteringen (-)		37
Andere	267	-956
Saldo per 30.06.2022	60 182	51 430

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

Naam	Land	Hoofdactiviteit	30/06/2022	31/12/2021
CBS Development NV	Belgium	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
CBS-Invest NV	Belgium	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Grossfeld Immobilière SA	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Grossfeld PAP SICAV-RAIF SA	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Darwin I SàRL	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	45,00%	45,00%
Darwin II SàRL	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
NEIF III Kockelscheuer SàRL	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	0,00%	45,00%
Emerald I SàRL	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
White House I SàRL	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Les Jardins de Oisquercq NV	Belgium	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Niederanven I SàRL	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	0,00%

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

3.6.4 Informatie betreffende de financiële schuld

Op 30/06/2022 zijn de financiële schulden ten belope van € 77,2 miljoen afgenomen in vergelijking met eind 2021. Deze afname is voornamelijk te verklaren door de terugbetaling van een aantal kredieten naar aanleiding van de verkoop van enkele gebouwen. Ook werd een private obligatie van Extensa Group van € 45 miljoen eind juni 2022 terugbetaald uit de beschikbare liquide middelen.

De rubriek andere leningen (op lange en korte termijn) omvat voor €144,7 miljoen de door Nextensa in 2019 geplaatste obligatielening en de door Extensa Group NV in 2020 geplaatste obligatielening alsook het commercial paper (€ 112,3 miljoen).

De geconfirmeerde kredietlijnen (excl. de € 144,7 miljoen obligatieleningen en € 112,3 miljoen commercial paper) bedragen eind juni 2022 € 584 miljoen (eind 2021: € 550 miljoen).

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

Activa en Passiva die na hun initiële boeking gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld in drie niveaus (1-3) die elk met een niveau van observeerbaarheid van de reële waarde overeenkomen:

- Niveau 1 waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- Niveau 2 waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- Niveau 3 waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

In concreto doet de vennootschap voor de waardering van de kredieten beroep op vergelijkbare marktgegevens zoals een benadering van de toegepaste referentievoet en een benadering van de evolutie van de kredietmarge op basis van recente vergelijkbare observaties.

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

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

per 30 juni 2022	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/ vastgoedcertificaten	92 025			92 025	92 025
- Deelnemingen in Vermogensmutatie entiteiten		60 182		60 182	60 182
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		429		429	429
Vorderingen financiële leasing	2 866			2 866	2 866
Financiële vlottende activa					
Handelsvorderingen		16 831		16 831	16 831
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		45 375		45 375	45 375
Kas en kasequivalenten	35 269			35 269	35 269
Overlopende rekeningen		1 078		1 078	1 078
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		441 766		441 766	441 091
- Andere		144 663		144 663	137 871
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		1 588		1 588	1 588
- IFRS 16		2 247		2 247	2 247
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		142 372		142 372	142 483
- Andere		112 286		112 286	112 286
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- Andere kortlopende schulden		16 618		16 618	16 618
- Handelsschulden		36 921		36 921	36 921
Andere kortlopende verplichtingen		17 426		17 426	17 426
Overlopende rekeningen		30 124		30 124	30 124

Fair value disclosures:

Er zijn geen transfers tussen rubrieken in 2022 in vergelijking met 31/12/2021.

per einde 2021	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/ vastgoedcertificaten	96.485			96.485	96.485
- Deelnemingen in Vermogensmutatie entiteiten		51.430		51.430	51.430
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		684		684	684
Vorderingen financiële leasing	3.707			3.707	3.707
Financiële vlottende activa					
Handelsvorderingen		21.622		21.622	21.622
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		52.204		52.204	52.204
Kas en kasequivalenten	67.261			67.261	67.261
Overlopende rekeningen		1.342		1.342	1.342
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		415.116		415.116	415.208
- Andere		142.485		142.485	144.755
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		20.714		20.714	20.714
- IFRS 16		4.402		4.402	4.402
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		134.688		134.688	135.089
- Andere		223.903		223.903	224.429
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- Andere kortlopende schulden		17.035		17.035	17.035
- Handelsschulden		40.669		40.669	40.669
Andere kortlopende verplichtingen		14.304		14.304	14.304
Overlopende rekeningen		38.852		38.852	38.852



4.

VERSLAG VAN DE
COMMISSARIS

nextensa.

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Nextensa nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2022

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Nextensa nv per 30 juni 2022, alsmede van de verkorte 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 de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

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

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2022 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 17 augustus 2022

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Partner

* Handelend in naam van een bv
TRACKJKXXXX



5.

ALTERNATIEVE
PRESTATIEMAAT-
STAVEN

nextensa.

Nextensa NV hanteert in de presentatie van de financiële resultaten een aantal Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in overeenstemming met de richtlijnen van de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA; European Securities and Markets Authority) van 5 oktober 2015.

Deze APM's worden als gangbaar beschouwd binnen de sector ten einde een beter inzicht te verschaffen in de gerapporteerde financiële resultaten en prestaties. Maatstaven gedefinieerd door IFRS of fysieke of niet-financiële maatstaven worden niet als APM beschouwd. De ESMA richtsnoeren zijn bovendien niet van toepassing op de APM's die worden gerapporteerd in de financiële overzichten of die worden gerapporteerd in overeenstemming met de geldende wetgeving.

DETAIL VAN DE BEREKENINGEN VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN (APM's) DIE WORDEN GEHANTEERD DOOR NEXTENSA NV

Resultaat op de portefeuille

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5 342	3 216
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 481	-5 466
Resultaat op de Portefeuille	2 861	-2 250

Netto resultaat – aandeel groep (bedrag per aandeel)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/06/2022	30/06/2021
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	30 765	27 977
Aantal geregistreerde aandelen in omloop (op afsluitdatum)	10 002 102	5 926 644
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	3,08	4,72

Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde	30/06/2022	31/12/2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (€ 1000)	792 855	779 969
Aantal geregistreerde aandelen in omloop (op afsluitdatum)	10 002 102	10 002 102
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	79,29	78,00

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde	30/06/2022	31/12/2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (€ 1000)	792 855	779 969
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 374 579	1 439 107
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 344 989	1 407 919
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	29 590	31 188
TOTAAL	822 445	811 157
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10 002 102	10 002 102
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	82,24	81,12

Gemiddelde financieringskost in %

Gemiddelde financieringskost in %	30/06/2022	31/12/2021
Interestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-16 726	-14 313
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 360	-1 385
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-18 086	-15 698
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	828 079	756 920
Gemiddelde financieringskost in %	2,18%	2,07%

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/06/2022	30/06/2021
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	30 765	27 977
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	10 865	5 135
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindexing zoals gedefinieerd in IFRS	10 865	5 135
Globaal resultaat - aandeel groep	41 630	33 112
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10 002 102	5 926 644
Globaal Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	4,16	5,59

Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

Financiële schuldgraad (%)

Financiële schuldgraad in %	30/06/2022	31/12/2021
Financiële schulden	843 335	920 593
balanstotaal	1 821 124	1 895 961
Financiële schuldgraad in %	46,31%	48,56%

Loan-to-value (investeringsportefeuille) in %

Loan-to-value (investeringsportefeuille) in %	30/06/2022	31/12/2021
Financiële schulden gerelateerd aan vastgoedbeleggingen	761 463	837 055
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1 344 989	1 407 919
Participatie Retail Estates	92 025	96 485
Loan-to-value (investeringsportefeuille) in %	52,99%	55,64%



la Maison de Thé
We love Tea
200 sortes de thé biologique
30 spécialités de café
20 sortes de cacao
www.la-maison-de-the.lu

K
VILLE FEUVE NIVEAU 1
LE CHATEAU
Cafés Rapprika
H&M
di!

6.

VERKLARING
VERANTWOORDELIJKE
PERSONEN

nextensa.

VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De ondergetekenden verklaren dat voor zover hen bekend:

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

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

17 augustus 2022

Namens de vennootschap

Midhan BV
Michel Van Geyte
CEO

Montevini BV
Tim Rens
CFO

7.

IDENTITEITS- KAART

nextensa.



Rechtsvorm	Naamloze vennootschap
Zetel	Gare Maritime Picardstraat 11 bus 505 1000 Brussel
Contactinfo	+32 2 882 10 00
E-mail	info@nextensa.eu
Web	www.nextensa.eu
RPR	Brussel
BTW	BE 0436 323 915



Duur	Onbepaalde duur
Boekjaar	1 januari - 31 december
Notering	Euronext Brussels, BEL Mid
Liquidity provider	Bank Degroof Petercam
Financiële dienstverlening	Hoofdbetaalagent Bank Delen
Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door erkend bedrijfsrevisor Joeri Klaykens

INVESTOR RELATIONS CONTACT



MICHEL VAN GEYTE
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

+32 2 882 10 05
investor.relations@nextensa.eu

nextensa·

PLACES
YOU PREFER

Zetel:

Gare Maritime
Picardstraat 11 bus 505
BE-1000 Brussel

+32 2 882 10 00
info@nextensa.eu
www.nextensa.eu

RPR: 0436.323.915 (Brussel)
ISIN code BE0003770840
LEI 549300BPHBCHEODTG670