

# NEXTENSA JAARRESULTATEN

**2022**

---

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 15 februari 2023

17u40



n.

nextensa.

PLACES

YOU PREFER

nextensa

@ Monteco, Brussels

# Toelichting van de raad van bestuur over het voorbije boekjaar 2022

## HIGHLIGHTS 2022

- **Resultaat:** Netto-resultaat van €71,3 miljoen of €7,18 per dividendgerechtigd aandeel.
- **Actief financieel beheer:** Daling van de financiële schuldgraad van 48,6% eind 2021 naar 42,6% eind 2022. Dankzij de succesvolle indekkingspolitiek stijgt de gemiddelde financieringskost in de huidige renteomgeving slechts licht van 2,07% naar 2,18%.
- **Solide investeringsportefeuille:** De huuropbrengsten zijn gestegen met €2,2 miljoen in vergelijking met vorig jaar en bedragen eind 2022 €67,4 miljoen. Slechts lichte afwaardering van de vastgoedbeleggingen met 0,90% van de reële waarde. Een aantal belangrijke nieuwe huurovereenkomsten en huurhernieuwingen werden afgesloten.
- **Succesvolle rotatie met mooie meerwaarden:** De desinvesteringen van de gebouwen Titanium (LUX), Monnet (LUX) en The Crescent (BE) genereren een meerwaarde van € 28,3 miljoen.
- **Innovatieve ontwikkelingen :** Park Lane fase II op Tour & Taxis blijft scoren. Sinds de commercialisering van dit residentieel project wordt elke 2,3 dagen een appartement gereserveerd, wat resulteert in reeds meer dan 120 reserveringen of verkopen in 2022. Sterke bijdrage van de kantoorontwikkelingen op Cloche d'Or: verkoop van de gebouwen Kockelscheuer en Darwin I “Bronze Gate” en verhuur van Darwin II, B&B HOTELS, Emerald en White House.
- **Focus op duurzaamheid:** Onze ambitieuze en toegewijde visie om bij te dragen aan de net zero carbon bleek het afgelopen jaar uit de renovatie- en ontwikkelingsprojecten van Park Lane, Moonar, Monteco en Hôtel des Douanes.
- **Dividend:** Voorstel tot uitkering van een bruto-dividend van € 2,60 per aandeel.



*“De voordelen van de fusie met Extensa en het opgeven van het GVV-statuuut werden in het afgelopen jaar zeer tastbaar en dit in een jaar waarin de marktdynamiek van de financiële vastgoedwereld enorme wijzigingen heeft ondergaan. De focus op stedelijke ontwikkelingen met een mix aan functies in een duurzame omkadering blijkt de juiste. Onze sites Tour & Taxis en Cloche d'Or bewijzen des te meer hun waarde door de succesvolle verkopen van zowel appartementen als kantoren. Nextensa onderscheidt zich in zijn proactieve houding om snel te kunnen inspikken op de steeds veranderende marktomstandigheden. Op deze manier werden er in 2022 een aantal meerwaarden gerealiseerd door de verkoop van Monnet, The Crescent en Titanium. Dit laat toe om onze balans verder te versterken en ons klaar te maken voor de komende uitdagingen, maar eveneens om te kunnen inspelen op nieuwe opportuniteiten. Door deze strategie consequent te blijven volgen kijken wij optimistisch naar de toekomst van Nextensa.”*

- Michel Van Geyte, CEO Nextensa

1.

# ACTIVITEITENVERSLAG

## BUILDING THE FUTURE AND RESHAPING CITIES

**Tour & Taxis: het schoolvoorbeeld van een 15-minutes neighbourhood. De site bestaat uit historische gebouwen en nieuwe ontwikkelingen en is een echte 'place you prefer', een baanbrekende plek waar het goed is om te wonen, werken, winkelen en genieten.**

- De Tour & Taxis-site heeft zich in 2022 kunnen positioneren als een van de belangrijkste **eventlocaties** in Brussel. De site heeft het afgelopen jaar een groot aantal bezoekers mogen verwelkomen op tijdelijke events zoals de vastgoedbeurs Realty en de World Padel Tour, op langlopende exposities in de Sheds of op conferenties in Maison de la Poste.
- De bezettingsgraad van de **kantoren** op de Tour & Taxis-site (Gare Maritime en Koninklijk Pakhuis) bedraagt ondertussen 90%. In 2022 vestigden Unicef (900 m<sup>2</sup>) en Polestar (610 m<sup>2</sup>) hun kantoren in de Gare Maritime en ondertekende CD&V een huurovereenkomst voor zo'n 1 500 m<sup>2</sup>. Het Koninklijk Pakhuis is volledig verhuurd, dankzij een aantal belangrijke huurhernieuwingen die afgelopen jaar konden afgesloten worden.
- De bezettingsgraad van de **retail** op de Tour & Taxis-site (Gare Maritime en Koninklijk Pakhuis) bedraagt ondertussen 56%. Eind 2022 ondertekende Lab9 (579 m<sup>2</sup>) en Wever & Ducreé (165 m<sup>2</sup>) een huurovereenkomst. Zij zullen in 2023 een winkel openen in de Gare Maritime.
- Daarnaast wordt op de site het **Hôtel des Douanes** klaargemaakt voor verhuur. Dit multi- of single-tenant gebouw biedt straks plaats aan 6.500 m<sup>2</sup> kantoren en vergaderzalen en zal opnieuw een toonbeeld van duurzaamheid worden. De eigenheid van het historische gebouw zal ten volle worden behouden en zal worden gecombineerd met de meest duurzame technieken, een aanpak die het handelsmerk van Nextensa is geworden.
- Daarnaast wordt er volop verder gewerkt aan de **nieuwe woonwijk 'Park Lane'**.

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

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

- Daarnaast begint ook het **Lake Side-project** steeds meer vorm te krijgen. Lake Side vormt de laatste fase van de grootschalige stadsontwikkeling op Tour & Taxis. Het project heeft een potentieel van ongeveer 136.000 m<sup>2</sup> aan appartementen, coliving, kantoren, publieke faciliteiten en retail verspreid over 17 gebouwen. De vergunning voor dit project zal in het voorjaar van 2023 worden ingediend.
- Ook de **bereikbaarheid** van de site is sterk verbeterd. Eind september opende de Suzan Danielbrug die de site voor bussen, trams, wandelaars en fietsers verbindt met de Noordwijk. De werken voor de nieuwe tramlijn die in de toekomst over de brug zal rijden zullen normaal gezien eind 2023 van start gaan. Deze tram zal de Tour & Taxis-site verbinden met het Noordstation en het Centraal Station.

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

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

In de loop van januari 2022 werd het kantoorgebouw Kockelscheuer, met een oppervlakte van ca. 4.200 m<sup>2</sup>, opgeleverd en verkocht voor een bedrag van 48 miljoen euro. Het gebouw was volledig voorverhuurd aan Regus.

Eind maart 2022 werd vervolgens het kantoorgebouw Darwin II (ca. 4.700 m<sup>2</sup>) opgeleverd. De huurder is de Luxemburgse staat, die eveneens een aankoopoptie van 3 jaar heeft vanaf 1 april 2022. Het gebouw werd in gebruik genomen in de loop van Q2 2022.

Eind september 2022 werd het kantoorgebouw Darwin I – “Bronze Gate” – voorlopig opgeleverd. Begin oktober 2022 werd dit Bronze Gate gebouw verkocht voor een bedrag van 65 miljoen euro aan de Luxemburgse vastgoedinvesteerder REInvest Asset Management S.A. Dit gebouw van ca. 5.040 m<sup>2</sup> is volledig verhuurd aan atHome Group, gespecialiseerd in online platformen voor de verkoop van vastgoed en voertuigen, en het internationale advocatenkantoor CMS DeBacker Luxembourg.

Momenteel zijn er nog twee kantoorgebouwen in aanbouw. Een eerste, Emerald, heeft een oppervlakte van 7.000 m<sup>2</sup> is reeds voor 43% voorverhuurd aan een advocatenkantoor. Er werd een principieovereenkomst tot verhuring getekend met een potentiële huurder waardoor de bezettingsgraad zou stijgen naar 70%. De bouwwerkzaamheden gaan volgens plan en de oplevering wordt verwacht aan het einde van de zomer van 2023.

Net naast het Emerald-gebouw zijn eveneens de werkzaamheden opgestart voor een ander kantoorgebouw van 7.000 m<sup>2</sup>, White House. Voor dit gebouw werd eveneens een principieovereenkomst tot verhuring getekend voor 100% van de oppervlakte. De oplevering wordt aan het begin van 2024 verwacht.

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

De residentiële ontwikkelingen bestaan uit verschillende deelprojecten.











In de loop van 2022 werden alle appartementen van het deelproject Ilôt D-Sud (155 appartementen) opgeleverd. Dit deelproject is volledig verkocht, met uitzondering van 11 retailunits op het gelijkvloers.

Het deelproject Ilôt D-Nord zit op schema om in de loop van 2023 gradueel opgeleverd te worden. Inmiddels worden de laatste 12 appartementen op een totaal van 194 gecommercialiseerd.

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

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

PROJECT ONTWIKKELING

|   | IN CONSTRUCTIE   |   | VERKREGEN VERGUNNING  |  | IN STUDIE   |   |
|---|--|---|---|--|---|---|
| Residentieel  |   |  |  |   |  |  |
|  | 36 520<br>m <sup>2</sup>   | 29 287<br>m <sup>2</sup>  | N/A   | 32 401<br>m <sup>2</sup>   | 93 000<br>m <sup>2</sup>  | 12 000<br>m <sup>2</sup>  |
| Kantoren  |  |   |   |  |   |   |
|  | N/A  | 14 000<br>m <sup>2</sup>  | N/A   | 4 479<br>m <sup>2</sup>  | 37 500<br>m <sup>2</sup>  | 79 566<br>m <sup>2</sup>  |
| <b>TOTAAL</b>   |  | 167 020<br>m <sup>2</sup>   |   |  | 171 733<br>m <sup>2</sup>   |   |

## UNLOCKING THE HIDDEN VALUES AND STRENGTHENING THE BALANCE SHEET

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

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

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

Het Monnet-gebouw, dat reeds sinds 2006 in portefeuille zat, is begin 2022 verkocht aan Edmond de Rothschild. Het Monnet-gebouw ligt in het hart van het financiële district van Kirchberg aan de Rue Jean Monnet 4, bestrijkt zo'n 4.000 m<sup>2</sup> en is volledig verhuurd aan diverse solide financiële huurders.

Begin 2022 werden de erfpachtrechten van het gebouw The Crescent verkocht aan de private beleggers DES / De Weer. The Crescent is een kantoorgebouw van 15.000 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Erasmus Campus in Anderlecht en bevond zich reeds sinds 2002 in de portefeuille. Het gebouw, dat aanvankelijk voor L'Oréal werd gebouwd, is in 2011 verregaand omgebouwd tot een "serviced office building".

Door dit aangekondigde verkoopprogramma kon de schuldgraad zakken van 48,6% naar 42,6%.

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

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

Verschillende gesprekken zijn lopende met potentiële nieuwe huurders en met verschillende huidige huurders, die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een terugkeer naar hun gerenoveerde kantoren met een verhoging van de huur tot gevolg.



## LUXEMBOURG IS KEY

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

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

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

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

Qua retail werd ook het huurcontract met **Hornbach** voor de retailsite gelegen te Bertrange verlengd met 15 jaar (tot 30/06/2038).

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

## TOWARDS A MORE SUSTAINABLE FUTURE

**Nextensa's duurzaamheidsmissie bestaat uit het creëren van 'places you prefer' door het (her)ontwikkelen van klimaatadaptieve gebouwen, het creëren van duurzame samenlevingen en het investeren in menselijk kapitaal.**

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

- **EU-Taxonomy:** In 2022 is Nextensa gestart met een eerste 'alignment assessment' van zes pilootprojecten. Deze pilootprojecten (2 per activiteit) tonen aan dat Nextensa de juiste prioriteiten legt want resulteren voor 2022 in een omzet waarvan 25% als 'groen' bestempeld kan worden, vooral dankzij de huurinkomsten van Gare Maritime en de verkoop van Park Lane. Ook Monteco is aligned, de invloed hiervan zal in de resultaten van volgend jaar zichtbaar zijn. Nextensa zal in 2023 de alignment assessments nog verder uitbreiden naar de ganse portfolio.
- **Laadinfrastructuur** voor elektrische voertuigen: Via een partnership met Tesla werden er 16 Superchargers geplaatst op de retailsite Brixton Retail Park in Zaventem. 9 bijkomende Superchargers werden geïnstalleerd bij het De Mot-gebouw in Mechelen, wat het totaal daar op 17 brengt.
- **Zonnepanelen:** De PV installaties op Tour & Taxis werden uitgebreid met 271 kWp. In Oostenrijk werd een PV-installatie geïnstalleerd op de Hornbach Baumarkt in Wenen. In Luxemburg werd de subsidieaanvraag goedgekeurd die Nextensa toelaat PV-installaties te voorzien op de gebouwen van het shoppingcentrum Knauf Pommerloch (333kWp) en Knauf Schmiede (854kWp). Deze zonnepanelen zullen in 2023 geplaatst worden.
- **Renovaties:** In het kader van renovaties zet Nextensa in op het minimaliseren van energieverbruik, het aanwenden van uitsluitend hernieuwbare en groene energie en op het stopzetten van het gebruik van fossiele brandstoffen. Zo wordt er bij de renovatie van het Hôtel des Douanes bijzondere aandacht geschonken aan het gebruik van waardevolle materialen en zal er een geothermische installatie worden geïnstalleerd. Bij de renovatie van Hangar 26/27 in Antwerpen kreeg de vroegere houten gevelbekleding een nieuw leven als gevelbekleding voor een naburig kantoorgebouw .

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

- **Energy Community:** Op Tour & Taxis werd een pilootproject "Energy Community" opgestart. Via deze community kunnen overschotten van opgewekte elektrische energie door de fotovoltaïsche panelen op Gare Maritime ten goede komen van andere gebruikers (onder andere de appartementen verkocht aan gezinnen met een bescheiden inkomen).
- **Groenaanleg:** Op Tour & Taxis werden vijvers (3300 m<sup>2</sup>) aangelegd die het middelpunt van de groene as door de site vormen. Deze vijvers werden afgelopen zomer gevuld met 5 875 m<sup>3</sup> opgepompt grondwater uit de bouwput van het Park Lane fase II-project. Daarnaast is de grond afkomstig uit dit project, zo'n 12.800 ton, volledig over het water afgevoerd. Dit is een equivalent van +/- 550 vrachtwagenladingen die zijn

## LET US NOT FORGET ABOUT OUR PRESENCE IN AUSTRIA

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

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

In Vösendorf Nordring 2-10 besliste huurder Conrad om in de loop van 2023 gebruik te maken van een break-optie in het huurcontract. Momenteel zijn verregaande gesprekken bezig met een retailer die deze ruimte wenst te betrekken na het vertrek van Conrad.



2.

GECONSOLIDEERDE  
KERNCIJFERS

| <b>Kerncijfers vastgoedportefeuille</b>  | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000)                                      | 1 278 716         | 1 407 919         |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) | 1 362 499         | 1 504 404         |
| Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000)                                 | 1 294 968         | 1 439 107         |
| Huurrendement obv reële waarde   | 5,30%             | 5,20%             |
| Huurrendement obv investeringswaarde waarde                                      | 5,24%             | 5,08%             |

| <b>Kerncijfers Balans</b>  | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000)                                      | 1 278 716         | 1 407 919         |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) | 1 362 499         | 1 504 404         |
| Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000)                                 | 1 294 968         | 1 439 107         |
| Netto actief aandeel groep (€ 1.000)   | 838 798           | 779 970           |
| Netto actief aandeel groep per aandeel   | 83,86             | 78,00             |
| Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)                        | 42,56%            | 48,56%            |
| Netto financiële positie   | 721 516           | 874 047           |
| Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investment portfolio                  | 2,85              | 2,98              |
| Gemiddelde financieringskost inv portfolio                                       | 2,18%             | 2,07%             |
| Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)   | 3,52              | 3,98              |
| Hedge ratio (investeringsportefeuille)   | 74%               | 67%               |

| <b>Kerncijfers Resultatenrekening</b>                                       | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Huurinkomsten (€ 1.000)   | 67 400            | 65 174            |
| Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)                              | 22 243            | 15 373            |
| Gemiddelde financieringskost investeringsportefeuille                       | 2,18%             | 2,07%             |
| Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)                                     | 71 310            | 53 244            |
| Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum) | 7,13              | 5,32              |

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

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

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

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



3.

GECONSOLIDEERDE  
FINANCIËLE OVERZICHTEN



| <b>Geconsolideerde resultatenrekening</b><br>(in 1000 euro)       | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> | <b>▲</b>      | <b>▲ %</b>  | <b>PRO FORMA (*)</b><br><b>31/12/2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|---------------|-------------|---|
| Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen                         | 67.400            | 65.174            | 2.226         | 3%          | 68.886                                    |
| Vastgoedkosten  | -14.079           | -16.326           | 2.247         | -14%        | -17.848                                   |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen                             | 28.346            | 4.403             | 23.943        | 544%        | 4.403                                     |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen              | -11.620           | -8.615            | -3.005        | 35%         | -7.029                                    |
| Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille                   | 1.598             | -                 | 1.598         | 100%        | -   |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                 | <b>71.645</b>     | <b>44.635</b>     | <b>27.010</b> | <b>61%</b>  | <b>48.412</b>                             |
| Omzet ontwikkelingsprojecten                                      | 65.215            | 26.593            | 38.622        | 145%        | 48.199                                    |
| Kosten ontwikkelingsprojecten                                     | -62.793           | -24.735           | -38.058       | 154%        | -42.057                                   |
| Andere resultaten ontwikkelingsprojecten                          | 3.383             | 2.990             | 394           | 13%         | 6.727                                     |
| Winst (verlies) uit beleggingen vermogens mutatie                 | 16.437            | 10.525            | 5.912         | 56%         | 21.193                                    |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT ONTWIKKELINGSPROJECTEN</b>              | <b>22.243</b>     | <b>15.373</b>     | <b>6.870</b>  | <b>45%</b>  | <b>34.062</b>                             |
| <b>RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN &amp; ONTWIKKELINGSPROJECTEN</b> | <b>93.888</b>     | <b>60.008</b>     | <b>33.880</b> | <b>56%</b>  | <b>82.474</b>                             |
| Algemene kosten van de vennootschap                               | -13.718           | -7.205            | -6.513        | 90%         | -13.456                                   |
| Andere operationele kosten en opbrengsten                         | -265              | 313               | -578          | -185%       | 123                                       |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>                                     | <b>79.905</b>     | <b>53.116</b>     | <b>26.789</b> | <b>50%</b>  | <b>69.141</b>                             |
| Financiële inkomsten  | 9.609             | 7.332             | 2.277         | 31%         | 8.601                                     |
| Financiële kosten   | -18.267           | -16.153           | -2.114        | 13%         | -19.025                                   |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva     | 15.582            | 20.649            | -5.067        | -25%        | 20.649                                    |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>                                       | <b>6.924</b>      | <b>11.828</b>     | <b>-4.904</b> | <b>-41%</b> | <b>10.225</b>                             |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                 | <b>86.828</b>     | <b>64.944</b>     | <b>21.885</b> | <b>34%</b>  | <b>79.366</b>                             |
| Uitgestelde belastingen   | -9.548            | -8.642            | -907          | 10%         | -7.881                                    |
| Vennootschapsbelasting  | -6.073            | -2.947            | -3.125        | 106%        | -3.365                                    |
| <b>BELASTINGEN</b>  | <b>-15.621</b>    | <b>-11.589</b>    | <b>-4.032</b> | <b>35%</b>  | <b>-11.247</b>                            |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>  | <b>71.208</b>     | <b>53.355</b>     | <b>17.853</b> | <b>33%</b>  | <b>68.119</b>                             |
| Minderheidsbelangen   | -102              | 111               | -213          | -192%       | 351                                       |
| <b>NETTO RESULTAAT (deel van de groep)</b>                        | <b>71.310</b>     | <b>53.244</b>     | <b>18.066</b> | <b>34%</b>  | <b>67.768</b>                             |

(\*) De pro forma cijfers omvatten de 31 december 2021 cijfers van Leasinvest Real Estate, vermeerderd met de jaarresultaten van Extensa Group op 31 december 2021. Proforma cijfers zijn niet geauditeerd



## GECONSOLIDEERDE BALANS (in EUR 1 000)

| (in 1.000 euro)  |                 |                  |
|--|-----------------|------------------|
| ACTIVA   | 31.12.2022      | 31.12.2021       |
| <b>I. VASTE ACTIVA</b>   | <b>1471.663</b> | <b>1433.991</b>  |
| Immateriële vaste activa   | 855             | 1.042            |
| Vastgoedbeleggingen  | 1.278.716       | 1.267.150        |
| Andere materiële vaste activa  | 6.719           | 4.973            |
| Deelnemingen vermogensmutatie  | 59.109          | 51.430           |
| Verb. ondernemingen: vorderingen   | 6.250           | 6.250            |
| Financiële vaste activa  | 116.761         | 98.329           |
| Vorderingen financiële leasing   | 1.660           | 3.707            |
| Uitgestelde belastingvorderingen   | 1.592           | 1.110            |
| <b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>  | <b>296.738</b>  | <b>461.971</b>   |
| Activa bestemd voor verkoop  | 0               | 140.769          |
| Voorraden  | 98.257          | 113.231          |
| Onderhanden werken in uitvoering   | 85.047          | 65.542           |
| Financiële vlottende activa en vorderingen financiële leasir                         | 0               | 0                |
| Handelsvorderingen   | 15.371          | 21.622           |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa                                      | 64.182          | 52.204           |
| Kas en kasequivalenten   | 31.106          | 67.261           |
| Overlopende rekeningen   | 2.774           | 1.342            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   | <b>1768.401</b> | <b>1895.961</b>  |
| (in 1.000 euro)  |                 |                  |
| PASSIVA  | 31.12.2022      | 31.12.2021       |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>   | <b>849.516</b>  | <b>790.473</b>   |
| <b>I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b> | <b>838.798</b>  | <b>779.970</b>   |
| Kapitaal   | 109.997         | 109.997          |
| Uitgiftepremies  | 442.803         | 442.803          |
| Inkoop eigen aandelen  | -4.608          | -634             |
| Reserves   | 219.297         | 174.559          |
| Nettoresultaat van het boekjaar  | 71.310          | 53.244           |
| <b>II. MINDERHEIDSBELANGEN</b>   | <b>10.718</b>   | <b>10.503</b>    |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>  | <b>918.885</b>  | <b>1.105.489</b> |
| <b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>   | <b>693.493</b>  | <b>630.533</b>   |
| Voorzieningen - andere   | 1.822           | 1.659            |
| Langlopende financiële schulden  | 634.932         | 562.002          |
| - Kredietinstellingen  | 491.538         | 415.116          |
| - Andere   | 141.147         | 142.485          |
| - IFRS 16  | 2.247           | 4.402            |
| Andere langlopende financiële verplichtingen   | 23              | 20.714           |
| Andere langlopende verplichtingen  | 0               | 0                |
| Uitgestelde belastingverplichtingen  | 56.716          | 46.157           |
| <b>II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>  | <b>225.393</b>  | <b>474.956</b>   |
| Voorzieningen  | 1.158           | 5.505            |
| Kortlopende financiële schulden  | 117.668         | 358.591          |
| - Kredietinstellingen  | 44.500          | 134.688          |
| - Andere   | 73.168          | 223.903          |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen   | 0               | 0                |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                       | 55.152          | 57.704           |
| - Handelsschulden  | 34.841          | 40.669           |
| - Fiscale schulden   | 20.311          | 17.035           |
| Andere kortlopende verplichtingen  | 14.570          | 14.304           |
| Overlopende rekeningen   | 36.846          | 38.852           |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                       | <b>1768.401</b> | <b>1895.961</b>  |

| <b>Geconsolideerde kasstroomtabel (in 1.000 €)</b>   | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>   | <b>67 261</b>     | <b>2 745</b>      |
| <b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>   | <b>43 428</b>     | <b>86 532</b>     |
| <b>Netto resultaat (deel van de groep)</b>   | <b>71 310</b>     | <b>53 244</b>     |
| <b>Aandeel in netto resultaat van investeringen vermogensmutatie</b>                               | <b>-16 437</b>    | <b>-10 525</b>    |
| <b>Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen</b> | <b>1 425</b>      | <b>5 654</b>      |
| <b>Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen</b>   | <b>16 738</b>     | <b>12 315</b>     |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)       | 1 140             | 496               |
| Waardeverminderingen op vlottende activa (-)   | -22               | 230               |
| Belastingen  | 15 621            | 11 589            |
| <b>Andere niet-kas elementen</b>   | <b>4 374</b>      | <b>-11 078</b>    |
| Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-) (1)                                      | -11 620           | 8 615             |
| Toename (+)/ Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva (1)                    | 15 582            | -20 649           |
| Overige transacties van niet courante aard   | 412               | 956               |
| <b>Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen</b>  | <b>-19 688</b>    | <b>4 417</b>      |
| Meerwaarden bij realisatie vaste activa (1)  | -28 346           | -4 403            |
| Ontvangen dividenden   | -6 217            | -6 082            |
| Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten  | 14 875            | 14 902            |
| <b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>   | <b>-6 797</b>     | <b>42 293</b>     |
| <b>Beweging van de activa:</b>   | <b>20 479</b>     | <b>45 837</b>     |
| <b>Beweging van verplichtingen:</b>  | <b>-27 276</b>    | <b>-3 543</b>     |
| <b>Bewegingen in voorzieningen (+/-)</b>   | <b>0</b>          | <b>4</b>          |
| <b>Betaalde belastingen</b>  | <b>-6 073</b>     | <b>-4 138</b>     |
| <b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>   | <b>124 195</b>    | <b>-5 873</b>     |
| <b>Investeringsactiviteiten</b>  |                   |                   |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie   | -34 894           | -23 966           |
| Projectontwikkelingen  | -7 264            | -5 902            |
| Immateriële en materiële vaste activa  | -2 684            | -2 261            |
| Financiële vaste activa  | 0                 | -731              |
|  | 169 036           | 26 987            |
| <b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>  | <b>-203 778</b>   | <b>-50 275</b>    |
| <b>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</b>                             |                   |                   |
| Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden  | -164 412          | -5 347            |
| Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen                                   | -7 920            | -8 190            |
| Ontvangen financiële opbrengsten   | 3 392             | 1 225             |
| Betaalde financiële kosten   | -12 233           | -9 752            |
| <b>Ontvangen dividenden</b>  | <b>6 217</b>      | <b>6 082</b>      |
| <b>Verandering in andere verplichtingen</b>  | <b>0</b>          | <b>-205</b>       |
| <b>Verandering in eigen vermogen</b>   |                   |                   |
| Kosten kapitaalverhoging   | 0                 | -2 349            |
| Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen  | -3 974            | -623              |
| Dividend van het vorige boekjaar   | -24 846           | -31 115           |
| <b>Kas en kasequivalenten voor impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten</b>         | <b>31 106</b>     | <b>33 129</b>     |
| <b>Kas en kasequivalenten bekomen door middel van bedrijfscombinaties</b>                          | <b>0</b>          | <b>34 114</b>     |
| <b>Impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten</b>                                     | <b>0</b>          | <b>18</b>         |
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>   | <b>31 106</b>     | <b>67 261</b>     |

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

Het operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten steeg van €15,4 miljoen in 2021 naar € 22,2 miljoen over 2022. De som van de lijnen "Omzet ontwikkelingsprojecten" en "Kosten ontwikkelingsprojecten" geven de contributie (€ 2,4 miljoen) weer van de Belgische ontwikkelingsprojecten, die in 2022 vooral bestond uit fase I van het project Park Lane op Tour & Taxis. Daarnaast werden ook nog twee retailunits verkocht uit het project "Riva" aan de Willebroekkaai te Brussel (Noordwijk). Hoewel de werkzaamheden aan het project Park Lane fase II inmiddels volop aan de gang zijn, werd hierop nog geen marge erkend in 2022. De lijnen "Winst/Verlies uit beleggingen geconsolideerd via vermogensmutatie" (€ 16,4 miljoen) en "Andere resultaten ontwikkelingsprojecten" (€ 3,4 miljoen) omvatten hoofdzakelijk de bijdrage van het ontwikkelingsproject "Cloche d'Or" te Luxemburg.

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

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

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

Het resultaat voor belastingen bedraagt zodoende €86,8 miljoen. Na aftrek van belastingen van € 15,6 miljoen resulteert dit in een netto resultaat van € 71,2 miljoen, of € 71,3 miljoen netto resultaat deel van de groep. In termen van resultaat per aandeel komt dit overeen met € 7,13 op het totaal aantal aandelen en met € 7,18 per dividendgerechtigd aandeel rekening houdend met de 65.000 eigen aandelen die aangehouden worden door Nextensa.

## VERKLARING COMMISSARIS

De commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door dhr. Joeri Klaykens, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.



4.

DIVIDEND

## DIVIDEND

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om een dividend uit te keren aan de deelgerechtigde aandelen van bruto € 2,60 en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 1,82 per aandeel.

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



@ Hôtel des Douanes, Brussels



5.

VOORUITZICHTEN VOOR  
2023

## VOORUITZICHTEN VOOR 2023

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

De huidige investeringsportefeuille werd tegen het licht gehouden: bepaalde gebouwen werden beschouwd als uitontwikkeld of niet meer in lijn met de huidige vereisten qua duurzaamheid en werden daarom verkocht met een belangrijke meerwaarde. Voor het jaar 2023 voorziet Nextensa een voortzetting van dit beleid, waardoor de schuldafbouw verdergezet kan worden en latente meerwaardes in de portefeuille uitgekristalliseerd kunnen worden. Met deze versterkte balans kan Nextensa de komende ja(a)r(en) inspelen op interessante ontwikkelingsopportunities.

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

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

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

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





## FINANCIËLE KALENDER

|            |  |
|------------|--|
| 31/03/2023 | Jaarlijks financieel verslag 2022              |
| 15/05/2023 | Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2023)        |
| 15/05/2023 | Gewone algemene vergadering van aandeelhouders |
| 18/05/2023 | Ex-date  |
| 19/05/2023 | Record date                                    |
| 22/05/2023 | Betalbaarstelling dividend                     |
| 17/08/2023 | Halfjaarlijks financieel verslag 2023          |
| 20/11/2023 | Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2023)        |
| 14/02/2024 | Jaarresultaten 2023 (31/12/2023)               |

De meest actuele versie van deze financiële kalender is steeds beschikbaar op de website van Nextensa : [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu) .



## OVER NEXTENSA

Nextensa NV is een gemengde vastgoedinvesteerder en – ontwikkelaar.

De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (41%), België (44%) en Oostenrijk (15%); diens totale waarde bedroeg per 31/12/2022 ca € 1,28 miljard.

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

De vennootschap noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 519,1 miljoen (waarde 31/12/2022).

## VOOR MEER INFORMATIE

Michel Van Geyte | Chief Executive Officer  
Gare Maritime, Picardstraat 11, B505, 1000 Brussel  
+32 2 882 10 08 | [investor.relations@nextensa.eu](mailto:investor.relations@nextensa.eu)  
[www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu)



## BIJLAGE 1: Alternative Performance Measures

### Netto resultaat – aandeel groep (bedrag per aandeel)

| Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)                                    | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------------|------------|
| Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)  | 71 310     | 53 244     |
| Aantal geregistreerde aandelen in omloop (op afsluitdatum)                              | 10 002 102 | 10 002 102 |
| Netto Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum                     | 7,13       | 5,32       |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop (op afsluitdatum)                         | 9 937 102  | 10 002 102 |
| Netto Resultaat - aandeel groep per aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum | 7,18       | 5,32       |

### Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)

| Netto Actief Waarde op basis van reële waarde                                      | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (€ 1000) | 838 798    | 779 970    |
| Aantal geregistreerde aandelen in omloop (op afsluitdatum)                         | 10 002 102 | 10 002 102 |
| Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum         | 83,86      | 78,00      |

### Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag)

| Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde                                | 31/12/2022     | 31/12/2021     |
|--|----------------|----------------|
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (€ 1000) | 838 798        | 779 970        |
| Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)                   | 1 294 968      | 1 439 107      |
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)                         | 1 278 716      | 1 407 919      |
| Vershil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)                       | 16 252         | 31 188         |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>855 050</b> | <b>811 157</b> |
| Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum                           | 10 002 102     | 10 002 102     |
| Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum         | 85,49          | 81,12          |

### Gemiddelde financieringskost in %

| Gemiddelde financieringskost in %                              | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|
| Interestkosten op jaarbasis (€ 1000)                           | -16 492    | -14 313    |
| Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)                          | -519       | -1 385     |
| Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000) | -17 011    | -15 698    |
| Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)                  | 783 217    | 756 920    |
| Gemiddelde financieringskost in %                              | 2,18%      | 2,07%      |

### Financiële schuldgraad in %

| Financiële schuldgraad in % | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Financiële schulden         | 752 600    | 920 593    |
| Balanstotaal                | 1 768 401  | 1 895 961  |
| Financiële schuldgraad in % | 42,56%     | 48,56%     |

nextensa.

PLACES  
YOU PREFER