

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 12 août 2026, 17h55

nextensa.
PLACES
YOU PREFER

	POINTS CLÉS	3
1	CHIFFRES CLÉS.....	5
2	RAPPORT ANNUEL INTERMÉDIAIRE.....	8
	2.1 Rapport d'activités.....	9
	2.2 Événements importants postérieurs à la date de clôture.....	12
	2.3 Résultats consolidés du 01/01/2026 au 30/06/2026.....	12
	2.4 Résultats financiers et gestion des ressources financières.....	13
	2.5 Principaux risques et incertitudes.....	15
	2.6 Transactions entre parties liées.....	15
3	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABRÉGÉS.....	16
	3.1 État consolidé du résultat global.....	17
	3.2 Autres éléments du résultat global.....	18
	3.3 Bilan consolidé.....	19
	3.4 État consolidé du flux de trésorerie.....	21
	3.5 État consolidé des variations des capitaux propres.....	23
	3.6 Notes relatives aux états financiers consolidés résumés.....	24
	3.7 Événements importants postérieurs à la date de clôture.....	32
4	RAPPORT DU COMMISSAIRE.....	33
5	DÉCLARATION.....	35
	ANNEXE.....	37
	Indicateurs de performance alternatifs	38

POINTS CLÉS

Nextensa réalise de solides résultats semestriels, portés par plusieurs transactions majeures

Nextensa a enregistré de solides résultats au premier semestre 2026. La période a été marquée par plusieurs transactions importantes, parmi lesquelles la vente du Gewerbepark Stadlau à Vienne, la vente en état futur d'achèvement (forward sale) de The Rock et la cession du B&B Hotels à Cloche d'Or. L'obtention des permis d'urbanisme et d'environnement pour Lake Side à Bruxelles, ainsi que la réservation d'une part résidentielle importante de Bel Towers par Vicinity, témoignent également des avancées significatives du portefeuille de développements. Après la clôture du semestre, la cession de The Stairs à Cloche d'Or et la sélection de Treemont par le Groupe Banque européenne d'investissement (Groupe BEI) ont constitué de nouvelles étapes importantes.

OPTIMISATION DU PORTEFEUILLE ET PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

Le 14 janvier 2026, Nextensa a finalisé la vente du parc commercial Gewerbepark Stadlau à Vienne pour un montant net de € 35,45 M. Cette transaction s'inscrit dans la poursuite de l'optimisation du portefeuille d'investissement.

Le résultat opérationnel des investissements immobiliers a diminué par rapport à la même période de l'année précé-

dente, en raison de la baisse des revenus locatifs et de la diminution des charges immobilières consécutives à plusieurs désinvestissements réalisés en 2025. Le portefeuille d'investissement a enregistré un recul des loyers à périmètre constant de 5,7 % au premier semestre 2026, principalement en raison de l'anticipation de l'arrivée de Proximus sur le site de Tour & Taxis.

FORTE DYNAMIQUE DES ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Cloche d'Or a également réalisé plusieurs transactions importantes au cours du premier semestre 2026, avec la vente en état futur d'achèvement (forward sale) de l'immeuble The Rock (signée le 16 avril) et la finalisation de la vente de B&B Hotels (signée le 7 mai). La cession de l'immeuble de bureaux The Stairs a en outre été finalisée le 1er juillet.

RÉSULTAT NET

La baisse des frais généraux et des coûts de financement a par ailleurs permis d'enregistrer un bénéfice net (part du groupe) de € 16,6 M (soit 1,68 euro par action donnant droit au dividende), contre € 19,9 M au 30 juin 2025.

POURSUITE DE L'AMÉLIORATION DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Les charges financières nettes (hors effets de réévaluation) ont diminué de € 2,8 M par rapport à la même période de l'année précédente, principalement en raison d'un niveau moyen d'endettement moins élevé. La dette financière nette s'élevait à € 550,3 M à la fin du deuxième trimestre 2026, contre € 592,8 M à la fin de 2025 et € 769,3 M à la fin de 2024.

Le coût moyen du financement a baissé de 2,90 % à 2,65 %, tandis que le taux de couverture est resté élevé, à 97 %.

Le ratio d'endettement financier s'est amélioré, passant de 38,80 % à la fin de 2025 à 37,88 % à la fin du deuxième trimestre 2026. Ce ratio ne tient en outre pas encore compte de la trésorerie disponible de € 31 M. Nextensa conserve une solide position de liquidité, avec quelque € 205 M de lignes de crédit disponibles non utilisées, ce qui lui permettra de refinancer, au moyen de ses lignes de crédit existantes, l'obligation de € 100 M arrivant à échéance en novembre 2026.

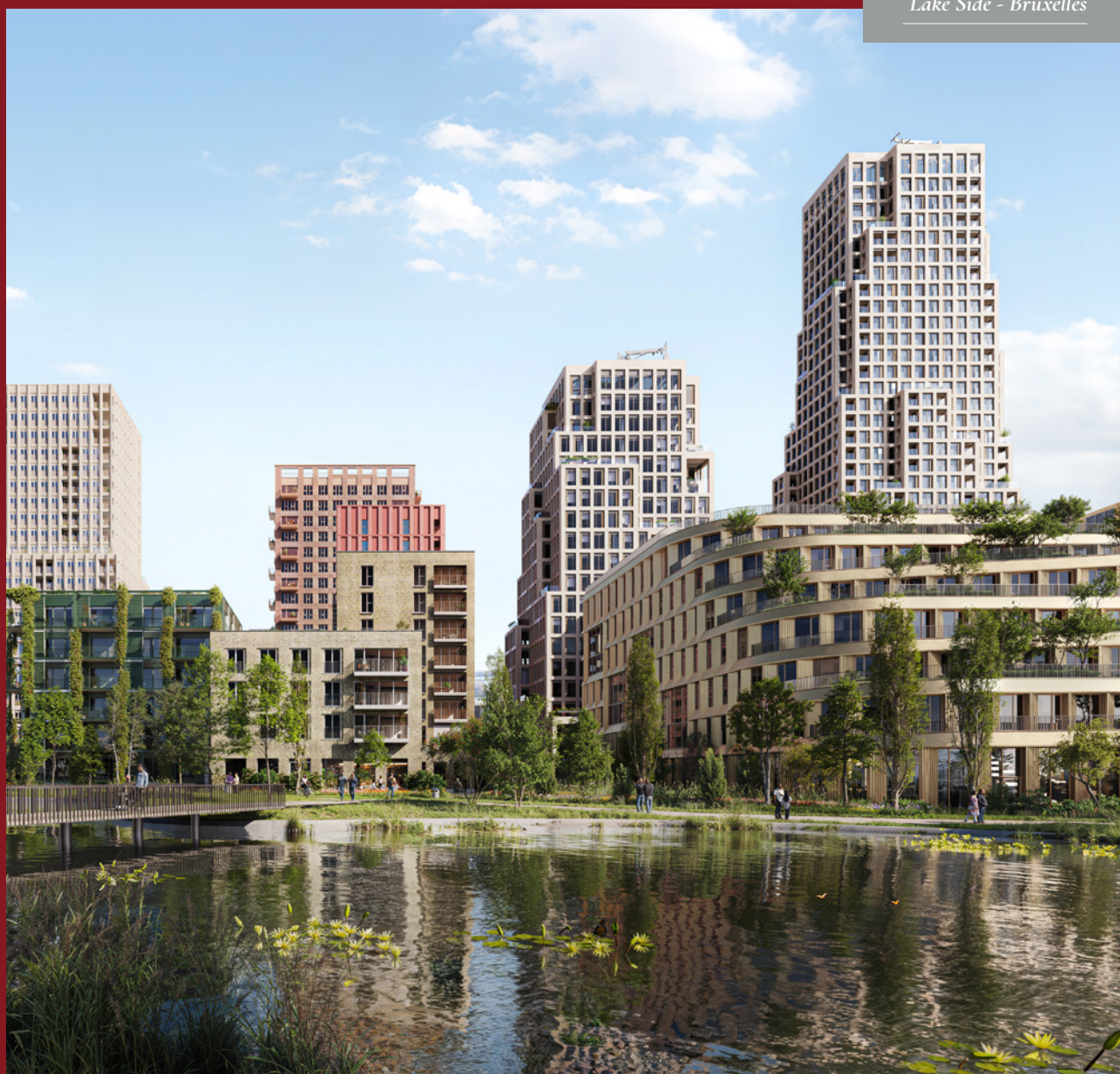
« Nous ne construisons pas seulement des biens immobiliers, mais des quartiers urbains durables qui créent une valeur pérenne pour leur environnement. Les progrès que nous réalisons aujourd'hui à Bruxelles, avec Lake Side à Tour & Taxis et Bel Towers dans le Quartier Nord, ainsi qu'au Luxembourg avec Cloche d'Or, confirment que nous concrétisons, étape par étape, notre ambition à long terme. Le renforcement de notre bilan nous donne les moyens de poursuivre la réalisation de ces projets et de continuer à créer une valeur durable pour l'ensemble de nos parties prenantes. »



Michel Van Geyte - CEO Nextensa

CHIFFRES CLÉS

Lake Side - Bruxelles



CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/06/2026	31/12/2025
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1 000)	1.062.386	1.093.431
Rendement locatif basé sur la juste valeur	6,00%	6,05%

CHIFFRES CLÉS - BILAN	30/06/2026	31/12/2025
Actif net du groupe (€ 1 000)	853 047	845 687
Actif net du groupe par action	84,41	83,15
Ratio d'endettement (dettes financières/total des actifs)	37,88 %	38,80 %
Position d'endettement financier net	550 333	592 814
Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement	2,84	2,91
Coût moyen de financement du portefeuille d'investissement	2,65 %	2,90 %
Durée moyenne des couvertures (années)	2,60	2,95
Hedge ratio	97 %	100 %

CHIFFRES CLÉS - RÉSULTAT	30/06/2026	30/06/2025
Revenues locatifs (€ 1 000)	25 770	29 149
Résultat des projets de développement (€ 1 000)	6 515	7 665
Résultat net part du groupe (€ 1 000)	16 948	19 942
Résultat net, part du groupe, par action (nombre d'actions à la date de clôture)*	1,67	1,96
Résultat net du groupe par action (moyenne pondérée)*	1,68	1,97

*Le résultat net par action est égal au résultat net dilué par action.

PERSPECTIVES

La cession stratégique d'une partie importante du portefeuille immobilier ces dernières années pèsera également sur les revenus locatifs au second semestre, qui seront inférieurs à ceux des années précédentes. À compter du 1er janvier 2027, Proximus transférera toutefois une partie de ses activités à Tour & Taxis. Dès le début de l'année 2027, cela contribuera à une augmentation des revenus locatifs et à une baisse du taux de vacance, ce qui se traduira par une réduction des charges immobilières. Par ailleurs, le nouveau contrat conclu avec le groupe BEI pour le projet Treemont à Bruxelles (quartier Léopold) permet de lancer les travaux de construction à court terme.

La contribution du développement immobilier à Tour & Taxis est temporairement moins élevée, Park Lane phase II étant presque entièrement vendu. La bonne nouvelle est que les travaux de Lake Side ont entre-temps commencé, tant pour les futurs bureaux de Proximus que pour la tour résidentielle qui sera commercialisée au cours des prochaines années. À Cloche d'Or (Luxembourg), les immeubles B&B Hotels et Stairs ont été vendus, ce qui permet de réinvestir ces liquidités dans les nouveaux projets The Rock (entièrement pré-loué et

pré-vendu à FHRS), Terraces (entièrement pré-loué à Lombard Odier), et Eosys (préloué à 89 % à PwC et Franklin Templeton). Les travaux de ces projets viennent de commencer ou débiteront prochainement, ce qui permettra aux marges associées de contribuer positivement aux résultats des prochains trimestres.

La forte diminution de l'endettement entraîne une baisse significative des coûts de financement par rapport aux années précédentes. En revanche, aucun dividende de Retail Estates ne sera perçu cette année pour la première fois, la participation ayant été vendue en 2025. Les revenus d'intérêts sur les avances consenties à la joint-venture de Cloche d'Or seront également inférieurs à ceux du premier semestre, en raison des ventes récentes.

Toutes les lignes de crédit arrivant à échéance en 2026 ont déjà été prolongées. Avec une marge de manœuvre de € 205 M sur les lignes de crédit non utilisées, Nextensa se trouve par ailleurs dans une position confortable pour rembourser l'emprunt obligataire privé de € 100 M arrivant à échéance fin novembre de cette année.

RAPPORT ANNUEL INTERMÉDIAIRE

Terraces, Cloche d'Or - Luxembourg



2.1 RAPPORT D'ACTIVITÉS

Développements



CLOCHE D'OR :

La poursuite du développement d'un quartier urbain dans la ville Luxembourg en joint-venture avec le promoteur luxembourgeois Promobe.

Les projets de développement à Cloche d'Or, tant dans le domaine des bureaux que dans celui du résidentiel, apportent une contribution positive de € 6,3 M aux résultats du premier semestre 2026.

Nextensa a consolidé la contribution future de Cloche d'Or grâce à la vente à terme de l'immeuble de bureaux The Rock, d'une valeur de € 120 M, signée le 16 avril 2026. En vertu de cet accord, un partenaire acquerra l'immeuble The Rock une fois celui-ci achevé et occupera environ 70 % des surfaces. Ce projet de bureaux de 9 492 m², développé via la coentreprise Grossfeld avec Promobe, devrait être achevé à la mi-2027. Par ailleurs, Citi a signé, le 4 mars 2026, un bail à long terme portant sur les trois derniers étages.

Le 7 mai 2026, Nextensa et Promobe ont chacun cédé leur participation de 50 % dans Sparkling 1 Sàrl, la société propriétaire du B&B Hotels de la Cloche d'Or, pour un montant de € 37,4 M. L'acquéreur est Aberdeen Investments, agissant pour le compte d'Irish Life Investment Managers.

La dernière phase du projet résidentiel D5-D10 est en cours de construction, la livraison étant prévue pour la fin de 2026. Seuls 9 des 185 appartements sont encore à vendre.



Stairs & The Rock, Cloche d'Or - Luxembourg

Immeubles de bureaux

Projet	Statut	Détails	Location
Emerald	Livraison prévue au 4e trimestre 2023	Environ 7 000 m ² : 6 étages en surface et 1 sous-sol	Loué à 100 % : Intertrust, PwC et Stibbe
White House	Livraison prévue au 1er trimestre 2024	Environ 7 000 m ² : 6 étages en surface et 1 niveau souterrain	100 % loué : Intertrust
Terraces	Début des travaux au 3e trimestre 2026	Environ 5 000 m ² : 5 étages en surface et 1 niveau souterrain	100 % loué : Lombard Odier
Stairs	Livré en juin 2026	Environ 10 000 m ² : 10 étages en surface et 1 étage souterrain	Location : 100 % des surfaces louées et vendu le 1er juillet 26 à State
Eosys	Début des travaux au 3e trimestre 2026, livraison au 4e trimestre 2027	Environ 12 355 m ² : 11 étages en surface et 2 étages souterrains	89 % loués (78 % PWC Lux, 11 % Franklin Templeton)
The Rock	Début des travaux au 2e trimestre 2026, livraison au 2e trimestre 2027	Environ 9 400 m ² , 10 étages en surface et 2 étages souterrains	vendu à FHRS

Projets résidentiels

Projet	Statut	Détails	Location
D-Nord	Livraison prévue au 1er trimestre 2023	194 appartements	193/194 appartements réservés/ vendus
D5-D10	La dernière phase sera livrée au quatrième trimestre 2026	185 appartements	176/185 appartements réservés/ vendus
B&B HOTELS	Livré mi-juillet 2025	Hôtel d'environ 4 500 m ² comprenant 150 chambres	Loué à 100 % à B&B Hotels pour une durée fixe de 20 ans et vendu le 7/5
D1	En phase de planification	Environ 162 appartements	



TOUR & TAXIS :

Grâce à l'obtention du permis d'urbanisme le 2 avril 2026, Lake Side a franchi une étape importante. De plus, aucune objection n'a été formulée à l'encontre du projet, ce qui a permis de lancer les travaux de la phase A. Le projet comprend au total plus de 670 appartements et 100 logements en colocation, ainsi que des bureaux, des commerces, des établissements de restauration, des équipements publics et des espaces verts. Il constitue le dernier volet du développement de Tour & Taxis. La phase A comprend le nouveau siège social de Proximus ainsi qu'une tour résidentielle de 199 appartements.

La contribution de la phase II de Park Lane a été limitée, puisque les 11 bâtiments ont été livrés début 2026 et qu'il ne reste plus que dix appartements disponibles à la vente.

Le site de Tour & Taxis continue de renforcer son attractivité grâce à une large offre d'activités et d'équipements. Les nombreux événements organisés sur le site, tant dans les Sheds qu'à la Gare Maritime, ainsi qu'au centre de conférences Maison de la Poste, ont une nouvelle fois généré une forte animation. Le site se prépare à accueillir les collaborateurs de Proximus en 2027. En attendant la réalisation du projet Lake Side, Proximus s'installera à l'Hôtel des Douanes, dans des modules de la Gare Maritime et au Dépôt Royal.



BEL TOWERS:

Le 3 juin 2026, Nextensa a franchi une étape commerciale importante avec la réservation de 196 logements à Bel Towers par le Vicinity Affordable Housing Fund. Cette transaction confirme l'attrait du projet auprès des investisseurs institutionnels et soutient la poursuite du développement de Bel Towers, le vaste projet de réaménagement urbain sur le site des anciennes tours Proximus dans le quartier Nord de Bruxelles. Avec 439 logements prévus, le projet contribuera de manière significative à l'élargissement de l'offre de logements dans un quartier en pleine transformation.



Bel Towers - Bruxelles

2.2 ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Après la clôture du semestre, la dynamique positive s'est poursuivie. Le 1er juillet 2026, Nextensa et Promobe ont finalisé, par l'intermédiaire de leur coentreprise Grossfeld, la cession de l'intégralité des parts de Stairs Sàrl à State Street Services Luxembourg. Grâce à cette transaction, d'un montant supérieur à € 100 M, Grossfeld a réalisé sa deuxième opération immobilière dépassant le seuil des € 100 M d'euros au Luxembourg en 2026.

Le 22 juillet 2026, Nextensa a par ailleurs conclu un contrat d'usufruit à long terme avec le groupe BEI portant sur l'ensemble du projet Treemont à Bruxelles. Le groupe BEI y installera sa représentation permanente à Bruxelles à partir du deuxième trimestre 2028, marquant ainsi une étape commerciale importante pour le réaménagement de Treemont.

2.3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU 01/01/2026 AU 30/06/2026

Le résultat net du premier semestre 2026 est inférieur d'environ € 3,0 M par rapport au 30 juin de l'année précédente. Cela s'explique principalement par la baisse des revenus locatifs due au nombre important d'immeubles vendus en 2025 et 2026. Le résultat des projets de développement est inférieur à celui de l'année précédente, étant donné que la phase II de Park Lane est entièrement achevée et qu'il ne reste plus que quelques unités à vendre. Par ailleurs, les produits financiers sont inférieurs de € 6,4 M, un dividende de Retail Estates ayant encore été perçu l'année dernière. Les charges financières sont inférieures de € 2,8 M par rapport à la même période de l'année précédente en raison d'un endettement moyen plus faible.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les revenus locatifs du premier semestre 2026 sont inférieurs de € 3,4 M à ceux du premier semestre 2025 en raison de la vente de certains immeubles au Luxembourg ainsi que Stadlau, en Autriche. À périmètre constant, nous constatons également une baisse des revenus locatifs, qui s'explique principalement par l'arrivée imminente de Proximus sur le site de Tour & Taxis, pour laquelle nous sommes déjà en train de libérer des locaux.

Les charges immobilières ont enregistré une baisse de € 1,3 M par rapport à la même période de l'année précédente, principalement due à la vente de certains immeubles en 2025.

Aucun résultat n'a été réalisé sur les ventes d'immeubles de placement au cours du premier semestre. La vente du parc commercial de Stadlau en 2026 s'est en effet effectuée à la valeur comptable au 31 décembre 2025. Sur le portefeuille existant, on observe une réévaluation très limitée de € 0,1 M

par rapport à une réévaluation tout aussi limitée de € 0,2 M au premier semestre 2025.

Il en résulte un résultat d'exploitation des immeubles de placement de € 21,8 M, soit € 2,0 M de moins qu'au premier semestre 2025.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

La somme des lignes « Chiffre d'affaires des projets de développement » et « Coûts des projets de développement » reflète la contribution (€ 0,3 M) des projets de développement belges, qui se résume encore très largement à la marge réalisée sur la phase II du projet Park Lane à Tour & Taxis, où 335 unités sur 346 ont déjà été vendues ou réservées.

Les lignes « Autres résultats des projets de développement » et « Résultat (perte) des investissements – variations de juste valeur » comprennent en grande partie la contribution de Cloche d'Or (€ 6,3 M). La construction du projet résidentiel D5-D10 se déroule comme prévu et plus de 88 % des logements ont déjà été vendus ou réservés. La livraison de la dernière phase de ce projet résidentiel est prévue pour fin 2026. Le bâtiment Stairs a fait l'objet d'une réception provisoire en juin 2026 et la clôture de la vente a eu lieu le 1er juillet 2026. Les travaux de construction de l'immeuble The Rock, entièrement pré-loué et pré-vendu, ont débuté au cours du deuxième trimestre 2026 afin de permettre une livraison d'ici l'été 2027.

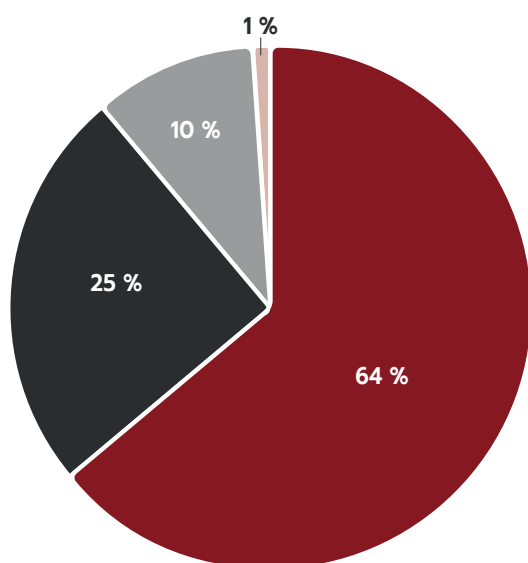
Le résultat d'exploitation des projets de développement s'élève à € 6,5 M, soit € 1,1 M de moins qu'au premier semestre 2025.

2.4 RÉSULTATS FINANCIERS ET GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

Le résultat financier (hors réévaluations) s'établit à € -2,3 M contre € 1,3 M au deuxième trimestre 2025. Les charges financières sont inférieures de € 2,8 M à celles du premier semestre 2025 en raison d'une utilisation moyenne des crédits nettement plus faible. En revanche, les produits financiers ont diminué de € 6,4 M par rapport au 30 juin 2025. Cette baisse s'explique entièrement par le fait qu'un dividende de Retail Estates avait encore été perçu l'année dernière. Le coût moyen de financement a baissé, passant de 2,90 % sur l'ensemble de l'année 2025 à 2,65 % après le deuxième trimestre 2026. Au 30 juin 2026, le ratio d'endettement financier s'élève à 37,88 %, ce qui est inférieur à celui du 31 décembre 2025 (38,80 %).

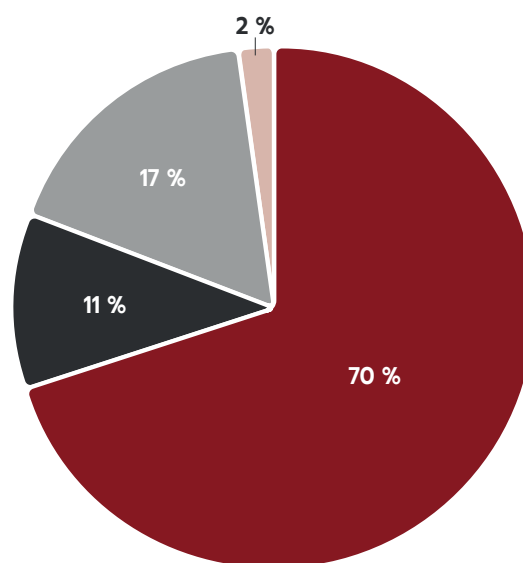
La cession de plusieurs immeubles ainsi que celle de la participation dans Retail Estates au troisième trimestre 2025 ont permis de réduire considérablement l'endettement. La marge disponible sur les lignes de crédit non utilisées s'élève à € 205 M au 30 juin 2026.

LIGNES DE CRÉDIT 30/06/2026



- Taux variable
- Billets de trésorerie
- Obligations
- Taux fixe

ENCOURS DE CRÉDITS 30/06/2026



- Taux variable
- Billets de trésorerie
- Obligations
- Taux fixe

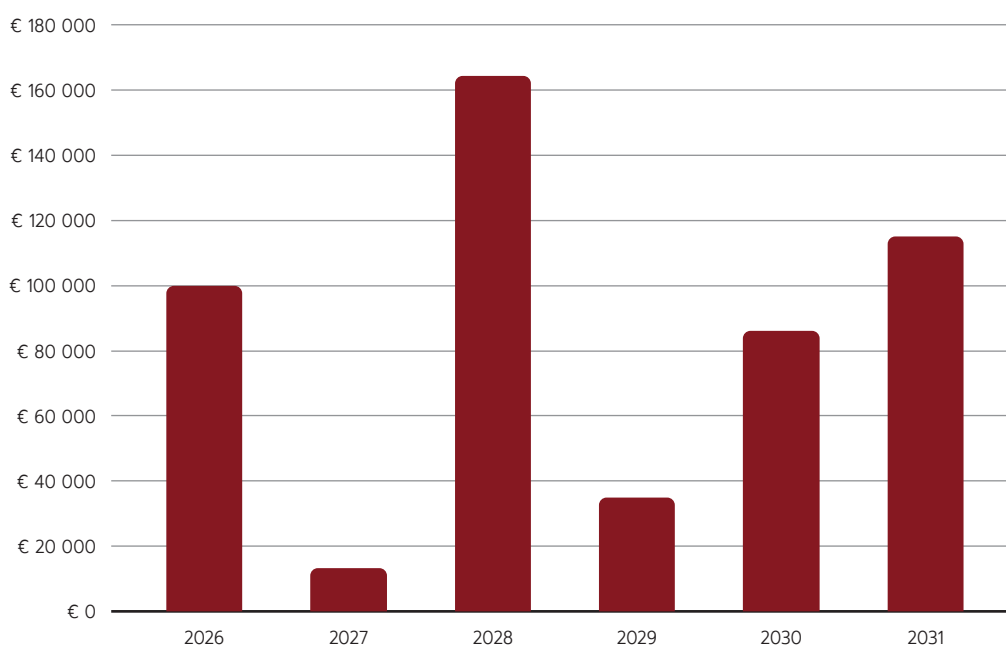
Les sources de financement de Nextensa sont diversifiées entre des prêts bancaires bilatéraux (à taux fixes et variables), une émission obligataire et du papier commercial.

Entre-temps, tous les crédits arrivant à échéance en 2026 ont été prolongés, ce qui porte la durée moyenne des crédits à 2,84 ans. De plus, le risque de taux d'intérêt est quasi entièrement couvert (ratio de couverture de 97 % au 30 juin 2026), ce qui rend le bilan de Nextensa suffisamment solide pour soutenir les développements majeurs prévus dans les années à venir (Lake Side, Bel Towers, Cloche d'Or, etc.). Par ailleurs, la marge de manœuvre (€ 205 M) est largement suffisante pour rembourser l'emprunt obligataire de € 100 M en novembre 2026.

Les résultats de réévaluation des actifs et passifs financiers ont été limités à + € 0,9 M (+ € 0,3 M après le deuxième trimestre 2025).

Le résultat net (part du groupe) s'établit ainsi à € 16,9 M, soit € 1,67 par action. Les capitaux propres s'élèvent à € 853 M soit € 84,41 par action.

ÉCHÉANCES DES LIGNES DE CRÉDIT 30/06/2026



2.5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux risques liés aux activités de Nextensa sont répertoriés dans le Rapport Annuel 2025 (p. 134 et suivantes), disponible sur le site internet. Ces risques n'ont pas évolué de manière significative par rapport à ceux décrits dans le rapport annuel. En résumé, les principaux risques et incerti-

tudes pour les mois restants de l'exercice en cours concernent principalement des risques stratégiques, des risques financiers, des risques liés aux conditions de marché, des risques immobiliers et des risques opérationnels.

2.6 TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours de la période du 01/01/2026 au 30/06/2026, aucune transaction avec des parties liées n'a eu lieu ayant des conséquences significatives sur la situation financière ou les résultats de Nextensa, à l'exception des transactions réalisées dans le cadre du contrat d'entreprise conclu avec la société en nom collectif temporaire TM MBG-CIT (1011.244.103 – constituée par MBG NV et CIT Blaton NV) pour le projet Lake Side. Bien que

MBG NV soit une « partie liée » à Nextensa, ces transactions ne relèvent pas du champ d'application de la procédure interne relative aux conflits d'intérêts au sein du groupe, conformément à l'article 7:97, § 1, alinéa 3, 1^{er} du Code des sociétés et associations, étant donné qu'elles s'inscrivent dans le cadre habituel de l'exercice des activités de Nextensa et qu'elles ont été conclues à des conditions conformes au marché.



Lake Side, démarrage des travaux - Bruxelles

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABRÉGÉS

Tour & Taxis - Bruxelles



Les états financiers consolidés condensés de Nextensa ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration en date du 11 août 2026. Le rapport semestriel du conseil d'administration doit être lu conjointement avec les états financiers condensés de Nextensa. Ces états financiers condensés ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

3.1 ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (IN € 1 000)	30/06/2026	30/06/2025	▲	▲ %
Revenus locatifs	25 770	29 149	-3 379	-12 %
Charges immobilières	-4 460	-5 737	1 277	-22 %
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	-100 %
Variations juste valeur des immeubles de placement	137	181	-44	-24 %
Autres coûts/revenus immeubles de placement	380	245	135	35 %
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	21 828	23 839	-2 011	-8 %
Revenus projets de développement	2 895	24 093	-21 197	-88 %
Charges projets de développement	-2 644	-20 783	18 138	-87 %
Autres revenus projets de développement	1 233	1 379	-146	-11 %
Produits des participations mises en équivalence	5 032	2 976	2 056	69 %
RESULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT	6 515	7 665	-1 149	-15 %
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT	28 343	31 503	-3 160	-10 %
Frais généraux de la société	-4 482	-5 127	644	-13 %
Autres revenus et charges d'exploitation	-563	-188	-376	200 %
RESULTAT D'EXPLOITATION	23 297	26 189	-2 892	-11 %
Revenus financiers	5 464	11 833	-6 369	-54 %
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	-7 717	-10 550	2 833	-27 %
Variations de la juste valeur des actifs et passifs	881	259	622	240 %
RESULTAT FINANCIER	-1 372	1 541	-2 914	-189 %
RESULTAT AVANT IMPOT	21 925	27 731	-5 805	-21 %
Impôts différés	-935	-3 524	2 589	-73 %
Impôts des sociétés	-4 042	-4 393	350	-8 %
IMPOT	-4 977	-7 917	2 940	-37 %
RESULTAT NET	16 948	19 814	-2 865	-14 %
Intérêts minoritaires	0	-129	129	-100 %
Résultat net - part du groupe	16 948	19 942	-2 995	-15 %

3.2 AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

AUTRES ÉLÉMENTS DES RÉSULTATS RÉALISÉS ET NON RÉALISÉ (EN € 1 000)	30/06/2026	30/06/2025
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS	541	-343
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	541	-343
Intérêts minoritaires	0	-129
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés - part du group	541	-343,201
RÉSULTAT GLOBAL	17 489	19 471
Attributable to:		
Intérêts minoritaires	0	-129
Résultat global - part du groupe	17 489	19 599
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	16 948	19 942

RÉSULTATS PAR ACTION (EN €)	30/06/2026	30/06/2025
Groupe de bénéfices globaux par action*	1,72	1,93
Résultat global par action participante, part du groupe*	1,73	1,94
Résultat net par action - action groupe*	1,67	1,96
Résultat net par action participante - action groupe*	1,68	1,97

*calculé sur la base du nombre d'actions moyen pondéré (10 171 130 actions)

3.3 BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (EN € 1 000)	30/06/2026	31/12/2025
ACTIFS NON COURANTS	1 223 073	1 255 718
Immobilisations incorporelles	104	166
Immeubles de placement	1 019 886	1 057 981
Autres immobilisations corporelles	6 684	7 180
Participations mises en équivalence	94 210	88 292
Créances commerciales et autres actifs non courants	78 870	80 839
Instruments financiers	12 743	11 800
Impôts différés - actifs	10 576	9 460
ACTIFS COURANTS	312 288	286 843
Actifs détenus en vue de la vente	42 500	35 450
Stocks	170 761	161 893
Travaux en cours d'exécution	12 815	19 781
Créances commerciales	15 916	17 241
Créances fiscales et autres actifs courants	35 849	44 534
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31 242	5 720
Comptes de régularisations	3 204	2 223
TOTAL DE L'ACTIF	1 535 360	1 542 561

PASSIF (EN € 1.000)	30/06/2026	31/12/2025
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	853 047	845 687
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	853 047	845 687
Capital	111 856	111 856
Primes d'émission	448 398	448 398
Rachat d'action propres	-4 608	-4 608
Réserves	280 453	256 797
Résultat net de l'exercice	16 948	33 244
II. INTERETS MINORITAIRES	0	0
PASSIF	682 313	696 874
I. PASSIFS NON COURANTS	408 674	418 768
Provisions	265	272
Dettes financières non courantes	355 530	367 390
- Etablissements de crédit	350 500	362 161
- Autres	2 713	2 912
- Dettes de leasing (IFRS 16)	2 318	2 318
Autres passifs financiers non courants	83	329
Impôts différés - passifs	52 796	50 777
II. PASSIFS COURANTS	273 639	278 106
Provisions	350	350
Dettes financières courantes	226 045	231 144
- Etablissements de crédit	65 364	64 266
- Autres	160 681	166 878
Dettes commerciales et autres dettes courantes	15 823	18 309
- Dettes commerciales	11 055	14 425
- Dettes fiscales	4 768	3 884
Autres passifs courants	10 137	12 882
Comptes de régularisation	21 284	15 420
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 535 360	1 542 561
TAUX D'ENDETTEMENT FINANCIER (dettes financières / total de l'actif)	37,88 %	38,80 %

3.4 ÉTAT CONSOLIDÉ DU FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN € 1 000)	30/06/2026	30/06/2025
TRESORERIE ET EQUIV. EN DEBUT D'EXERCICE	5 720	8 590
1. CASHFLOW D'ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE	9 275	-111 571
Résultat net	16 948	19 814
Quote-part du résultat net de la variation des capitaux propres	-5 032	-2 976
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	6 863	6 831
Amortissements, réductions de valeur et taxes	5 682	721
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	651	721
Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	0	0
Impôts	4 977	0
Autres éléments non monétaires	-1 018	3 154
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-137	181
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-881	2 973
Éléments non opérationnels	2 253	2 956
Dividendes perçus	0	-6 892
Reprise de produits et charges financiers	2 253	9 848
Variation du besoin en fonds de roulement:	-3 666	-130 850
Mouvement des éléments de l'actif:	-11 248	-104 635
Mouvement des éléments du passif:	7 582	-26 215
Mouvement des provisions (+/-)	3	3
Impôts payés	-5 842	-4 393
2. CASHFLOW D'ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	44 855	164 716
Investissements		
Immeubles de placement en exploitation	-4 399	-3 937
Projets de développement	0	-175
Immobilisations incorporelles et autres immob.	-18	-133
Actifs financiers non courants	0	1 615
Désinvestissements	49 272	167 346
Biens immobiliers d'investissement	35 450	167 346
dont via placement des actions Wereldhave	0	35 000
Participations mises en équivalence	13 822	0

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN € 1 000)	30/06/2026	30/06/2025
3. CASHFLOW D'ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-28 609	-53 972
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) des dettes financières	1 097	73 957
Réduction (-) des dettes financières	-18 056	-130 604
Produits financiers reçus	5 464	4 941
Charges financières payées	-7 007	-9 159
Dividends perçus	0	6 892
Variation des autres passifs		
Variation des capitaux propres	0	0
Variations des capitaux propres		
Variation du capital et des primes d'émission (+/-)	0	0
Couts augmentation capital	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-10 106	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie avant impact des fluctuations des cours de bourse	31 242	7 762
Trésorerie et équivalents de trésorerie acquis par le biais de regroupements d'entreprises	0	0
Impact des fluctuations des prix cotés sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie	0	0
TRESORERIE ET EQUIV. EN FIN DE PERIODE	31 242	7 762

3.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Tableau consolidé des variations du capital et des réserves (en € 1 000)	Capital	Prime d'émission	Actions propres (-)	Réserves	Hedge réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Bilan selon IFRS au 31/12/2024	111 856	448 398	-4 608	268 289	-620	-10 827	812 487	-348	812 139
Distribution du dividende de l'exercice précédent							0		0
Regroupement d'entreprises - intérêts minoritaires							0		0
Regroupement d'entreprises - différences de conversion							0		0
L'acquisition d'actions propres							0		0
Transfert résultat net 2024 vers les réserves				-10 827		10 827	0		0
Résultat global de l'exercice 2024 (6 mois)					-343	19 942	19 599	-129	19 471
Augmentation du capital									
Bilan selon IFRS au 31/06/25	111 856	448 398	-4 608	257 459	-964	19 942	832 083	-477	831 607
Bilan selon IFRS au 31/12/2025	111 856	448 398	-4 608	257 459	-662	33 244	845 687	0	845 687
Distribution du dividende de l'exercice précédent				-10 125			-10 125		-10 125
Regroupement d'entreprises - intérêts minoritaires							0		0
Regroupement d'entreprises - différences de conversion							0		0
Acquisition d'actions propres							0		0
Transfert résultat net 2025 vers les réserves				33 244		-33 244	0		0
Résultat global de l'exercice 2026 (6 mois)					541	16 948	17 489	0	17 489
Bilan selon IFRS au 30/06/2026	111 856	448 398	-4 608	280 575	-121	16 948	853 047	0	853 047

3.6 NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

3.6.1 Base de présentation

Ces états financiers consolidés intermédiaires abrégés ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne. Ils sont conformes à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Pour l'établissement de ces états financiers

consolidés intermédiaires abrégés, les mêmes normes comptables et méthodes ont été appliquées que pour les états financiers arrêtés au 31 décembre 2025, comme décrit dans l'annexe 2 des états financiers du rapport financier annuel 2025, consultable sur le site www.nextensa.eu.



Cloche d'Or, développement de bureaux - Luxembourg

3.6.2 Information sectorielle

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ ABRÉGÉ (GÉOGRAPHIQUE)

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN € 1 000)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		Total	
	30/06 2026	30/06 2025	30/06 2026	30/06 2025	30/06 2026	30/06 2025	30/06 2026	30/06 2025	30/06 2026	30/06 2025
Revenus locatifs	14 564	13 670	5 951	9 439	5 255	6 039			25 770	29 149
Charges immobilières	-3 322	-3 894	-738	-1 340	-400	-502	0		-4 460	-5 737
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0			0	0
Variations juste valeur des immeubles de placement	771	2 181	-514	98	-120	-2 098			137	181
Autres charges/revenus portefeuille immobilier	375	285	-20	-14	26	-26			380	245
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12 388	12 242	4 679	8 184	4 761	3 413	0	0	21 828	23 839
Revenus projets de développement	2 895	24 093							2 895	24 093
Charges projets de développement	-2 644	-20 783							-2 644	-20 783
Autres revenus projets de développement	-827	311	2 059	1 068					1 232	1 379
Produits des participations mises en équivalence			5 032	2 976					5 032	2 976
RESULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT	-576	3 621	7 091	4 044	0	0	0	0	6 515	7 665
(-) Frais généraux de la société	-4 260	-4 605	-94	-376	-128	-146			-4 482	-5 127
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	873	-1 049	-882	1 453	-554	-591			-563	-188
RESULTAT D'EXPLOITATION	8 425	10 209	10 794	13 304	4 079	2 675	0	0	23 297	26 189
(+) Revenus financiers							5 464	11 833	5 464	11 833
(-) Charges d'intérêts nettes et autres charges financières							-7 717	-10 550	-7 717	-10 550
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs							881	259	881	259
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	0	0	-1 372	1 541	-1 372	1 541
RESULTAT AVANT IMPOT	8 425	10 209	10 794	13 304	4 079	2 675	-1 372	1 541	21 925	27 731
(+/-) Impôts des sociétés							-4 042	-4 393	-4 042	-4 393
(+/-) Impôts différés							-935	-3 524	-935	-3 524
IMPOT	0	0	0	0	0	0	-4 977	-7 917	-4 977	-7 917
RESULTAT NET	8 425	10 209	10 794	13 304	4 079	2 675	-6 350	-6 376	16 948	19 814
Attribuable à:										
Intérêts minoritaires									0	-129
Résultat net - part du groupe									16 948	19 942

BILAN CONSOLIDÉ ABRÉGÉ (GÉOGRAPHIQUE)

BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (EN € 1 000)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		Total	
	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025
ACTIF										
Immobilisations incorporelles							104	166	104	166
Immeubles de placement	583 076	580 303	286 510	327 378	150 300	150 300			1 019 886	1 057 981
Participations mises en équivalence			94 210	88 292					94 210	88 292
Actifs détenus en vue de la vente			42 500			35 450			42 500	35 450
Stocks	170 761	161 893							170 761	161 893
Travaux en cours d'exécution	12 815	19 781							12 815	19 781
Autres actifs	195 084	178 998			16 664				195 084	178 998
ACTIF PAR SEGMENT	977 901	988 872	390 391	388 410	166 964	165 113	104	166	1 535 361	1 542 561
PASSIF									111 191	
Dettes financières non courantes							355 613	367 719	355 613	367 719
Dettes financières courantes							226 045	231 144	226 045	231 144
Autres passifs							100 655	98 011	100 655	98 011
PASSIF PAR SEGMENT							682 313	696 874	682 313	696 874
CAPITAUX PROPRES									853 048	845 687

AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES - IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les autres informations sectorielles ne concernent que les immeubles de rendement. Pour plus d'informations concernant les projets de développement, veuillez vous référer à l'annexe « résultat opérationnel des projets de développement ». Les immeubles de rendement comprennent à la fois les immeubles disponibles à la location ainsi que les projets de redéveloppement d'immeubles de rendement.

(EN € 1 000)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Total	
	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025
IMMEUBLES DE PLACEMENT								
Investissements	2 133	64 836	2 146	-1 522	120	-2 591	4 399	64 323
Désinvestissements				-19 595				-19 595
Transfer			-42 500				-42 500	
CRÉANCES DE LEASING FINANCIER								
Investissements								
Désinvestissements								
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE								
Investissements					35 450		35 450	
Désinvestissements				-165 750	-35 450		-35 450	-165 750
Transfer			42 500				42 500	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
Investissements	75	468		-239		972	75	1 201
Désinvestissements		-117		-263				-381
Amortissements	-465	-962	-23	-20	-83	-155	-571	-1 137
VALEUR COMPTABLE NETTE EN FIN D'EXERCICE	586 693	584 099	329 658	328 049	152 719	188 463	1 069 070	1 100 611

AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES - PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS

La juste valeur et la valeur d'investissement du portefeuille immobilier comprennent à la fois les immeubles en exploitation, à savoir les immeubles disponibles à la location et les actifs immobilisés destinés à la vente, ainsi que les projets de redéveloppement d'immeubles de placement. Pour le calcul des autres indicateurs clés (le rendement, la surface locative totale,

le taux d'occupation et la durée moyenne pondérée), seuls les immeubles en exploitation sont pris en compte, à l'exclusion des projets de redéveloppement d'immeubles de placement et des actifs destinés à la vente. Les rendements sont des rendements bruts.

(EN € 1 000)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Total	
	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025
Juste valeur du portefeuille immobilier	583 076	578 019	329 010	327 378	150 300	150 300	1 062 386	1 055 697
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	596 251	585 706	353 316	337 658	160 096	154 058	1 109 663	1 077 421
Rendement (en juste valeur) du segment	6,36 %	5,10 %	6,56 %	6,25 %	8,14 %	6,38 %	6,70 %	5,64 %
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,20 %	4,93 %	6,13 %	6,17 %	7,65 %	6,23 %	5,94 %	5,50 %
Total surface locative (m²)	182 147	175 537	77 911	74 208	57 734	57 734	317 792	307 479

AUTRES INFORMATIONS PAR SEGMENT – CHIFFRES CLÉS PAR TYPE DE BÂTIMENT – IMMEUBLES DE RENDEMENT (À L'EXCLUSION DES PROJETS DE REDEVELOPPEMENT D'IMMEUBLES DE RENDEMENT)

(EN € 1 000)	Retail		Bureaux		Autre		Total	
	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025
Revenus locatifs (incl. Compensations et leasing et excl. compensation pour ruptures et incentives)	17 833	20 466	30 316	32 580	7 285	3 671	55 434	56 717
Juste valeur du portefeuille immobilier	343 290	300 568	622 330	658 716	96 762	96 413	1 062 386	1 055 697
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	365 390	310 586	645 070	668 897	99 199	97 938	1 109 663	1 077 421
Rendement (en juste valeur) du segment	5,93 %	6,01 %	5,76 %	5,80 %	7,53 %	7,63 %	6,00 %	6,05 %
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	5,60 %	5,81 %	5,54 %	5,62 %	7,34 %	7,51 %	5,75 %	5,87 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	6,14	6,41	6,85	6,65	5,17	5,26	6,45	6,44

Les immeubles de rendement comprennent les bâtiments en exploitation, les actifs destinés à la vente ainsi que les projets de redéveloppement d'immeubles de rendement. Pour le calcul du taux d'occupation et du rendement locatif, seuls les bâtiments en exploitation, à l'exclusion des actifs destinés à la vente et des projets de redéveloppement, sont pris en compte. Les rendements sont exprimés en brut. En ce qui concerne les autres actifs, en dehors du portefeuille d'investissement, il n'est pas pertinent d'appliquer une segmentation par type. Nextensa ne dépend pas de clients majeurs représentant chacun plus de 10 % des revenus locatifs.

	30/06/2026	31/12/2025
À moins d'un an	27 111	13 857
Entre un et deux ans	7 218	8 612
Entre deux et trois ans	5 750	9 802
Entre trois et quatre ans	1 644	5 154
Entre quatre et cinq ans	1 210	2 213
À plus de cinq ans	5 576	9 694
TOTAL	48 510	49 333

3.6.3 Variation des capitaux propres des participations

ACTIFS FINANCIERS COURANTS (EN € 1 000)	30/06/2026	31/12/2025
MONTANT FIN D'ANNÉE PRÉCÉDENTE	88 291	82 424
Produits des participations mises en équivalence	5 032	7 324
Provision pour participations avec des fond propres négatifs	-60	0
Investissements (+)	1 332	0
Désinvestissements (-)	-385	-1 457
SOLDE AU 30.06.2026	94 210	88 291

La méthode de la mise en équivalence concerne principalement les participations détenues au Luxembourg, acquises lors de la transaction avec le groupe Extensa. Un aperçu des participations est présenté ci-dessous, ainsi que des informations complémentaires concernant les participations les plus importantes.

Nom	Pays	Activité principal	30/06/2026	31/12/2025
Grossfeld Immobilière SA	Luxembourg	Développement	50,00 %	50,00 %
Grossfeld PAP SICAV-RAIF SA	Luxembourg	Développement	50,00 %	50,00 %
Emerald I SàRL	Luxembourg	Développement	50,00 %	50,00 %
White House I SàRL	Luxembourg	Développement	50,00 %	50,00 %
Niederanven I SàRL	Luxembourg	Développement	50,00 %	50,00 %
Les Jardins de Oisquercq NV	Belgique	Développement	50,00 %	50,00 %
Sparkling 1 SàRL	Luxembourg	Développement	0,00 %	50,00 %
AdHoc SàRL (LU)	Luxembourg	Développement	50,00 %	50,00 %
Stairs 1 SàRL (LU)	Luxembourg	Développement	50,00 %	50,00 %
Grossfeld Developments SàRL (LU)	Luxembourg	Développement	50,00 %	50,00 %
The Rock A SàRL (LU)	Luxembourg	Développement	50,00 %	0,00 %

La principale participation consolidée selon la méthode de la mise en équivalence est Grossfeld PAP (la coentreprise relative au projet Cloche d'Or).

3.6.4 Informations relatives à la dette financière

Au 30/06/2026, l'endettement financier total s'élève à € 582 M, contre € 722 M à la fin de l'année 2025. La rubrique des autres emprunts (à long et à court terme) comprend € 100 M liés à l'emprunt obligataire émis par Nextensa en 2019, ainsi que le programme de billets de trésorerie (€ 80,8 M). En outre Nextensa

dispose d'une marge de crédit non utilisée de € 205 M, largement suffisante pour rembourser l'emprunt obligataire arrivant à échéance en novembre 2026. Les flux de trésorerie prévisionnels tiennent compte des engagements contractés dans le cadre des développements de projets prévus.

3.6.5 Détermination de la juste valeur des actifs et des passifs par niveau

Les actifs et passifs évalués à leur juste valeur après leur inscription initiale peuvent être présentés selon trois niveaux (1-3), correspondant à un niveau d'entrée différent pour déterminer la juste valeur.

- **Niveau 1 :** Les évaluations de niveau 1 de la juste valeur sont déterminées selon des cotations de prix de marché (non ajustées) sur des marchés actifs pour des actifs et passifs identiques ;
- **Niveau 2 :** Les évaluations de niveau 2 de la juste valeur sont déterminées sur la base de données autres que les prix cotés mentionnés au niveau 1, mais observables pour l'actif ou le passif, directement (c'est-à-dire dérivées des prix) ou indirectement (c'est-à-dire dérivés de prix) ;
- **Niveau 3 :** Les évaluations de niveau 3 de la juste valeur sont déterminées à l'aide de techniques d'évaluation incluant des données non basées sur des données de marché observables (données non observables).

Concrètement, la société fait appel à des données de marché comparables pour l'évaluation des crédits, telles qu'une approximation du taux de référence appliqué et une approximation de l'évolution de la marge de crédit basée sur des observations récentes comparables.

Concernant les dérivés financiers, les évaluations fournies par les différentes banques contreparties ont été enregistrées, ce qui signifie qu'une description détaillée de ces données, comme l'exige le niveau 3, n'est pas possible. Toutefois, ces instruments ont été classés en niveau 2 car nous calculons un CVA ou un DVA sur ces évaluations reçues, sur la base de données qui constituent une approximation du risque de crédit sous-jacent. L'évaluation de l'obligation privée repose sur une approximation d'un spread CDS observable et l'évolution du taux de référence Euribor correspondant.

Les contrats de location-financement sont évalués selon la méthode des flux de trésorerie actualisés.

AU 30 JUIN 2026 (EN € 1 000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers non courants					
- Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		12 441		12 441	12 441
- Créances sur les entreprises liées		78 870		78 870	78 870
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		15 916		15 916	15 916
Créances fiscales et autres actifs courants		35 849		35 849	35 849
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31 242			31 242	31 242
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		350 500		350 500	350 497
- IFRS 16		2 318		2 318	2 318
- Autre		2 713		2 713	95
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via compte de résultats		83		83	83
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		65 364		65 364	65 364
- Autre		160 681		160 681	159 774
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Autres Dettes courantes		11 055		11 055	11 055
- Dettes commerciales		4 768		4 768	4 768
Autres dettes courantes		10 137		10 137	10 137
Comptes de régularisation		21 284		21 284	21 284

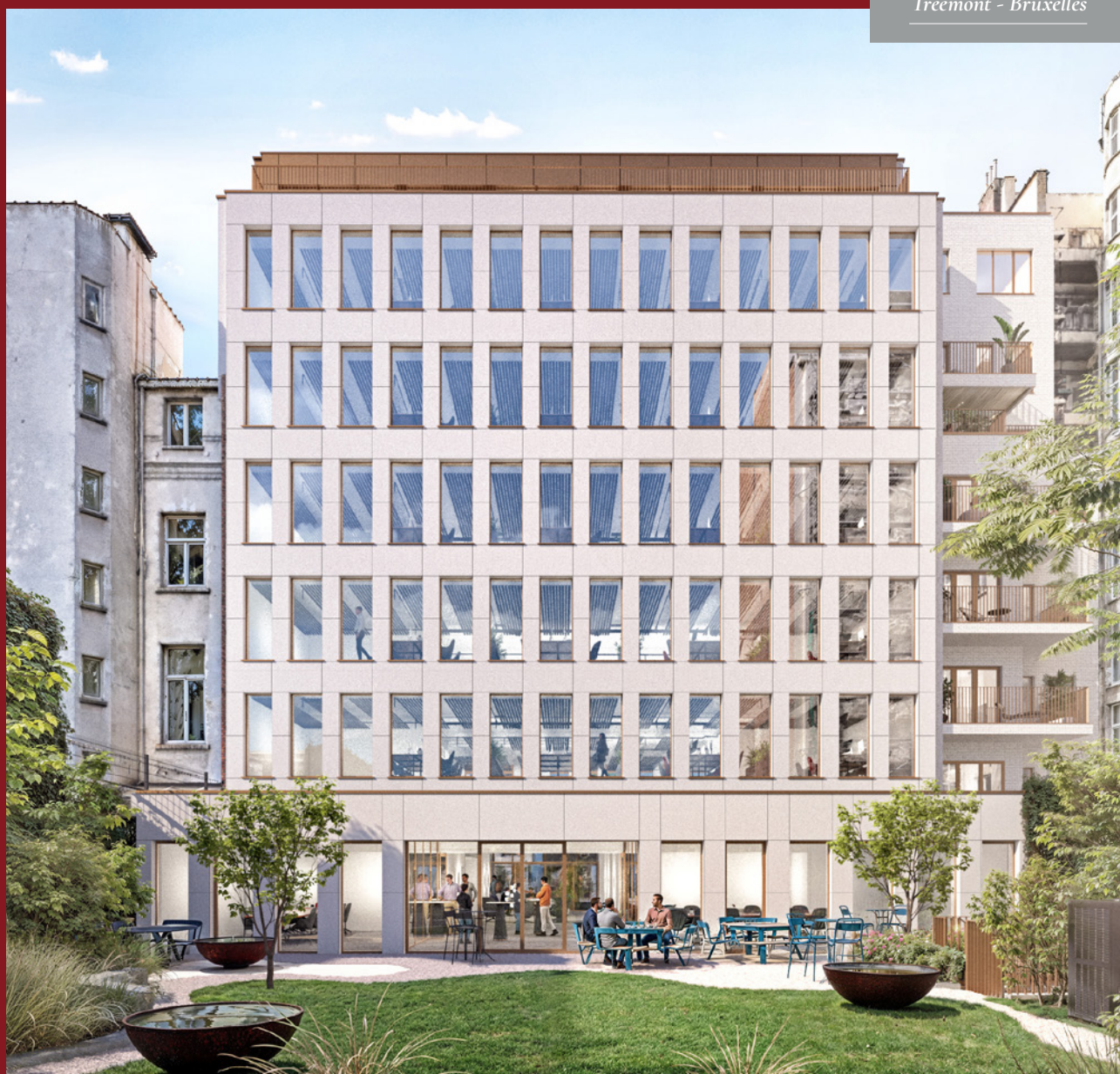
FIN 2025 (IN € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers non courants					
- Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		11 569		11 569	11 569
- Créances sur les entreprises liées		80 839		80 839	80 839
Créances de location-financement					
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		17 241		17 241	17 241
Créances fiscales et autres actifs courants		44 534		44 534	44 534
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 720			5 720	5 720
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		362 161		362 161	362 225
- IFRS 16		2 318		2 318	2 318
- Autre		2 912		2 912	2 912
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via compte de résultats		329		329	329
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		64 266		64 266	64 254
- Autre		166 878		166 878	164 984
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Autres Dettes courantes		14 425		14 425	14 425
- Dettes commerciales		3 884		3 884	3 884
Autres dettes courantes		12 882		12 882	12 882
Comptes de régularisation		15 420		15 420	15 420

3.7 ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Nous renvoyons au point 2.2 du présent rapport.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Treemont - Bruxelles



Rapport d'examen limité sur l'états financiers consolidés abrégés de Nextensa SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2026

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur les états financiers consolidés abrégés. Ces états financiers consolidés abrégés comprennent le bilan résumé clôturé le 30 juin 2026, l'état consolidé du résultat réalisé et non réalisé, l'état consolidé des variations du capital et des réserves et le tableau consolidé du flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 3.6.1 à 3.6.7.

RAPPORT SUR L'ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABRÉGÉS

Nous avons effectué à l'examen limité des états financiers consolidés abrégés de Nextensa SA (la société) et de ses filiales (conjointement « le groupe »), préparées conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé s'élève à 1.535.360.(000) EUR et le bénéfice consolidé de la période (part du groupe), s'élève à 16.948.(000) EUR.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère des états financiers consolidés abrégés conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur les états financiers consolidés abrégés sur la base de notre examen limité.

ETENDUE DE L'EXAMEN LIMITÉ

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité des états financiers consolidés abrégés des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur les états financiers consolidés abrégés.

CONCLUSION

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers consolidés abrégés de Nextensa SA n'est pas établie, dans tous égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

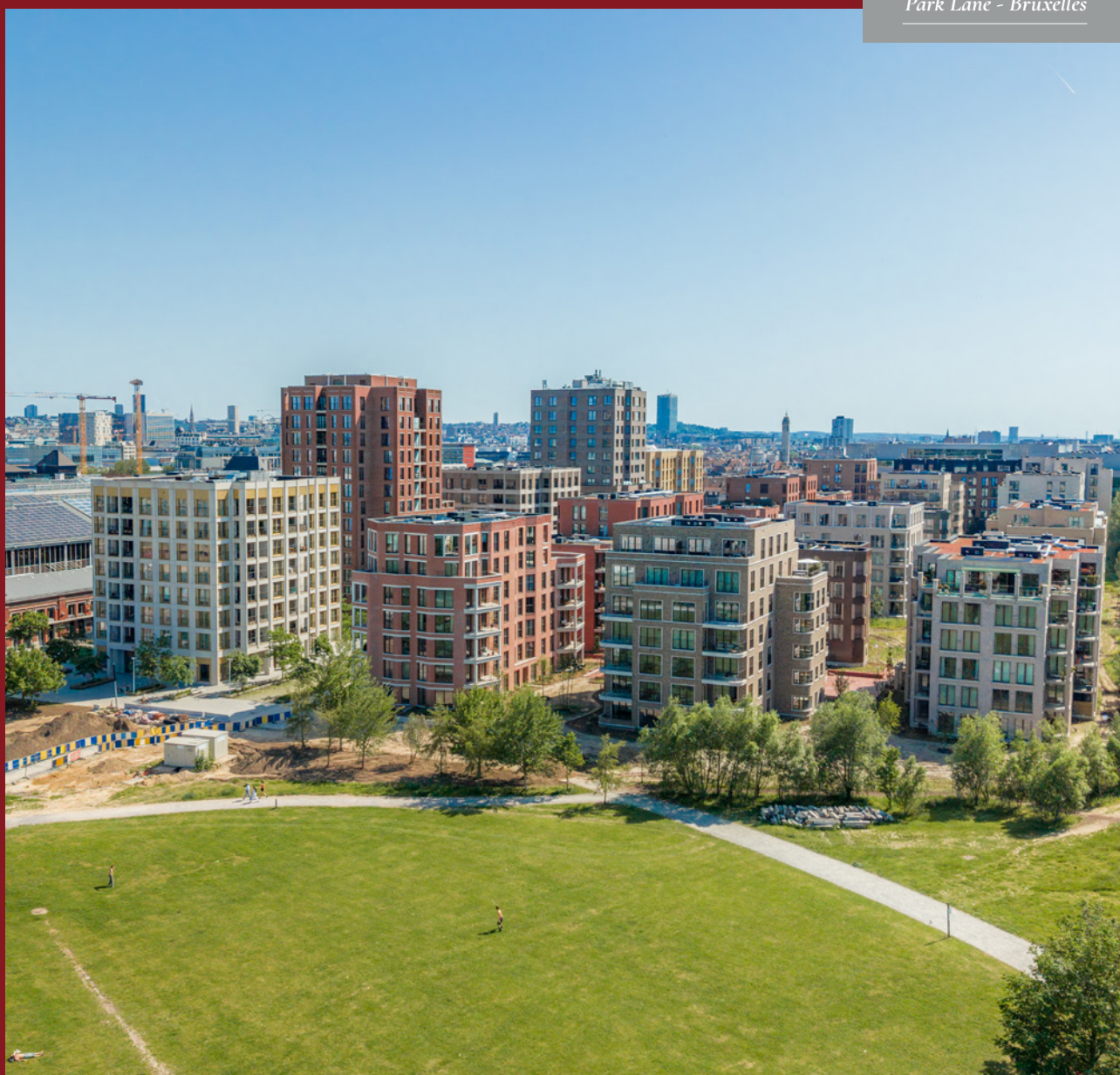
Signé à Anvers, le 12 août 2026.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Ben Vandeweyer

DÉCLARATION

Park Lane - Bruxelles



Les soussignés déclarent qu'à leur connaissance :

- (i) les états financiers résumés, préparés conformément aux normes comptables applicables, présentent une image fidèle des actifs, de la situation financière et des résultats de la Société ainsi que des sociétés incluses dans la consolidation ;
- (ii) le rapport financier comprend un aperçu fidèle des événements majeurs et des principales transactions avec des parties liées qui ont eu lieu au cours des six premiers mois de l'exercice, ainsi que leur impact sur les états financiers condensés, accompagné d'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Le 12 août 2026

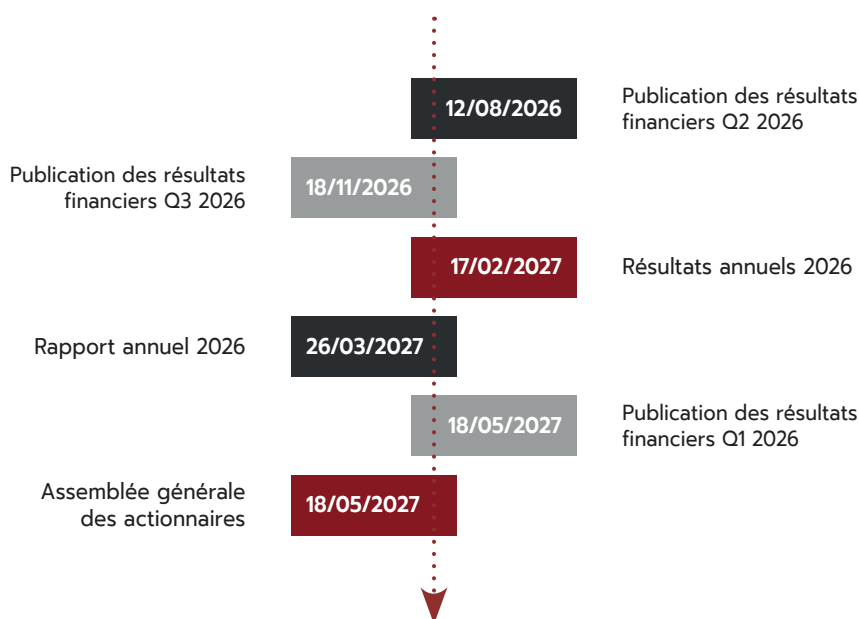
Au nom de la société

Michel Van Geyte¹
CEO

Tim Rens²
CFO

1 Midhan BV
2 Montevini BV

Calendrier financier



ANNEXE

Gewerbepark Stadlau - Autriche



INDICATEURS DE PERFORMANCE ALTERNATIFS

Dans la présentation de ses résultats financiers, Nextensa SA utilise un certain nombre d'indicateurs financiers (IFA) conformément aux lignes directrices de l'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA) du 5 octobre 2015. Ces IFA sont considérés comme des standards sectoriels afin de fournir une meilleure compréhension des résultats financiers et de la

performance rapportée. Les mesures définies par les normes IFRS, ainsi que les mesures physiques ou non financières, ne sont pas considérés comme des IFA. De plus, les lignes directrices de l'ESMA ne s'appliquent pas aux IFA qui sont communiqués conformément à la législation applicable.

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (€ 1 000)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat sur vente des immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	137	181
Résultat sur Portefeuille	137	181

RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	16 948	19 942
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10 171 130	10 171 130
Résultat Net – part du groupe par action	1,67	1,96

VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR	30/06/2026	31/12/2025
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	853 047	845 687
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10 171 130	10 171 130
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action	83,87	83,15

VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT	30/06/2026	31/12/2025
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	853 047	845 687
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 30/06 (€ 1 000)	1 109 663	1 079 705
Juste valeur des immeubles de placement au 30/06 (€ 1 000)	1 062 386	1 093 431
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 30/06 (€ 1 000)	47 277	-13 726
TOTAL	900 324	831 961
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10 171 130	10 171 130
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action	88,5	81,8

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %	30/06/2026	31/12/2025
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-13 042	-15 727
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-1 005	-1021
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-14 047	-16 748
En-cours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	531 058	557 872
Coût de financement moyen en %	-2,65 %	1,90 %

RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	16 948	19 942
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	541	-343
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS	541	-343
Résultat global – part du groupe	17 489	19 599
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10 171 130	10 171 131
Résultat global – part du groupe par action	1,67	1,96

DETTE FINANCIÈRE EN %	30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières	581 575	598 534
Total du bilan	1 535 360	1 542 561
Dette financière en %	37,88 %	38,80 %

LOAN-TO-VALUE (INVESTMENT PORTFOLIO) EN %	30/06/2026	31/12/2025
dettes financières liées au immeubles de placement	491 161	525 611
Juste valeur des immeubles de placement	1 062 386	1 093 431
Participation Retail Estates	0	0
Loan-to-value (investment portfolio) en %	46,23 %	48,07 %

À PROPOS DE NEXTENSA



Nextensa est un investisseur et développeur immobilier mixte.

Le portefeuille d'investissement de la société est réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (31 %), la Belgique (54 %) et l'Autriche (15 %) ; sa valeur totale s'élevait à environ 1,1 milliard d'euros au 30/06/2026.

En tant que développeur, Nextensa est principalement active dans de grands projets de transformation urbaine. À Tour & Taxis à Bruxelles (plus de 350.000 m² de développement), Nextensa développe un portefeuille immobilier mixte combinant la revalorisation de bâtiments emblématiques et de nouvelles constructions. Au Luxembourg, à Cloche d'Or, Nextensa participe au développement d'une importante extension urbaine de plus de 400.000 m² comprenant bureaux, commerces et logements.

Nextensa est cotée sur Euronext Brussels et affichait une capitalisation boursière d'environ € 462 M (valeur au 30/06/2026).

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Tim Rens | Chief Financial Officer

Nextensa NV | 0436.323.915 (RPM Bruxelles, section néerlandophone)
Gare Maritime, Picardstraat 11, B505, 1000 Bruxelles
+32 2 882 10 08 | investor.relations@nextensa.eu

www.nextensa.eu

