



COMMUNIQUÉ
DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 13 août 2025, 17h40

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

FAITS MARQUANTS	3
1. CHIFFRES CLÉS.....	5
2. RAPPORT ANNUEL INTERMÉDIAIRE.....	7
2.1 Rapport d'activités.....	8
2.2 Résultats consolidés 01/01/2025-30/06/2025	13
2.3 Résultats financiers et gestion des ressources financières.....	14
2.5 Rapport immobilier abrégé.....	16
2.6 Perspectives.....	19
2.7 Principaux risques et incertitudes.....	20
2.8 Transactions principales avec des parties liées.....	20
3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABRÉGÉS.....	21
3.1 État consolidé du résultat global.....	22
3.2 Autres éléments du résultat global.....	23
3.3 Bilan consolidé.....	24
3.4 État consolidé du flux de trésorerie.....	26
3.5 État consolidé des variations des capitaux propres.....	28
3.6 Notes aux états financiers consolidés abrégés.....	29
4. RAPPORT DU COMMISSAIRE	39
5. DÉCLARATION.....	41
ANNEXE : INDICATEURS DE PERFORMANCE ALTERNATIFS	43

FAITS MARQUANTS

Des résultats semestriels solides confirment la stratégie de Nextensa

Au premier semestre 2025, Nextensa a enregistré une nette augmentation de sa rentabilité malgré un contexte économique difficile. Le résultat net a fortement progressé, porté par une contribution plus élevée des activités de développement, des coûts de financement réduits et un renforcement supplémentaire du bilan. Les revenus locatifs sous-jacents ont affiché une croissance positive en like-for-like, principalement grâce à une meilleure occupation de Moonar et Tour & Taxis. La baisse des revenus locatifs totaux s'explique essentiellement par des cessions, notamment les centres commerciaux, le parc commercial Brixton et Hygge, représentant un volume total d'environ € 230 millions.

Ces résultats financiers et opérationnels solides sont le fruit d'une stratégie long terme claire, matérialisée par trois transactions majeures au cours du premier semestre. La vente des centres commerciaux Knauf à Wereldhave pour € 165,75 millions a renforcé la solidité financière du groupe. Par ailleurs, le choix de Proximus d'installer son nouveau siège à Tour & Taxis - avec une pré-location complète du projet de bureaux Lake Side - confirme l'attractivité des développements urbains durables de Nextensa. Enfin, Nextensa a renforcé ses ambitions en matière de durabilité en acquérant les emblématiques tours Proximus (BEL Towers) et en obtenant le permis pour les reconvertir en un projet mixte et durable, situé dans un emplacement de premier ordre à côté de la gare de Bruxelles-Nord.

Grâce à ces décisions stratégiques ciblées et une base de résultats solide, Nextensa reste bien positionnée pour créer une valeur durable pour tous ses partenaires.

RESULTATS NET

Le résultat net (part du groupe) du premier semestre 2025 s'élève à € 19,9 M, soit € 1,96 par action porteuse de dividende, en hausse de 41 % par rapport à € 14,1 M ou € 1,39 par action pour la même période l'an dernier.

IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

- Les revenus locatifs (like-for-like) ont augmenté de 5,45 % au premier semestre 2025, grâce à la performance toujours solide du site Tour & Taxis, combinée à la contribution de rénovations majeures telles que Moonar (Luxembourg) et Vösendorf 16 (Autriche). Les revenus locatifs nominaux du S1 2025 sont en baisse (-19,6 %) par rapport à la même période de l'an dernier, en raison des cessions réalisées en 2024 et au premier semestre de 2025.
- Une légère réévaluation positive de € 0,2 M sur le portefeuille existant a été enregistrée, contre une dépréciation de € 6,6 M au premier semestre 2024.
- Une réduction supplémentaire des coûts immobiliers (-10 %) par rapport à la même période l'an dernier a été réalisée.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Cloche d'Or

- La construction du bâtiment de bureaux Stairs (9.000 m²) progresse bien, avec une livraison prévue fin mars 2026.
- Fin juin, un bail a été signé avec PwC Luxembourg pour environ 9.500 m² de bureaux dans le nouveau bâtiment Eosys de 12.000 m², dont la livraison est prévue en septembre 2027.
- La commercialisation de la phase finale D5-D10 avance avec succès : au 30 juin 2025, 153 appartements étaient vendus ou réservés, soit un taux d'occupation de 83 %.

Tour & Taxis

- Le site Tour & Taxis continue de renforcer son attractivité grâce à une large offre d'activités et de services. L'augmentation tant du nombre d'événements que des baux permanents se traduit par une hausse des revenus locatifs (+2 %) comparé à la même période de l'an dernier.
- Le développement résidentiel progresse également avec succès : au 30 juin 2025, 327 des 346 appartements avaient été vendus ou réservés. Actuellement, seuls 15 appartements restent disponibles à la vente, un résultat qualifié de grand succès.

GESTION FINANCIÈRE ACTIVE

- Le coût moyen de financement du portefeuille d'investissement baisse de 2,86 % à 2,71 %, grâce à la politique de couverture des taux d'intérêt et à la réduction de la dette financière.
- La vente des deux centres commerciaux Knauf permet de réduire le ratio d'endettement financier à 43,41 %, inférieur à celui du 31 décembre 2024 (45,39 %).
- La plupart des lignes de crédit lié au portefeuille d'investissements arrivant à échéance en 2025 ont été prolongées de plusieurs années, portant la durée moyenne des crédits à 2,85 ans, avec une marge de manœuvre disponible de € 135 M

« Le secteur immobilier reste sous pression, mais pour Nextensa, le premier semestre 2025 a été une période exceptionnelle. La décision de Proximus d'implanter son nouveau siège à Tour & Taxis confirme la stratégie visionnaire de Nextensa, axée sur des projets en centre-ville, à usage mixte et surtout durables.

La reconversion des BEL Towers (anciennement les tours Proximus) s'inscrira dans cette même mission. La vente des centres commerciaux Knauf, la plus importante transaction sur le marché luxembourgeois au cours des cinq dernières années, a renforcé de manière significative notre bilan. Je tiens à adresser mes sincères remerciements à nos clients, locataires, partenaires bancaires et à toute l'équipe Nextensa pour leur engagement et leur confiance continus malgré des conditions de marché turbulentes. »



Michel Van Geyte - CEO Nextensa

1

CHIFFRES CLÉS

Lake Side - Bruxelles



CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/06/2025	31/12/2024
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000)	1.106.262	1.215.075
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000)	1.189.368	1.295.208
Rendement locatif basé sur la juste valeur	6,10%	5,99%

CHIFFRES CLÉS - RÉSULTATS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT	30/06/2025	30/06/2024
Résultats du développement Belgique (€ 1.000)	3.310	1.675
Résultats du développement Grand-Duché de Luxembourg (€ 1.000)	4.355	3.558

CHIFFRES CLÉS - BILAN	30/06/2025	31/12/2024
Actif net du groupe (€ 1.000)	832.083	812.487
Actif net du groupe par action	81,81	79,88
Ratio d'endettement (dettes financières/total des actifs)	43,41%	45,39%
Position d'endettement financier net	707.201	763.019
Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement	2,85	1,98
Coût moyen de financement du portefeuille d'investissement	2,71%	2,86%
Durée moyenne des couvertures (années)	2,65	2,68
Hedge ratio	99%	61%

CHIFFRES CLÉS - RÉSULTAT	30/06/2025	30/06/2024
Revenues locatifs (€ 1.000)	29.149	36.174
Résultat des projets de développement (€ 1.000)	7.665	5.233
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	19.942	14.094
Résultat net, part du groupe, par action (nombre d'actions à la date de clôture)*	1,96	1,39
Résultat net du groupe par action (moyenne pondérée)*	1,97	1,40

*le résultat net par action est égal au résultat net dilué par action

RAPPORT ANNUEL
INTERMÉDIAIRE

Moonar - Luxembourg



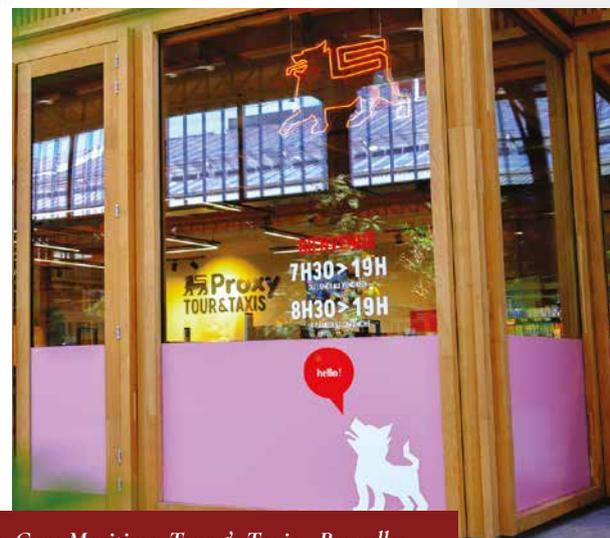
2.1 RAPPORT D'ACTIVITÉS

Construire l'avenir et remodeler les villes



TOUR & TAXIS :

- L'occupation des espaces de bureaux et commerciaux sur le site Tour & Taxis continue de croître. De nouveaux baux de bureaux ont été signés, notamment avec Moxy BV. Dans le segment retail, Le Pain Quotidien a renouvelé son bail, Syntra a étendu sa surface au rez-de-chaussée, et un nouvel accord a été conclu avec l'Ordre des Géomètres-Experts. À Gare Maritime, le nouveau magasin Proxy Delhaize a ouvert ses portes le 3 avril, et un nouveau bail a été signé avec Bldr (escalade en bloc). En conséquence, le taux d'occupation s'élève désormais à 88 % pour les bureaux et 93 % pour les surfaces commerciales sur le site.
- Les nombreux événements organisés sur le site – aussi bien dans les Sheds que dans Gare Maritime, ainsi qu'au centre de conférences Maison de la Poste – ont de nouveau généré une activité importante.
- La saison événementielle a été lancée avec succès par les foires d'art Ceramic et Affordable Art Fair. La Foire du Livre, un événement bien établi à Tour & Taxis, a attiré une affluence impressionnante avec 10.000 visiteurs supplémentaires. Pour la quatrième année consécutive, Gare Maritime a accueilli le tournoi international de padel Lotto Brussels Premier Padel, partie intégrante du circuit Premier Padel. Avec 5.000 visiteurs supplémentaires cette année, l'événement continue de croître d'année en année. Plusieurs grands événements d'entreprise (notamment ABI et le MPS World Summit) ont également eu lieu sur le site. En prévision de l'arrivée de Proximus, l'Hôtel des Douanes est utilisé comme lieu d'événements prestigieux et exclusifs. Le premier événement y a eu lieu le 3 avril 2025.
- Le quartier résidentiel Park Lane Phase II est en bonne voie pour une livraison au troisième trimestre 2025. Au 30 juin 2025, 6 des 11 bâtiments avaient été livrés. À la fin du premier semestre, 327 appartements avaient été vendus ou réservés, soit 94 % du projet déjà commercialisé.
- Le 5 février 2025, l'enquête publique relative au projet Lake Side a été lancée. La réunion publique du comité de concertation s'est tenue le 18 mars et a donné lieu à un avis favorable avec conditions le 21 avril. Fin juin 2025, Nextensa a déposé une demande de permis modifiée. Pour ces modifications, Nextensa a tenu compte au maximum des remarques des riverains et du comité de concertation. Le projet Lake Side constitue la phase finale de développement urbain du site Tour & Taxis, située le long des étangs déjà créés.



Proxy Delhaize, Gare Maritime, Tour & Taxis - Bruxelles



CLOCHE D'OR :

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

Les développements à Cloche d'Or, tant pour les projets de bureaux que résidentiels, ont contribué positivement aux résultats du premier semestre 2025 à hauteur de € 4,4 M.

une salle de fitness, un coin café, des salles de formation et une grande terrasse paysagée. Eosys vise la certification BREEAM « Outstanding », le plus haut standard en matière de durabilité. La livraison du bâtiment est prévue pour septembre 2027.

IMMEUBLES DE BUREAUX

- Pour Terraces (anciennement LoftHouse) nous sommes en phase avancée de discussions avec un candidat locataire.
- En août 2024, Nextensa et Promobe ont signé un accord avec State Street, l'un des principaux prestataires mondiaux de services financiers, pour la vente à l'achèvement du nouvel immeuble de bureaux Stairs. À la livraison, State Street en deviendra pleinement propriétaire. La construction de l'immeuble progresse bien et reste conforme au calendrier prévu pour une livraison fin mars 2026.
- Fin juin, Nextensa et Promobe ont signé un important bail principal avec PwC Luxembourg, qui occupera 78 % des surfaces du futur immeuble de bureaux Eosys. Conçu par l'architecte Andrew Philips, Eosys sera un bâtiment contemporain de 13 étages, de grande qualité, doté d'une identité architecturale marquée. Sa façade en aluminium doré confèrera à l'édifice une allure élégante et sculpturale. À l'intérieur, le bien-être et la flexibilité sont au cœur du projet, avec des équipements tels qu'un espace bien-être,



Eosys Building, Cloche d'Or - Luxembourg

Projet	Status	Détails	Location
Emerald	Livré au quatrième trimestre 2023	Environ 7.000 m ² : 6 étages hors sol et 1 étage en sous-sol	100 % loué : Intertrust, PwC et Stibbe
White House	Livré au premier trimestre 2024	Environ 7.000 m ² : 6 étages hors sol et 1 étage en sous-sol	100 % loué : Intertrust
Terraces (anciennement Lofthouse)	En phase de planification	Environ 5.000 m ² : 5 étages hors sol et 1 étage en sous-sol	Négociations avancées avec un locataire potentiel
Stairs	En construction, livraison prévue en mars 2026	Environ 10.000 m ² : 10 étages hors sol et 1 étage en sous-sol	100 % loué (State Street) et accord de vente signé à la livraison en 2026
Eosys	En phase de planification, livraison prévue en septembre 2027	Environ 12.355 m ² : 11 étages hors sol et 2 étages en sous-sol	78 % loué (PwC Luxembourg)

DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS

- Malgré le ralentissement du marché résidentiel, la commercialisation de la dernière phase des bâtiments D5-D10 a débuté. Sur les 49 unités supplémentaires, 26 avaient déjà été réservées fin juin, ne laissant plus que 37 appartements disponibles sur le site de Cloche d'Or, portant le taux d'occupation à 83 %.
- L'hôtel B&B a été livré à la mi-juillet 2025.
- Le complexe résidentiel D-Tours a été scindé en l'immeuble de bureaux Eosys et le projet résidentiel D1 comprenant 162 appartements.

Projet	Status	Détails	Location
D-Nord	Livré au premier trimestre 2023	194 appartements	189/194 appartements réservés / vendus
D5-D10	En construction, premières livraisons en cours	185 appartements	153/185 appartements réservés / vendus
B&B HOTELS	Livré mi-juillet 2025	Hôtel d'environ 4.500 m ² avec 150 chambres	100 % loué à B&B Hotels pour une durée ferme de 20 ans
D1	En phase de planification	Environ 162 appartements	



B&B Hotel, Cloche d'Or - Luxembourg

Investir dans l'avenir

- Au premier semestre 2025, Nextensa a acquis l'ancienne siège de Proximus situé à la gare de Bruxelles-Nord. Ce projet de réaménagement, rebaptisé BEL Towers, comprend deux tours de bureaux d'une surface totale de 115.000 m². Ces tours emblématiques seront transformées en un projet urbain multifonctionnel tout en conservant leur structure existante. Le site accueillera un mélange de fonctions résidentielles, tertiaires, éducatives et de loisirs, avec pour objectif de créer un environnement urbain dynamique et inclusif. Le réaménagement des BEL Towers s'inscrit en cohérence avec la vision urbaine de la Ville de Bruxelles visant à transformer le Quartier Nord, actuellement une enclave monofonctionnelle de bureaux, en un quartier urbain mixte, accessible et dynamique. Le permis est en place et des négociations sont en cours avec des locataires et acquéreurs potentiels.
- Le campus Moonar (environ 21.500 m²), situé près de l'aéroport de Luxembourg, a fait l'objet d'une rénovation majeure et a été transformé en un environnement de travail moderne et tourné vers l'avenir. Avec un large éventail de services et la nomination d'un community manager, Nextensa crée un campus vivant et attractif. L'ouverture du Comet Café (janvier), d'une salle de massage (mai) et l'ouverture prochaine d'une salle de fitness en septembre renforcent encore ce sentiment de communauté. Le taux d'occupation reste stable à 80 %, avec un loyer prime de € 32 par mètre carré et par mois.
- Le permis pour le nouveau bâtiment Montree est attendu pour octobre 2025, avec une livraison prévue à la mi-2027. Situé au 20 avenue Monterey, cet immeuble de bureaux, ainsi que le bâtiment acquis en 2023 au 18 avenue Monterey à Luxembourg, seront réaménagés en un unique bâtiment de bureaux en bois neutre en CO₂, inspiré des projets Monteco et Treemont à Bruxelles. Ce bâtiment servira à la fois de manifeste écologique et de nouveau standard pour un chic responsable.
- En 2023, Nextensa a acquis les droits emphytéotiques sur l'immeuble de bureaux situé au 24 rue Montoyer à Bruxelles. Situé dans le quartier Léopold – l'un des emplacements de bureaux les plus prisés de Bruxelles – et à quelques mètres du bâtiment Monteco, Nextensa prévoit d'y développer un bâtiment de bureaux en bois, sans émissions, d'environ 2.800 m², nommé Treemont. En utilisant des systèmes énergétiques efficaces, en préservant et réutilisant une partie de la structure existante, et en construisant les nouvelles parties en bois, le bâtiment vise la certification « BREEAM Excellent » à son achèvement et une pleine conformité avec les critères de la Taxonomie européenne. La procédure de permis est en cours.



Moonar Campus - Luxembourg

Vers un avenir plus durable

Nextensa est un acteur immobilier responsable et de premier plan qui développe des projets à forte valeur sociale et écologique. Notre ambition est d'être un partenaire fiable et résilient, maîtrisant la complexité grâce à des solutions innovantes, qualitatives et surprenantes, ayant un impact positif sur notre environnement local.

ÉNERGIE DURABLE

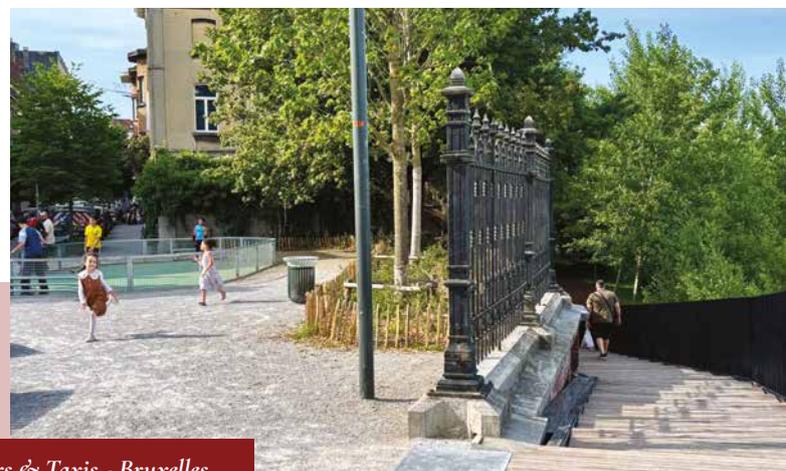
- L'énergie durable joue un rôle important dans la transition vers un portefeuille immobilier décarboné. Fin avril, les dernières extensions ont été achevées, portant la capacité totale installée sur les toits de l'ensemble du site Tour & Taxis à 6.223 kWp, soit 17.947 panneaux solaires.
- L'extension de l'infrastructure de recharge pour véhicules électriques sur le site de Tour & Taxis touche également à sa fin. Fin avril, 192 bornes de recharge AC étaient disponibles pour les utilisateurs du site.

MOBILITÉ INTELLIGENTE ET DURABLE

- Le 14 mai, en collaboration avec la commune de Molenbeek, nous avons inauguré une nouvelle entrée du parc Tour & Taxis depuis la place Laekenvelde. Cette modification est le fruit d'un processus participatif avec les habitants, en coopération avec l'organisation jeunesse bruxelloise JES. Elle ouvre le parc au quartier Maritime, plus en hauteur à Molenbeek, via un point d'accès auparavant inexistant. Jusqu'alors, les habitants du quartier devaient parcourir ou marcher au moins 500 mètres de plus pour rejoindre le parc. Cette nouvelle entrée abat la barrière existante et offre un accès vert supplémentaire des deux côtés.

QUARTIERS VIVANTS

- Le campus de bureaux Moonar au Luxembourg est bien plus qu'un lieu de travail. Depuis plusieurs mois, Moonar propose à sa communauté une série d'événements et d'initiatives visant à favoriser les échanges, l'innovation et le bien-être, tout en insufflant une énergie créative sur l'ensemble du site. Au cours du premier semestre, les services ont été étoffés avec l'ouverture du Comet Café et d'une salle de massage. En septembre, le centre de fitness souterrain ouvrira ses portes. Entre afterworks, progrès numérique avec le lancement de l'application Moonar, détente estivale, initiatives solidaires et découvertes artistiques, le complexe s'affirme comme un véritable écosystème.
- Nextensa se réjouit que Proximus ait choisi Tour & Taxis et le projet Lake Side comme futur site. Ce choix traduit une ambition commune en matière de développement urbain durable, de bien-être et de responsabilité sociale. Le Proximus Campus Brussels sera un environnement de travail tourné vers l'avenir, axé sur la collaboration, l'innovation et la connectivité. Le campus est conçu comme un écosystème progressiste et multifonctionnel suivant le principe de la « ville du quart d'heure », où toutes les facilités sont à portée de main. Les bâtiments, équipements et espaces verts ont des fonctions différentes mais complémentaires. Ce projet innovant apporte des solutions aux enjeux urbains, sociaux, écologiques et de mobilité. Nextensa s'engage pleinement à concrétiser cette vision.



Tours & Taxis - Bruxelles

2.2 RÉSULTATS CONSOLIDÉS

01/01/2025 - 30/06/2025

Le résultat net du premier semestre 2025 est d'environ € 5,8 M supérieur à celui au 30 juin de l'année précédente. Cela s'explique principalement par l'amélioration des résultats des projets de développement (+ € 2,4 M) grâce à de meilleures conditions de marché. Par ailleurs, les coûts financiers sont inférieurs de € 4,1 M, en raison d'un niveau d'endettement moyen plus faible et d'une baisse des taux d'intérêt. Les produits financiers sont également supérieurs de € 1,8 M par rapport à la même période l'an dernier.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les revenus locatifs du premier semestre 2025 sont inférieurs de € 7,0 M à ceux du premier semestre 2024, en raison de la vente des deux centres commerciaux Knauf début février 2025 et les ventes en 2024. Sur une base comparable (like-for-like), les revenus locatifs ont cependant augmenté de 5,45 % ou € 1,5 M, principalement grâce aux revenus locatifs supplémentaires du site Moonar au Luxembourg, désormais entièrement livré suite à une rénovation progressive, à l'augmentation des événements sur le site Tour & Taxis, ainsi qu'aux revenus locatifs supplémentaires de Gare Maritime.

Les charges immobilières ont diminué de € 0,7 M par rapport à la même période de l'année précédente, également principalement en raison de la vente des deux centres commerciaux Knauf début février 2025.

Contrairement au premier semestre 2024, aucun gain réalisé sur la vente d'immeubles de placement n'a été enregistré ce semestre. La vente des centres commerciaux Knauf en février a eu lieu à leur valeur comptable au 31 décembre 2024. Sur le portefeuille existant, une réévaluation à la hausse très limitée de € 0,2 M a été enregistrée, contre une réévaluation à la baisse de € 6,6 M au premier semestre 2024.

Cela conduit à un résultat d'exploitation des immeubles de placement de € 23,8 M, soit € 1,1 M de moins qu'au premier semestre 2024.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

La somme des lignes « Produits des projets de développement » et « Coûts des projets de développement » reflète la contribution (€ 3,3 M) des projets de développement en Belgique, qui au premier semestre 2025 concernait principalement la Phase II du projet Park Lane à Tour & Taxis, où 327 appartements ont déjà été vendus ou réservés au total. Par ailleurs, quelques unités de la Phase I ont été vendues ainsi que la dernière unité à RIVA.

Les lignes « Autres résultats des projets de développement » et « Résultat (perte) des investissements – variations de juste valeur » reflètent en grande partie la contribution du projet Cloche d'Or (€ 4,4 M). La construction du projet B&B HOTELS est désormais terminée, avec une livraison provisoire intervenue à la mi-juillet 2025. La construction du projet résidentiel D5-D10 est en bonne voie et déjà plus de 83 % des unités sont vendues ou réservées. Les travaux du projet 'Stairs' sont également dans les temps, avec une livraison prévue en mars 2026. Le bâtiment est déjà entièrement loué et vendu à State Street Luxembourg. Plusieurs ventes ont eu lieu au cours de l'année 2025 dans le sous-projet D-Nord. Le bâtiment a été entièrement achevé en 2023 et seuls les 5 derniers appartements restent à vendre.

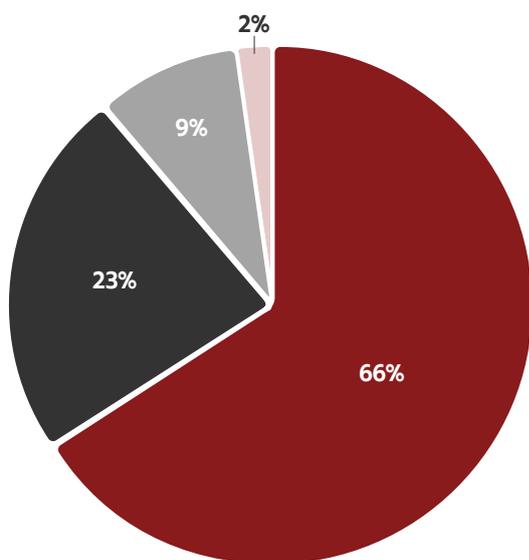
Au final, le résultat d'exploitation des projets de développement s'élève à € 7,7 M, soit € 2,4 M de plus qu'au premier semestre 2024.

2.3 RÉSULTATS FINANCIERS ET GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

Le résultat financier (hors réévaluations) s'élève à € 1,3 M contre € -4,6 M au deuxième trimestre 2024. Les coûts financiers sont inférieurs de € 4,1 M par rapport au premier semestre 2024, en raison de la baisse des taux d'intérêt et d'un montant global d'endettement plus faible. En revanche, les produits financiers sont également supérieurs de € 1,8 M par rapport au 30 juin 2024. Le coût moyen du financement est passé de 2,86 % en 2024 à 2,71 % après le deuxième trimestre 2025. Au 30 juin 2025, le ratio d'endettement financier est de 43,41 %, ce qui est inférieur à celui du 31 décembre 2024 (45,39 %).

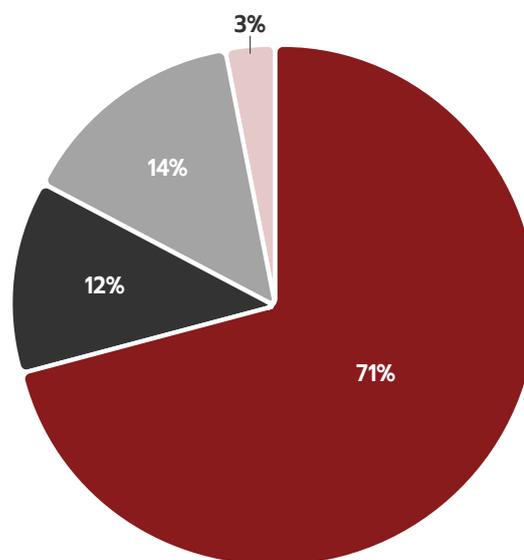
Suite à la vente des deux centres commerciaux Knaf, la position d'endettement a été significativement réduite, bien que cela ait également été partiellement réinvesti dans l'acquisition des tours Proximus. La marge disponible sur les lignes de crédit non utilisées s'élève à € 135 M au 30 juin 2025.

LIGNES DE CRÉDIT 30/06/2025



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

ENCOURS DE CRÉDITS 30/06/2025



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

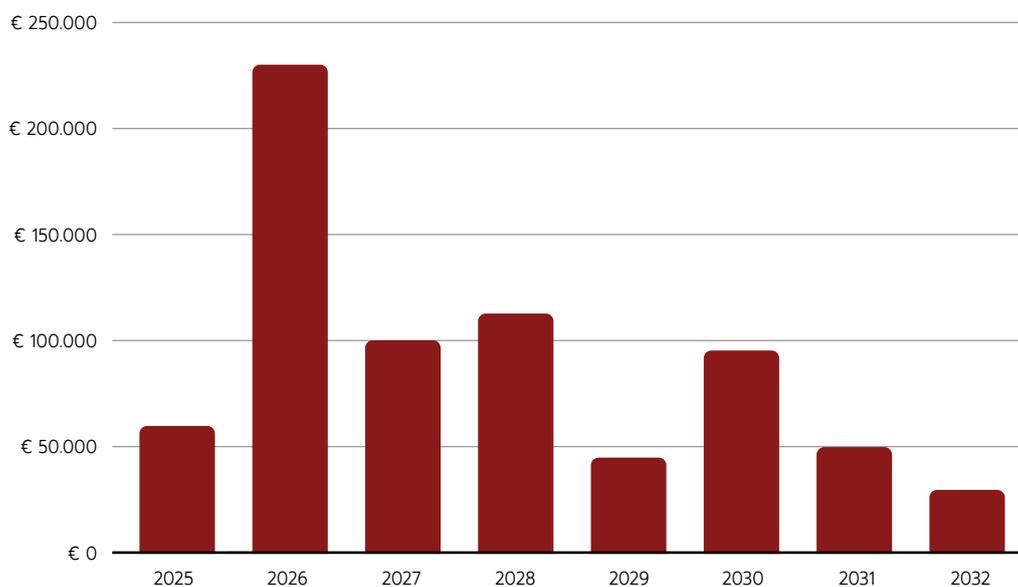
Les sources de financement de Nextensa sont diversifiées entre des prêts bancaires bilatéraux (à taux fixes et variables), une émission obligataire et du papier commercial.

Presque tous les prêts arrivant à échéance en 2025 ont désormais été renouvelés, portant la durée moyenne résiduelle des prêts à 2,85 ans. De plus, le risque de taux d'intérêt est quasiment intégralement couvert (taux de couverture de 99 % au 30 juin 2025), garantissant que le bilan de Nextensa reste suffisamment solide pour soutenir les grands développements des prochaines années (Lake Side, BEL Towers, Cloche d'Or, ...).

Les résultats de réévaluation des actifs et passifs financiers se sont limités à + € 0,3 M (contre – € 0,2 M après le deuxième trimestre 2024), la réévaluation positive de la participation dans Retail Estates ayant été largement compensée par une réévaluation négative du portefeuille de dérivés.

Le résultat net (part du groupe) s'élève à € 19,9 M, soit € 1,96 par action. Les capitaux propres s'élèvent à € 832 M, soit € 81,81 par action.

ÉCHÉANCES DES LIGNES DE CRÉDIT 30/06/2025



2.4 RAPPORT IMMOBILIER ABRÉGÉ

Composition du portefeuille d'immeubles de placement

CLASSIFICATION PAR LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (% of FV)	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif juste valeur FV (%)	Rendement locatif juste valeur IV (%)	Taux d'occupation (%)	Durée
Grand-duché de Luxembourg	323,80	331,93	29%	17,19	5,31%	5,18%	83,94%	6,55
Belgique	504,69	517,47	46%	32,50	6,44%	6,28%	90,00%	7,04
Autriche	186,24	190,90	17%	12,24	6,57%	6,41%	100,00%	5,18
Immobilier disponible à la location	1.014,73	1.040,30	92%	61,93	6,10%	5,94%	86,62%	6,55
Projets Luxembourg	26,10	26,10	2%	0,00				
Projets Belgique	63,17	63,39	6%	0,00				
Total immeubles de placement	1.104,00	1.129,79	100%	61,93	6,10%	5,94%	86,62%	6,55
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	0,00	0,00	0%	0,00				
IFRS 16 Right of use	2,26	2,28	0%	0,00				
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT (INCL. IFRS 16)	1.106,26	1.132,07	100%	61,93	6,10%	5,94%	86,62%	6,55

Le portefeuille d'immeubles de placement total (y compris les projets de développement) a diminué de € 108,8 M par rapport au 31 décembre 2024. Cela s'explique par la vente des deux centres commerciaux Knauf (-€ 165,8 M). De plus, la valeur foncière des deux immeubles de bureaux, qui seront construits à Lake Side pour le nouveau campus Proximus, a été reclassée depuis les stocks. En outre, des capex ont également été réalisés.

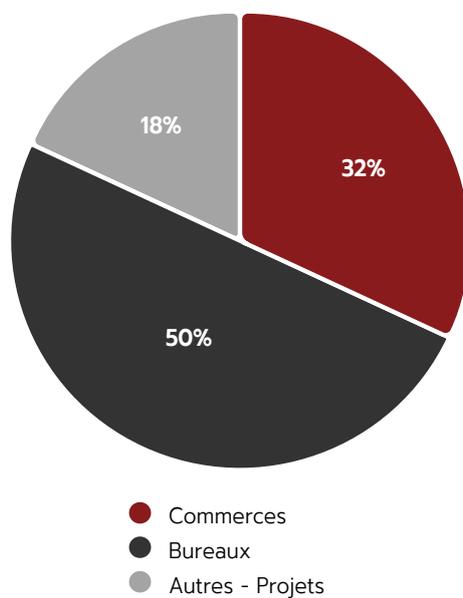
CLASSIFICATION PAR TYPE DE BIEN

30/06/2025	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (% of FV)	Loyer contractuel (€ mio/jaar)	Rendement locatif juste valeur FV (%)	Rendement locatif juste valeur IV (%)	Taux d'occupation (%)	Durée
Retail								
Retail Luxembourg	116,51	119,42	11%	6,68	5,74%	5,60%	97,70%	7,83
Retail Belgique	54,41	55,83	5%	3,07	5,64%	5,50%	91,68%	7,44
Retail Autriche	186,24	190,90	17%	12,24	6,57%	6,41%	100,00%	5,18
Total Retail	357,16	366,15	32%	21,99	6,16%	6,01%	97,98%	6,39
Bureaux								
Bureaux Luxembourg	206,58	211,74	19%	10,48	5,07%	4,95%	73,36%	5,84
Bureaux Bruxelles	310,70	320,87	28%	18,35	5,91%	5,72%	82,32%	7,75
Bureaux reste de la Belgique	44,76	45,88	4%	3,81	8,51%	8,30%	86,90%	4,88
Total bureaux	562,04	578,49	51%	32,64	5,80%	5,64%	79,39%	6,82
Autre								
Autre Belgique	94,82	97,17	0,09	7,27	7,67%	7,49%	NA	5,55
Autres Grand-Duché de Luxembourg	0,72	0,77	0,00	0,03	3,76%	3,52%	NA	4,50
Total autre	95,53	97,94	9%	7,30	7,64%	7,45%	NA	5,54
Actifs détenus en vue de la vente	0,00	0,00	0%	0	-	-	-	0,00
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	0,00	0,00	0%	0	0	0	0	0,00
IMMOBILIER DISPONIBLE À LA LOCATION	1.014,73	1.042,58	92%	61,93	6,10%	5,94%	86,62%	6,55
Right of use IFRS 16	2,26							
Projets Belgique	63,17	63,39	6%	0,00				
Projets Luxembourg	26,10	26,10	3%	0,00				
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	1.104,00	1.132,07	100%	61,93				
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT (INCL. IFRS 16)	1.106,26							

APERÇU DES LOYERS FUTURS

	30/06/2025	31/12/2024
En moins d'un an	54.094	60.362
Entre un an et deux ans	44.351	42.789
Entre deux ans et trois ans	37.583	29.240
Entre trois ans et quatre ans	31.288	20.963
Entre quatre ans et cinq ans	19.854	17.270
Plus de cinq ans	6.227	1.545
TOTAL	193.397	172.169

RÉPARTITION EN LIEN AVEC LE TYPE DE FONCTION Y COMPRIS LES PROJETS



2.5 PERSPECTIVES

Le premier semestre 2025 a été marqué par plusieurs transactions majeures : la vente des centres commerciaux Knauf, la signature du bail pour le nouveau siège de Proximus à Tour & Taxis, l'acquisition des BEL Towers, ainsi qu'un nouveau bail avec PwC Luxembourg pour l'immeuble Eosys. Aucune de ces opérations n'a eu d'impact sur les résultats du premier semestre 2025, mais elles sont les bases des résultats des exercices financiers à venir.

La qualité du **portefeuille d'immeubles d'investissement** connaîtra une augmentation significative avec les nouveaux bureaux de Proximus à Tour & Taxis, notamment en termes de score de durabilité. Ce projet représente également la dernière étape des développements de bureaux à Tour & Taxis, où des projets résidentiels sont construits en parallèle, menant ainsi le site – après de nombreuses années de construction – à son achèvement. Par ailleurs, la reconversion de Treemont (24 rue Montoyer à Bruxelles) et Montree (18–20 avenue Monterey à Luxembourg) se poursuit, tous deux répondant aux normes de durabilité les plus strictes.

Dans les mois à venir, **les activités de développement** se concentreront principalement sur la livraison des derniers appartements de la Phase II de Park Lane et la vente des 19 unités restantes. Les prochains logements à Tour & Taxis sont prévus dans la Phase A du projet Lake Side, qui débutera dès l'obtention du permis. En outre, la reconversion des BEL Towers devrait commencer en 2026, avec la transformation de l'une des deux tours de bureaux en tour résidentielle.

À Cloche d'Or, les développements de bureaux se poursuivent régulièrement, avec le projet Stairs dont la livraison est prévue fin du premier trimestre 2026. Les préparatifs sont également en cours pour l'immeuble Eosys, dont la livraison est prévue au troisième trimestre 2027 au profit du locataire PwC Luxembourg. Par ailleurs, nous sommes en phase avancée de négociation avec un locateur potentiel pour l'immeuble The Terraces (anciennement le projet Lofthouse). Le marché résidentiel luxembourgeois connaît également un regain d'activité. La phase finale de 49 appartements du projet « D5–D10 » a été lancée juste avant l'été, avec 26 réservations déjà enregistrées à ce jour.

Plusieurs **lignes de crédit** arrivant à échéance en 2025 ont été renouvelées, portant la durée moyenne des prêts à 2,85 ans. De plus, le taux de couverture atteint 99 %, ce qui signifie que la quasi-totalité de la dette est protégée contre la hausse des taux d'intérêt.



Montree - Luxembourg

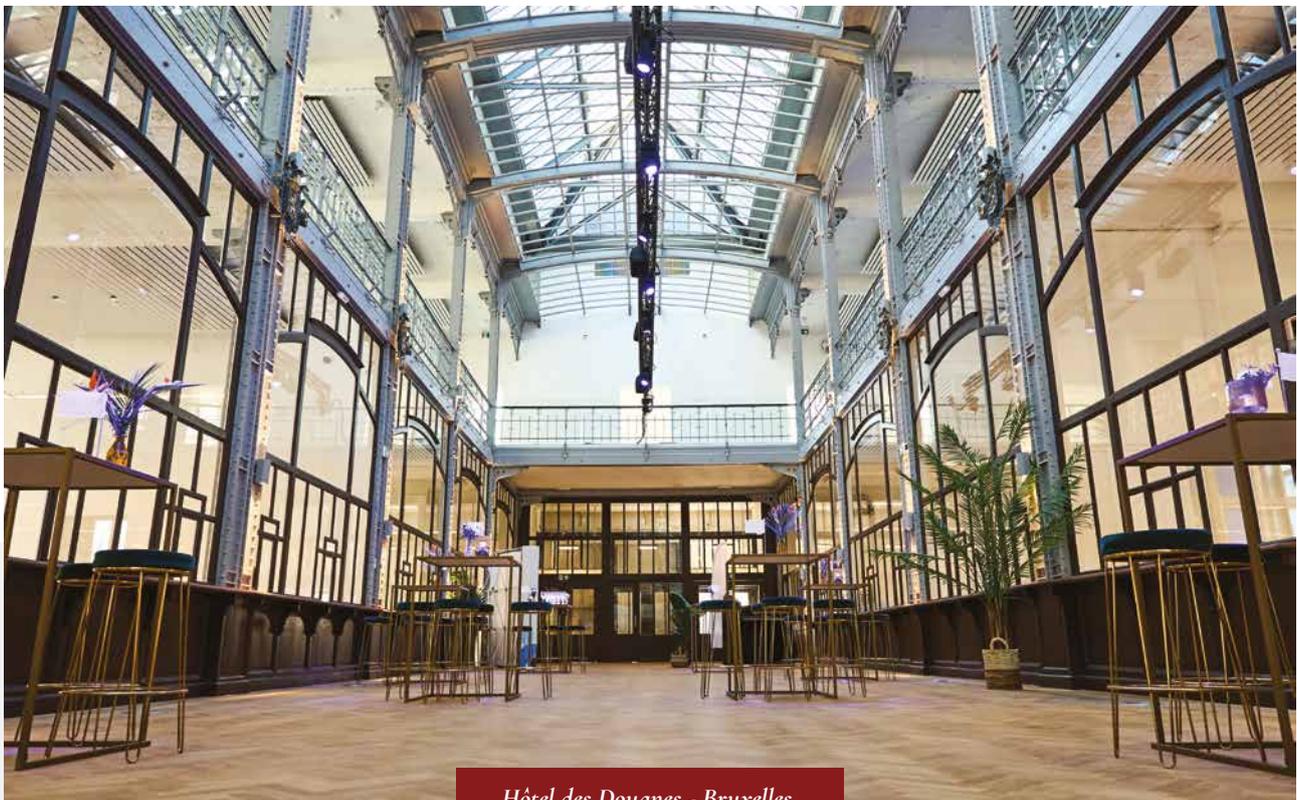
2.6 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux risques liés aux activités de Nextensa sont répertoriés dans le Rapport Annuel 2024 (p. 75 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

incertitudes 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.

2.7 TRANSACTIONS PRINCIPALES ENTRE PARTIES LIÉES

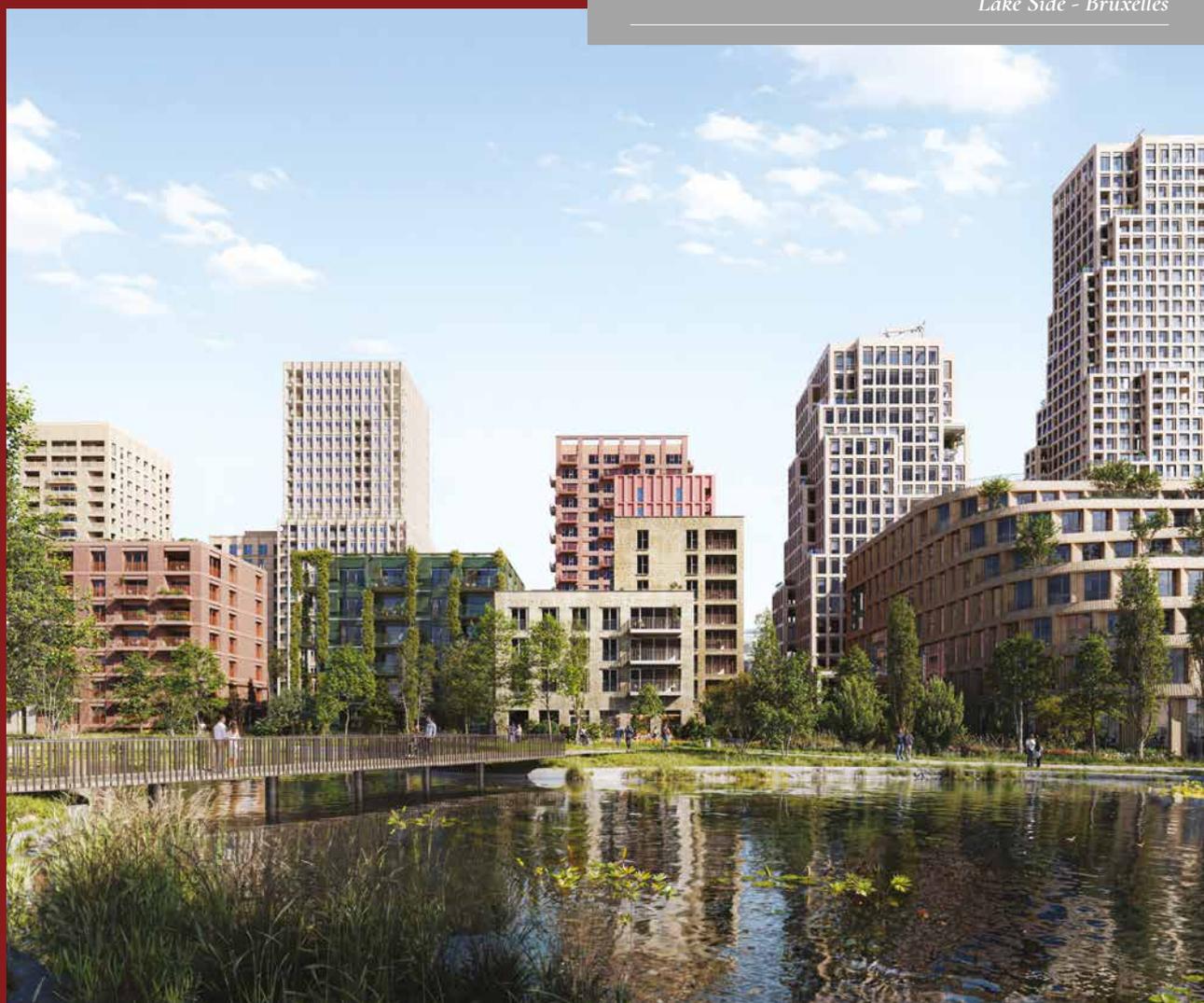
Au cours de la période du 01/01/2025 au 30/06/2025, aucune transaction entre parties liées n'a eu lieu avec un impact significatif sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de Nextensa.



Hôtel des Douanes - Bruxelles

ÉTATS FINANCIERS
CONSOLIDÉS ABRÉGÉS

Lake Side - Bruxelles



Les états financiers consolidés condensés de Nextensa ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration en date du 12 août 2025. 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 (EN 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024	▲	▲%
Revenus locatifs	29.149	36.174	-7.025	-19%
Charges immobilières	-5.737	-6.392	656	-10%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	1.595	-1.595	-100%
Variations juste valeur des immeubles de placement	181	-6.635	6.816	-103%
Autres coûts/revenus immeubles de placement	245	230	15	6%
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	23.839	24.971	-1.133	-5%
Revenus projets de développement	24.093	31.346	-7.254	-23%
Charges projets de développement	-20.783	-29.671	8.889	-30%
Autres revenus projets de développement	1.379	1.413	-34	-2%
Produits des participations mises en équivalence	2.976	2.145	831	39%
RESULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT	7.665	5.233	2.432	46%
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT	31.503	30.205	1.299	4%
Frais généraux de la société	-5.127	-5.650	523	-9%
Autres revenus et charges d'exploitation	-188	-184	-4	2%
RESULTAT D'EXPLOITATION	26.189	24.371	1.818	7%
Revenus financiers	11.833	10.063	1.770	18%
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	-10.550	-14.683	4.133	-28%
Variations de la juste valeur des actifs et passifs	259	-233	492	-211%
RESULTAT FINANCIER	1.541	-4.853	6.395	-132%
RESULTAT AVANT IMPOT	27.731	19.517	8.213	42%
Impôts différés	-3.524	-2.463	-1.061	43%
Impôts des sociétés	-4.393	-3.111	-1.281	41%
IMPOT	-7.917	-5.574	-2.343	42%
RESULTAT NET	19.814	13.943	5.872	42%
Intérêts minoritaires	-129	-151	23	-15%
Résultat net - part du groupe	19.942	14.094	5.848	41%

3.2 AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

AUTRES ÉLÉMENTS DES RÉSULTATS RÉALISÉS ET NON RÉALISÉS (EN 1 000 €)	30/06/2025	30/06/2024
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	-343	-27
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	-343	-27
Intérêts minoritaires	-129	-151
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés - part du group	-343	-27
Résultat global	19.471	13.916
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	-129	-151
Résultat global - part du groupe	19.599	14.067
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	19.942	14.094

RÉSULTATS PAR ACTION (EN €)	30/06/2025	30/06/2024
Groupe de bénéfices globaux par action*	1,93	1,39
Résultat global par action participante, part du groupe*	1,94	1,39
Résultat net par action - action groupe*	1,96	1,40
Résultat net par action participante - action groupe*	1,97	1,39

*calculé sur la base du nombre d'actions moyen pondéré (10.095.183 actions)

Pour la période de rapport, il n'y a pas d'actions ordinaires potentielles qui pourraient avoir un effet dilutif sur le bénéfice par action. Par conséquent, le bénéfice dilué par action est égal au bénéfice par action ordinaire.

3.3 BILAN CONSOLIDÉ

ACTIVA (EN 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
ACTIFS NON COURANTS	1.311.138	1.252.778
Immobilisations incorporelles	272	378
Immeubles de placement	1.106.262	1.049.325
Autres immobilisations corporelles	7.119	7.497
Participations mises en équivalence	84.216	82.424
Créances commerciales et autres actifs non courants	8.500	8.500
Actifs financiers non courants	94.586	94.717
Créances de leasing financier	0	0
Impôts différés - actifs	10.184	9.937
ACTIFS COURANTS	335.715	447.146
Actifs détenus en vue de la vente	0	165.750
Stocks	152.755	108.901
Travaux en cours d'exécution	55.528	60.891
Créances de leasing financier	0	0
Créances commerciales	18.077	32.805
Créances fiscales et autres actifs courants	92.876	64.274
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.762	8.590
Comptes de régularisations	8.717	5.934
TOTAL DE L'ACTIF	1.646.853	1.699.924

PASSIVA (EN 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	831.606	812.139
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	832.083	812.487
Capital	111.856	111.856
Primes d'émission	448.398	448.398
Rachat d'action propres	-4.608	-4.608
Réserves	256.495	267.663
Différences de change	0	6
Résultat net de l'exercice	19.942	-10.827
II. INTERETS MINORITAIRES	-477	-348
PASSIF	815.247	887.785
I. PASSIFS NON COURANTS	355.239	480.816
Provisions	569	382
Dettes financières non courantes	302.392	432.062
Etablissements de crédit	197.411	327.004
Autres	102.664	102.740
Dettes de leasing (IFRS 16)	2.318	2.318
Autres passifs financiers non courants	1.295	1.248
Autres passifs non courants	0	0
Impôts différés - passifs	50.983	47.125
II. PASSIFS COURANTS	460.008	406.968
Provisions	350	350
Dettes financières courantes	412.571	339.548
Etablissements de crédit	331.744	257.838
Autres	80.827	81.710
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	19.718	33.346
Dettes commerciales	13.052	26.745
Dettes fiscales	6.666	6.601
Autres passifs courants	9.443	12.496
Comptes de régularisation	17.925	21.229
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.646.853	1.699.924
TAUX D'ENDETTEMENT FINANCIER (dettes financières / total de l'actif)	43,41%	45,39%

3.4 ÉTAT CONSOLIDÉ DU FLUX DE TRÉSORERIE

TABEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
TRESORERIE ET EQUIV. EN DEBUT D'EXERCICE	8.590	11.128
1. CASHFLOW D'ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE	-106.586	-5.332
Résultat net	19.814	14.094
Quote-part du résultat net de la variation des capitaux propres	-2.976	-2.145
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	7.905	12.061
Amortissements, réductions de valeur et taxes	8.638	6.326
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	721	751
Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)		0
Impôts	7.917	5.574
Autres éléments non monétaires	-550	6.868
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-181	6.635
Répartition des gratifications (+/-)		0
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-369	233
Other non-recurrent transactions	0	0
Éléments non opérationnels	-1.283	-1.133
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	0	-1.595
Dividendes perçus	-6.892	0
Reprise de produits et charges financiers	5.609	7.219
Variation du besoin en fonds de roulement :	-125.840	-26.234
Mouvement des éléments de l'actif	-104.635	-11.456
Mouvement des éléments du passif	-21.205	-14.778
Mouvement des provisions (+/-)	3	3
Impôts payés	-4.393	-3.111
2. CASHFLOW D'ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	159.992	18.440
Investissements		
Immeubles de placement en exploitation	-3.937	-7.272
Projets de développement	-175	-5.611
Immobilisations incorporelles et autres immob.	-347	-745
Actifs financiers non courants	1.615	0
Désinvestissements	162.837	32.067

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
3. CASHFLOW D'ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-54.234	-15.032
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) des dettes financières	73.957	63.343
Réduction (-) des dettes financières	-130.604	-67.132
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers		
Produits financiers reçus	4.941	3.306
Charges financières payées	-9.420	-13.856
Dividends perçus	6.892	6.757
Variation des autres passifs		
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	0	0
Variations des capitaux propres		
Variation du capital et des primes d'émission (+/-)	0	0
Coûts augmentation capital	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	0	-7.451
Trésorerie et équivalents de trésorerie avant impact des fluctuations des cours de bourse	7.762	9.204
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	7.762	9.204

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 31/12/23	109.997	442.803	-4.608	258.665	2.700	24.492	834.048	10.430	844.516
Distribution du dividende de l'exercice précédent	1.859	5.595		-14.906			-7.452		-7.452
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 2023 vers les réserves				24.492		-24.492	0		0
Résultat global de l'exercice 2024 (6 mois)				14.094	-27		14.067	-101	13.966
Augmentation du capital									
Bilan selon IFRS au 30/06/2024	111.856	448.398	-4.608	282.384	2.673	0	840.702	10.279	851.030
Bilan selon IFRS au 31/12/24	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
Acquisition d'actions propres							0		0
Transfert résultat net 2024 vers les réserves				-10.827		10.827	0		0
Résultat global de l'exercice 2025 (6 mois)					-343	19.942	19.599	-129	19.471
Bilan selon IFRS au 30/06/2025	111.856	448.398	-4.608	257.459	-964	19.942	832.083	-477	831.607

3.6 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABRÉGÉS

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 2024, comme décrit dans l'annexe 2 des états financiers du rapport financier annuel 2024, consultable sur le site www.nextensa.eu.



Vösendorf - Autriche

3.6.2 Information sectorielle

COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ ABRÉGÉ
(GÉOGRAPHIQUE)

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (EN 1.000 €)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		Total	
	30/06 2025	30/06 2024	30/06 2025	30/06 2024	30/06 2025	30/06 2024	30/06 2025	30/06 2024	30/06 2025	30/06 2024
Revenus locatifs	13.670	15.538	9.439	14.742	6.039	5.894			29.149	36.174
Charges immobilières	-3.894	-3.609	-1.340	-2.431	-502	-353	0		-5.737	-6.392
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	1.595	0	0			0	1.595
Variations juste valeur des immeubles de placement	2.181	-2.889	98	-4.129	-2.098	384			181	-6.635
Autres coûts/revenus immeubles de placement	285	243	-14	0	-26	-13			245	230
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.242	9.283	8.184	9.777	3.413	5.911	0	0	23.839	24.971
RESULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT	3.621	2.744	4.044	2.489	0	0			7.665	5.233
(-) Frais généraux de la société	-4.605	-4.946	-376	-576	-146	-127			-5.127	-5.650
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1.049	1.121	1.453	-1.264	-591	-41			-188	-184
RESULTAT D'EXPLOITATION	10.209	8.202	13.304	10.426	2.675	5.743	0	0	26.189	24.371
(+) Revenus financiers							11.833	10.063	11.833	10.063
(-) Charges d'intérêts nettes et autres charges financières							-10.550	-14.683	-10.550	-14.683
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs							259	-233	259	-233
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	0	0	1.541	-4.853	1.541	-4.853
RESULTAT AVANT IMPOT	10.209	8.202	13.304	10.426	2.675	5.743	1.541	-4.853	27.731	19.517
(+/-) Impôts des sociétés							-4.393	-3.111	-4.393	-3.111
(+/-) Impôts différés							-3.524	-2.463	-3.524	-2.463
IMPOT	0	0	0	0	0	0	-7.917	-5.574	-7.917	-5.574
RESULTAT NET	10.209	8.202	13.304	10.426	2.675	5.743	-6.375	-10.428	19.814	13.943
Attribuable à :										
Intérêts minoritaires									-129	-151
Résultat net - part du groupe									19.942	14.094

BILAN CONSOLIDÉ ABRÉGÉ (GÉOGRAPHIQUE)

BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (EN 1.000 €)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		Total	
	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024
ACTIF										
Immobilisations incorporelles							272	378	272	378
Immeubles de placement	568.919	513.097	351.099	347.886	186.244	188.342			1.106.262	1.049.325
Participation Retail Estates	83.107	80.133							83.107	80.133
Participations mises en équivalence	-7.294	-4.970	91.510	87.394					84.216	82.424
Actifs détenus en vue de la vente		0		165.750		0			0	165.750
Stocks	152.778	108.924	-23	-23					152.755	108.901
Travaux en cours d'exécution	55.528	60.891	0	0	0				55.528	60.891
Autres actifs	199.553	300.742	-17.870	-147.356	-16.969	-1.264			164.714	152.121
ACTIF PAR SEGMENT	1.052.591	1.058.818	424.715	453.650	169.275	187.077	272	378	1.646.853	1.699.924
PASSIF										
Dettes financières non courantes							303.687	433.310	303.687	433.310
Dettes financières courantes							412.571	339.548	412.571	339.548
Autres passifs							98.989	114.927	98.989	114.927
PASSIF PAR SEGMENT							815.247	887.785	815.247	887.785
CAPITAUX PROPRES									831.606	812.139

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 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024
IMMEUBLES DE PLACEMENT								
Investissements	55.292	9.538	3.115	2.124	0	1.100	58.408	12.762
Désinvestissements		-39.958	-1.652	-32.067			-1.652	-72.025
CRÉANCES DE LEASING FINANCIER								
Investissements							0	0
Désinvestissements							0	0
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE								
Investissements							0	
Désinvestissements			-165.750	165.750			-165.750	165.750
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
Investissements	133	268		70		137	133	474
Désinvestissements		-186					0	-186
Amortissements	-619	-800	-20	-101	-83	-135	-721	-1.035
VALEUR COMPTABLE NETTE EN FIN D'EXERCICE	572.668	516.886	351.337	513.980	189.375	191.705	1.113.380	1.222.572

AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES - PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS

La juste valeur et la valeur d'investissement du portefeuille immobilier incluent à la fois les immeubles en exploitation – c'est-à-dire les immeubles disponibles à la location et les actifs immobilisés destinés à la vente – ainsi que les projets de redéveloppement d'immeubles de rendement.

Pour le calcul des autres indicateurs clés (le rendement, la surface locative totale, le taux d'occupation et la durée de vie moyenne pondérée), seuls les immeubles en exploitation sont pris en compte, à l'exclusion des redéveloppements d'immeubles de rendement et des actifs destinés à la vente. Les rendements mentionnés sont des rendements bruts.

(EN 1.000 €)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Total	
	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024
Juste valeur du portefeuille immobilier	567.861	512.039	349.899	346.686	186.244	188.341	1.104.004	1.047.066
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	580.860	524.960	358.027	355.380	190.900	193.050	1.129.787	1.073.391
Rendement (en juste valeur) du segment	6,44%	5,56%	5,31%	7,30%	6,57%	6,29%	6,10%	6,27%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,28%	5,42%	5,18%	7,13%	6,41%	6,14%	5,94%	6,11%
Total surface locative (m ²)	169.780	163.170	77.911	157.098	43.404	43.404	291.095	389.487
Taux d'occupation	90,00%	90,00%	83,94%	83,94%	100,00%	100,00%	86,62%	87,85%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	7,04	4,10	6,55	4,12	5,18	5,41	6,55	4,34

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 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024
Revenus locatifs (incl. Compensations et leasing et excl. compensation pour ruptures et incentives)	21.990	35.716	32.639	30.960	7.301	5.504	61.930	72.179
Juste valeur du portefeuille immobilier	357.161	341.796	562.035	617.898	95.533	87.372	1.014.729	1.047.066
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	366.149	350.349	578.489	631.879	97.938	91.163	1.042.576	1.073.391
Taux d'occupation	97,98%	93,64%	79,39%	78,60%			86,62%	87,85%
Rendement (en juste valeur) du segment	6,16%	5,94%	5,80%	5,80%	7,64%	7,00%	6,10%	5,99%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,01%	5,92%	5,64%	5,94%	7,45%	6,71%	5,94%	5,76%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	6,39	4,28	6,82	5,04	5,54	0,71	6,55	4,34

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.

3.6.3 Stocks

Les stocks ont augmenté en raison de l'achat des Proximus Towers début avril 2025, ce qui a été partiellement compensé par le reclassement en immeubles de placements de la valeur foncière des deux bâtiments qui seront construits à Lake Side pour le nouveau campus Proximus à Tour & Taxis. L'accord avec

Proximus comprend également un mécanisme de partage des bénéfices, selon lequel Proximus pourrait prétendre à un prix d'achat supplémentaire si le marché immobilier se redresse de manière significative.

3.6.4 Autres actifs courants

L'augmentation des autres actifs courants s'explique pour la plupart par le fonds de roulement accordé à Cloche d'Or.



BEL Towers - Bruxelles

3.6.5 Variation des capitaux propres des participations

(EN 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
MONTANT FIN D'ANNÉE PRÉCÉDENTE	82.424	69.706
Produits des participations mises en équivalence	2.976	4.364
Provision pour participations avec des fond propres négatifs		0
Dividendes perçus de coentreprises		
Investissements (+)/Désinvestissements (-)	-1.184	8.354
Autre		0
SOLDE AU FIN D'ANNÉE	84.216	82.424

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	30/06/2025	31/12/2024
CBS Development NV	Belgique	Développement	0,00%	50,00%
CBS-Invest NV	Belgique	Développement	0,00%	50,00%
Grossfeld Immobilière SA	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
Grossfeld PAP SICAV-RAIF SA	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
Darwin II SàRL	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	50,00%	50,00%
AdHoc SàRL	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
Stairs 1 SàRL	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
Grossfeld Developments SàRL	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%

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

3.6.6 Informations relatives à la dette financière

Au 30/06/2025, l'endettement financier total s'élève à € 715 M, contre € 772 M à la fin de l'année 2024.

La rubrique autres emprunts (à long et court terme) comprend € 102,7 M liés à l'emprunt obligataire émis par Nextensa en

2019, ainsi que le programme de billets de trésorerie (€ 80,8 M).

Les lignes de crédit confirmées (à l'exclusion des emprunts obligataires de € 102,7 M et des billets de trésorerie de € 80,8 M) s'élèvent à € 667 M à fin juin 2025 (fin 2024 : € 637 M).

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

Les actifs et passifs évalués à la juste valeur après leur inscription initiale peuvent être présentés selon trois niveaux (1 - 3), chacun 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.

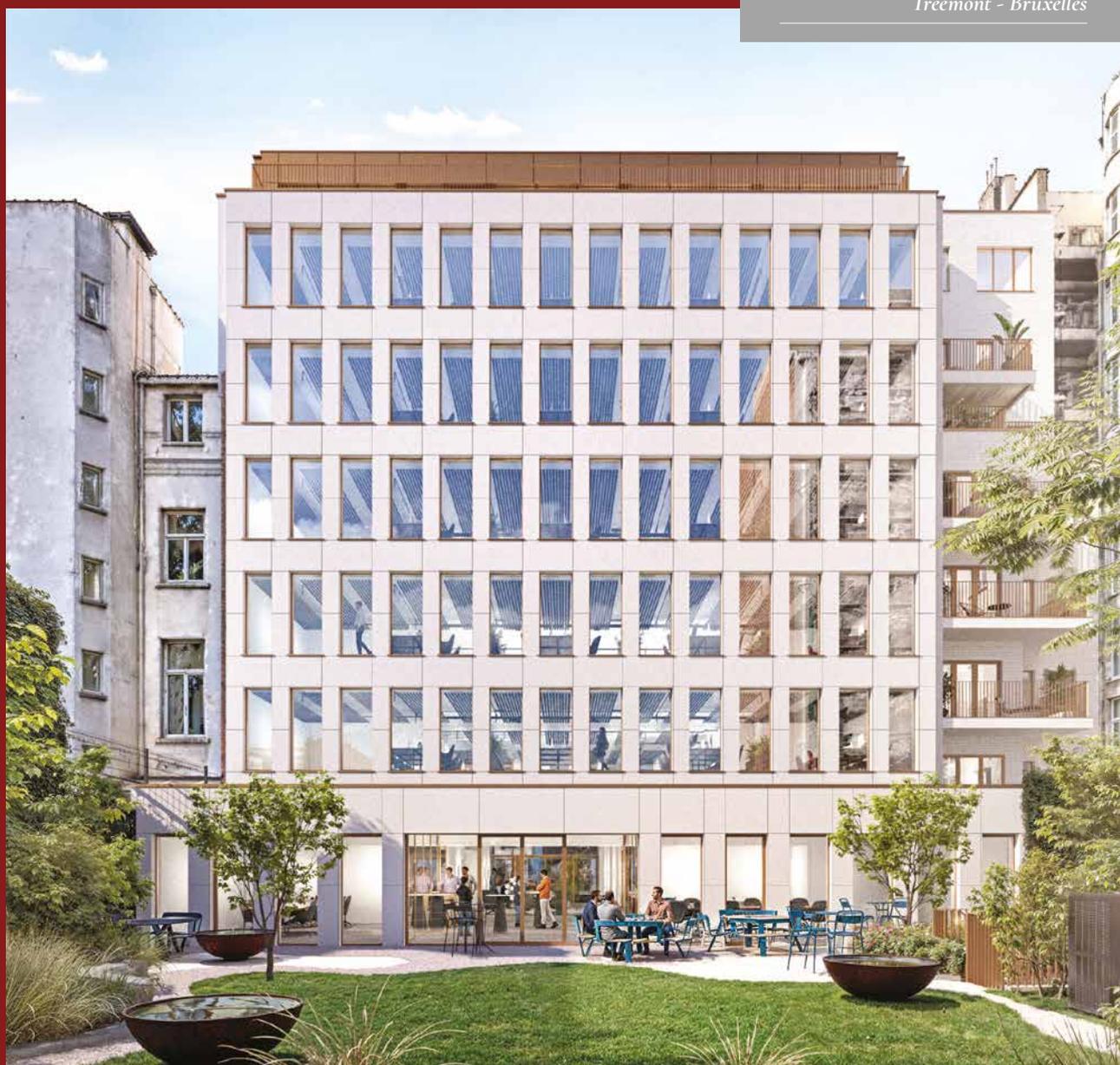
Les contrats de location-financement sont évalués selon la méthode des flux de trésorerie actualisés.

AU 30 JUN 2025 (EN 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	83.107	0		83.107	83.107
- Participations mises en équivalence		84.216		84.216	84.216
- Autres instruments dérivés ne répondant pas aux critères de couverture des flux de trésorerie			0	0	0
- Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		11.257		11.257	11.257
Créances de location-financement					
- Autre	0		0	0	0
Actifs financiers courants					
Stocks		152.755			
Travaux en cours d'exécution		55.528			
Créances commerciales		18.077		18.077	18.077
Créances fiscales et autres actifs courants		92.876		92.876	92.876
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.762			7.762	7.762
Comptes de régularisation		8.717		8.717	8.717
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		197.411		197.411	197.411
- Autre		102.664		102.664	100.046
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats					
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		1.295		1.295	1.295
- IFRS 16		2.318		2.318	2.318
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		331.744		331.744	331.791
- Autre		80.827		80.827	80.827
Autres passifs financiers courants					
- Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		0		0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Autres dettes courantes		6.666		6.666	6.666
- Dettes commerciales		13.052		13.052	13.052
Autres dettes courantes		9.443		9.443	9.443
Comptes de régularisation		17.925		17.925	17.925

FIN 2024 (EN 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	80.133			80.133	80.133
- Participations mises en équivalence		82.242		82.424	82.424
- Autres instruments dérivés ne répondant pas aux critères de couverture des flux de trésorerie			0	0	0
- Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		14.314		14.314	14.314
Créances de location-financement	0		0	0	0
Actifs financiers courants					
Stocks		108.901			
Travaux en cours d'exécution		60.891			
Créances commerciales		32.805		32.805	32.805
Créances fiscales et autres actifs courants		64.274		64.274	64.274
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.590			8.590	8.590
Comptes de régularisation		5.934		5.934	5.934
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		327.004		327.004	326.732
- IFRS 16		2.318		2.318	2.318
- Autre		102.740		102.740	98.352
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats				0	0
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		1.248		1.248	1.248
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		256.735		256.735	256.868
- Autre		82.813		82.813	82.813
Autres passifs financiers courants					
- Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		0		0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Autres dettes courantes		26.745		26.745	26.745
- Dettes commerciales		6.601		6.601	6.601
Autres dettes courantes		12.496		12.496	12.496
Comptes de régularisation		21.229		21.229	21.229

RAPPORT
DU COMMISSAIRE

Tremont - Bruxelles



Rapport d'examen limité sur les états financiers consolidés abrégés de Nextensa SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2025

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 consolidé résumée clôturée le 30 juin 2025, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations du capitaux 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 l'examen limité de l'états financiers consolidés abrégés de Nextensa SA (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparés 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 1 646 853 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 19 943 (000) EUR.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette 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 cette 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 en 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 ne sont pas établis, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Signé à Anvers, le 13 août 2025.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Ben Vandeweyer

5

DÉCLARATION

Lake Side - Bruxelles



Les soussignés déclarent qu'à leur connaissance :

(i) les états financiers condensés, 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 intermédiaire 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 13 août 2025

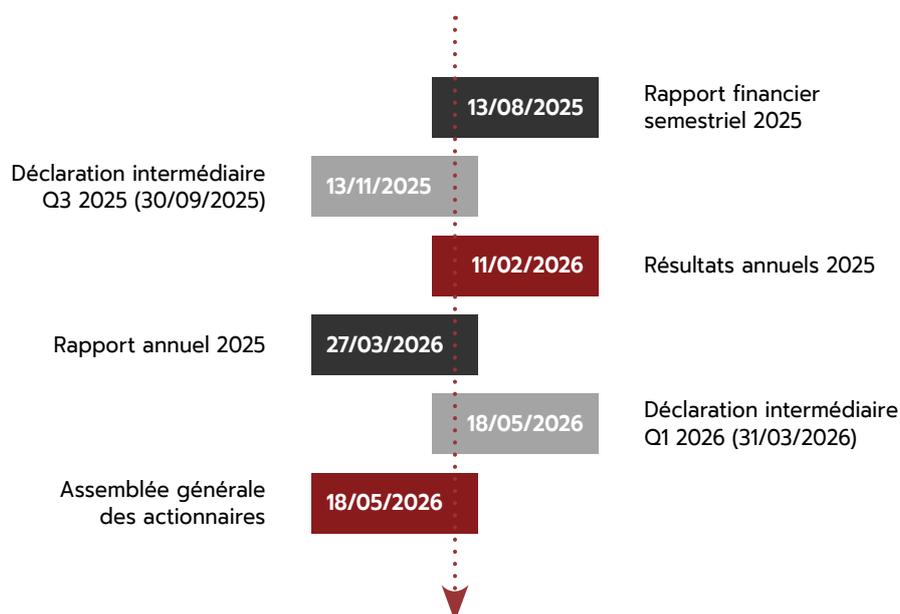
Au nom de la société

Michel Van Geyte¹
CEO

Tim Rens²
CFO

¹ Midhan BV
² Montevini BV

Calendrier financier



ANNEXE

Park Lane, Tour & Taxis - Bruxelles



INDICATEURS DE PERFORMANCE ALTERNATIFS

Dans la présentation des résultats financiers, Nextensa NV/SA utilise un certain nombre d'indicateurs financiers alternatifs (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 rapportés.

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

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (€ 1.000)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat sur vente des immeubles de placement	0	1.595
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	181	-6.635
Résultat sur Portefeuille	181	-5.040

RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net - part du groupe (€ 1.000)	19.942	14.094
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10.171.130	10.171.130
Résultat Net – part du groupe par action	1,96	1,39

VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR	30/06/2025	31/12/2024
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1.000)	832.083	812.487
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10.171.130	10.171.130
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action	81,81	79,88

VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT	30/06/2025	31/12/2024
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1.000)	832.083	812.487
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 30/06 (€ 1.000)	1.132.071	1.238.514
Juste valeur des immeubles de placement au 30/06 (€ 1 000)	1.106.262	1.215.075
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 30/06 (€ 1.000)	25.809	23.440
TOTAL	857.893	835.927
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10.171.130	10.171.130
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action	84,3	82,2

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %	30/06/2025	31/12/2024
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1.000)	-17.957	-20.473
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1.000)	-418	-352
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1.000)	-18.375	-20.825
En-cours de dette moyenne pondérée (€ 1.000)	677.750	728.203
Coût de financement moyen en %	-2,71%	-2,86%

RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net - part du groupe (€ 1.000)	19.942	14.094
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	-343	-27
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	-343	-27
Résultat global – part du groupe	19.599	14.067
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10.171.130	10.171.130
Résultat global – part du groupe par action	1,96	1,40

DETTE FINANCIÈRE EN %	30/06/2025	31/12/2024
Dettes financières	714.963	771.610
Total du bilan	1.646.853	1.699.924
Dette financière en %	43,41%	45,39%

LOAN-TO-VALUE (INVESTMENT PORTFOLIO) EN %	30/06/2025	31/12/2024
Dettes financières liées au immeubles de placement	606.543	718.335
Juste valeur des immeubles de placement	1.106.262	1.215.075
Participation Retail Estates	83.107	80.133
Loan-to-value (investment portfolio) en %	51,00%	55,46%

À PROPOS DE NEXTENSA

Nextensa SA est un investisseur et un promoteur immobilier mixte.

Le portefeuille d'investissement de la société est réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (32 %), la Belgique (51 %) et l'Autriche (17 %); sa valeur totale au 30/06/2025 s'élevait à environ € 1,1 milliard.

En tant que promoteur, Nextensa est principalement active dans la conception de grands développements urbains.

A Tour & Taxis (développement de plus de 350.000 m²) à Bruxelles Nextensa construit un quartier mixte composé d'une revalorisation de bâtiments emblématiques et de nouvelles constructions. Au Luxembourg (Cloche d'Or), elle travaille en partenariat sur une vaste extension urbaine de plus de 400.000 m² comprenant des bureaux, des commerces et des logements.

La société est cotée sur Euronext Brussels et dispose d'une capitalisation boursière de € 426 M (value 30/06/2025).

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

