

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 12 augustus 2026, 17u55

nextensa.
PLACES
YOU PREFER

	HIGHLIGHTS	3
1	KERNCIJFERS	5
2	TUSSENTIJD JAARVERSLAG.....	8
	2.1 Activiteitenverslag.....	9
	2.2 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.....	12
	2.3 Geconsolideerde resultaten 01/01/2026 - 30/06/2026	12
	2.4 Financiële resultaten en beheer van de financiële middelen.....	13
	2.5 Voornaamste risico's en onzekerheden.....	15
	2.6 Belangrijkste transacties met verbonden partijen.....	15
3	VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN.....	16
	3.1 Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	17
	3.2 Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten.....	18
	3.3 Geconsolideerde balans.....	19
	3.4 Geconsolideerde kasstroomtabel.....	21
	3.5 Geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves.....	23
	3.6 Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten.....	24
	3.7 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.....	32
4	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	33
5	VERKLARING.....	35
	BIJLAGE.....	37
	Alternatieve prestatie maatstaven.....	38

HIGHLIGHTS

Nextensa realiseert sterke halfjaarresultaten met een aantal mooie transacties

Nextensa heeft in de eerste jaarhelft van 2026 sterke resultaten gerealiseerd. De periode werd gekenmerkt door meerdere succesvolle transacties, waaronder de verkoop van Gewerbepark Stadlau in Wenen, de forward sale van The Rock en de verkoop van B&B Hotels in Cloche d'Or. Het verkrijgen van de stedenbouwkundige en milieuvergunning voor Lake Side in Brussel en de reservatie van een aanzienlijk residentieel deel van Bel Towers door Vicinity onderstrepen bovendien de sterke vooruitgang van de ontwikkelingsportefeuille. Na afloop van het semester werden met de verkoop van Stairs in Cloche d'Or en de keuze voor Treemont door de European Investment Bank (EIB) Groep opnieuw belangrijke mijlpalen gerealiseerd.

PORTFOLIO-OPTIMALISATIE EN OPERATIONELE PRESTATIES

Op 14 januari 2026 rondde Nextensa de verkoop af van het retailpark Gewerbepark Stadlau in Wenen voor een nettobedrag van € 35,45 miljoen. De transactie past binnen de verdere optimalisatie van de investeringsportefeuille.

Het bedrijfsresultaat van de vastgoedbeleggingen daalde ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, als gevolg van lagere

huuropbrengsten en vastgoedkosten na verschillende desinvesteringen in 2025. De investeringsportefeuille noteerde een like-for-like huurdaling van 5,7% in H1 2026, voornamelijk als gevolg van anticipatie op de komst van Proximus naar Tour & Taxis.

STERKE DYNAMIEK IN DE ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

Ook Cloche d'Or kende meerdere belangrijke transacties in het eerste halfjaar van 2026 met de forward sale van het gebouw The Rock (ondertekend op 16 april) en de closing van de verkoop van B&B Hotels (ondertekend op 7 mei). Op 1 juli werd bovendien de verkoop van het kantoorgebouw The Stairs afgerond.

NETTO-RESULTAAT

Voorts leidden lagere overheadkosten en lagere financieringskosten tot een nettowinst (aandeel van de groep) van € 16,6 miljoen (€ 1,68 per dividendgerechtigd aandeel), vergeleken met € 19,9 miljoen per 30 juni 2025.

VERDERE VERBETERING VAN DE FINANCIËLE POSITIE

De netto financiële kosten (exclusief herwaarderingsseffecten) daalden met € 2,8 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk als gevolg van een lagere gemiddelde schuldopname. De netto financiële schuld bedroeg € 550,3 miljoen aan het einde van Q2 2026, vergeleken met € 592,8 miljoen aan het einde van 2025 en € 769,3 miljoen aan het einde van 2024.

De gemiddelde financieringskosten daalden van 2,90% naar 2,65%, terwijl de afdeckingsgraad hoog bleef op 97%.

De financiële schuldgraad verbeterde van 38,80% aan het einde van 2025 tot 37,88% aan het einde van Q2 2026. Deze schuldgraad houdt bovendien nog geen rekening met de beschikbare cash van € 31 M. Nextensa behoudt een sterke liquiditeitspositie, met zo'n € 205 miljoen aan beschikbare ongebruikte kredietlijnen, waardoor het de obligatie van € 100 miljoen die in november 2026 vervalt, kan herfinancieren via de bestaande kredietlijnen.

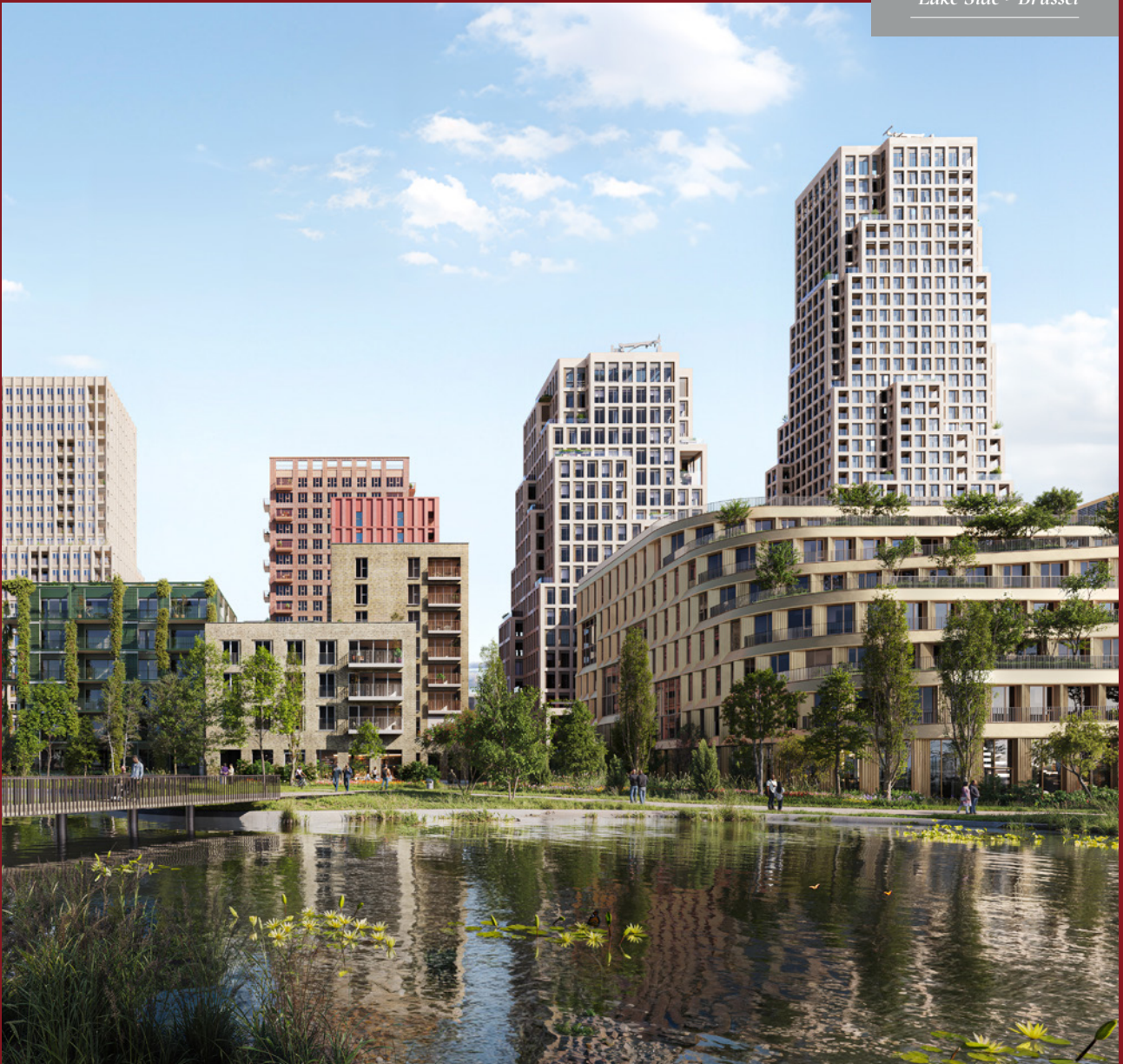
"We bouwen niet alleen aan vastgoed, maar aan duurzame stadswijken die een blijvende meerwaarde creëren voor hun omgeving. De vooruitgang die we vandaag boeken in Brussel, met Lake Side op Tour & Taxis en Bel Towers in de Noordwijk, en in Luxemburg met Cloche d'Or bevestigt dat we onze langetermijnambitie stap voor stap waarmaken. Onze versterkte balans geeft ons de slagkracht om die projecten verder te realiseren en duurzame waarde te blijven creëren voor al onze stakeholders."



Michel Van Geyte - CEO Nextensa

KERNCIJFERS

Lake Side - Brussel



KERNCIJFERS - VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/06/2026	31/12/2025
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000)	1.062.386	1.093.431
Huurrendement obv reële waarde	6,00%	6,05%

KERNCIJFERS - BALANS	30/06/2026	31/12/2025
Nettoactief aandeel groep (€ 1.000)	853.047	845.687
Nettoactief aandeel groep per aandeel	84,41	83,15
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	37,88%	38,80%
Netto financiële schuldpositie	550.333	592.814
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investment portfolio	2,84	2,91
Gemiddelde financieringskost investeringsportefeuille	2,65%	2,90%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	2,60	2,95
Hedge ratio	97%	100%

KERNCIJFERS - RESULTATENREKENING	30/06/2026	30/06/2025
Huurinkomsten (€ 1.000)	25.770	29.149
Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	6.515	7.665
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	16.948	19.942
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)*	1,67	1,96
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (gewogen gemiddelde)*	1,68	1,97

*netto resultaat per aandeel is gelijk aan het verwaterd netto resultaat per aandeel

VOORUITZICHTEN

De strategische verkoop van een aanzienlijk deel van de vastgoedbeleggingen in de voorbije jaren zal ook in de tweede jaarhelft wegen op de huurinkomsten, die lager zullen liggen dan in voorgaande jaren. Vanaf 1 januari 2027 zal Proximus echter een deel van zijn activiteiten onderbrengen in Tour & Taxis. Dit zal vanaf begin 2027 bijdragen aan een stijging van de huurinkomsten en een daling van de leegstand, met lagere vastgoedkosten tot gevolg. Daarnaast maakt het nieuwe contract met de EIB Groep voor het Treemont-project in Brussel (Leopoldswijk) het mogelijk om de bouwwerkzaamheden op korte termijn op te starten.

De bijdrage van de vastgoedontwikkeling op Tour & Taxis ligt tijdelijk lager aangezien Park Lane fase II nagenoeg volledig uitverkocht is. Het goede nieuws is dat de werken aan Lake Side inmiddels begonnen zijn, niet alleen aan de toekomstige Proximus-kantoren maar ook aan de residentiële woontoren die in de komende jaren gecommercialiseerd zal worden. Op Cloche d'Or (Luxemburg) werden de gebouwen B&B Hotels en Stairs verkocht, waardoor deze cash gerecycleerd kan worden in de nieuwe projecten The Rock (volledig voorverhuurd en

voorverkocht aan FHRS), Terraces (volledig voorverhuurd aan Lombard Odier) en Eosys (89% voorverhuurd aan PwC en Franklin Templeton). De bouwwerkzaamheden aan deze projecten zijn ofwel net gestart of zullen kortelings opgestart worden, waardoor de marges hierop in de volgende kwartalen het resultaat positief zullen beïnvloeden.

De sterk gedaalde schuldpositie leidt ertoe dat de financieringskosten significant dalen ten opzichte van vorige jaren. Anderzijds zal er dit jaar voor het eerst geen dividend geïnd worden van Retail Estates aangezien de participatie in 2025 verkocht werd. Bovendien zullen ook de interestinkomsten op de voorschotten verstrekt aan de joint venture op Cloche d'Or door de recente verkopen lager liggen dan in de eerste jaarhelft.

Alle kredietlijnen met een vervaldag in 2026 werden reeds verlengd. Met een headroom aan niet-gebruikte kredietlijnen van € 205 M zit Nextensa bovendien in een comfortabele positie om de private bond van € 100 M met vervaldag eind november dit jaar af te lossen.

TUSSENTIJD JAARVERSLAG

Terraces, Cloche d'Or - Luxemburg



2.1 ACTIVITEITENVERSLAG

Ontwikkelingen



CLOCHE D'OR:

De verdere ontwikkeling van een stadswijk in Luxemburg-stad in joint venture met de Luxemburgse ontwikkelaar Promobe.

De ontwikkelingen op Cloche d'Or van zowel kantoor- als residentiële projecten leveren een positieve bijdrage van € 6,3 M aan de resultaten van de eerste helft van 2026.

Nextensa heeft de toekomstige bijdrage van Cloche d'Or verder veiliggesteld via de forward sale van het kantoorgebouw The Rock ter waarde van € 120 miljoen, ondertekend op 16 april 2026. Krachtens deze overeenkomst zal een partner het gebouw The Rock na voltooiing verwerven en ongeveer 70% van de ruimte in gebruik nemen. Dit kantoorproject van 9.492 m², ontwikkeld via de joint venture Grossfeld met Promobe, zal naar verwachting midden 2027 worden opgeleverd. Daarnaast heeft Citi op 4 maart 2026 een langetermijnhuurovereenkomst getekend voor de overige drie bovenste verdiepingen.

Op 7 mei 2026 hebben Nextensa en Promobe elk hun participatie van 50% in Sparkling 1 Sàrl, de vennootschap die eigenaar is van het B&B Hotels in Cloche d'Or, verkocht tegen een waarde van € 37,4 M. De koper is Aberdeen Investments, dat optreedt namens Irish Life Investment Managers.

De laatste fase van het woonproject D5-D10 is in aanbouw, met oplevering naar verwachting eind 2026. Slechts 9 van de 185 appartementen zijn nog te koop.



Stairs & The Rock, Cloche d'Or - Luxemburg

Kantoorgebouwen

Project	Status	Details	Verhuring
Emerald	Opgeleverd Q4 2023	Ca. 7.000 m²: 6 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: Intertrust, PwC en Stibbe
White House	Opgeleverd Q1 2024	Ca. 7.000 m²: 6 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: Intertrust
Terraces	Werken starten in Q3 2026	Ca. 5.000 m²: 5 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: Lombard Odier
Stairs	Opgeleverd in juni 2026	Ca. 10.000 m²: 10 bovengrondse verdiepingen en 1 ondergrondse verdieping	Verhuring: 100% verhuring en verkocht op 1/7/26 aan State Street
Eosys	Werken starten in Q3 2026, oplevering Q4 2027	Ca. 12.355 m²: 11 bovengrondse verdiepingen en 2 ondergrondse verdiepingen	89% verhuurd (78% PwC Lux, 11% Franklin Templeton)
The Rock	Werken gestart Q2 2026, oplevering Q2 2027	Ca. 9.400m², 10 bovengrondse en 2 ondergrondse verdiepingen	verkocht aan FHRS

Residentiële ontwikkelingen

Project	Status	Details	Verhuring
D-Nord	Opgeleverd in Q1 2023	194 appartementen	193/194 appartementen gereserveerd/verkocht
D5-D10	Laatste fase wordt opgeleverd in Q4 2026	185 appartementen	176/185 appartementen gereserveerd/verkocht
B&B HOTELS	Opgeleverd midden juli 2025	Hotel van ca. 4.500 m² met 150 kamers	100% verhuurd aan B&B Hotels voor 20 jaar vast en verkocht op 7/5
D1	In planningsfase	Ca. 162 appartementen	



TOUR & TAXIS:

Met het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning op 2 april 2026 bereikte het Lake Side-project een belangrijke mijlpaal. Bovendien werd geen enkel bezwaar ingediend tegen het project, waardoor de bouwwerken van fase A inmiddels gestart zijn. Het project omvat in totaal meer dan 670 appartementen en 100 co-living-eenheden, evenals kantoren, winkels, horeca, openbare voorzieningen, groene ruimtes en vormt het sluitstuk van de ontwikkeling van Tour & Taxis. Fase A omvat het nieuwe hoofdkwartier van Proximus alsook een residentiële toren met 199 appartementen.

De bijdrage van fase II van Park Lane was beperkt, aangezien alle 11 gebouwen begin 2026 werden opgeleverd en er nog slechts tien appartementen beschikbaar zijn voor verkoop.

De Tour & Taxis-site blijft haar aantrekkingskracht versterken dankzij een breed aanbod aan activiteiten en voorzieningen. De vele evenementen op de site, zowel in de Sheds als in Gare Maritime, en in het conferentiecentrum Maison de la Poste zorgden opnieuw voor veel bedrijvigheid. De site maakt zich klaar om de werknemers van Proximus te ontvangen in 2027. Proximus zal in afwachting van de realisatie van het Lake Side-project zijn intrek nemen in Hôtel des Douanes, modules in Gare Maritime en het Koninklijk Pakhuis.



BEL TOWERS:

Op 3 juni 2026 bereikte Nextensa een belangrijke commerciële mijlpaal met de reservatie van 196 residentiële eenheden in Bel Towers door het Vicinity Affordable Housing Fund. Deze transactie bevestigt de aantrekkingskracht van het project bij institutionele investeerders en ondersteunt de verdere realisatie van Bel Towers, de grootschalige stedelijke herontwikkeling op de site van de voormalige Proximus-torens in de Brusselse Noordwijk. Met 439 geplande woningen zal het project een belangrijke bijdrage leveren aan de uitbreiding van het woonaanbod in een wijk in volle transformatie.



Bel Towers - Brussel

2.2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na afloop van het semester zette de positieve dynamiek zich voort. Op 1 juli 2026 rondde Nextensa en Promobe via hun joint venture Grossfeld de verkoop af van alle aandelen van Stairs Sàrl aan State Street Services Luxembourg. Met deze transactie, goed voor meer dan € 100 miljoen, realiseerde Grossfeld haar tweede vastgoedtransactie boven de kaap van € 100 miljoen in Luxemburg in 2026.

Op 22 juli 2026 sloot Nextensa bovendien een langlopende vruchtgebruikovereenkomst met de EIB Groep voor het volledige Treemont-project in Brussel. De EIB Groep zal er vanaf het tweede kwartaal van 2028 haar permanente vertegenwoordiging in Brussel vestigen, waarmee een belangrijke commerciële mijlpaal voor de herontwikkeling van Treemont werd bereikt.

2.3 GECONSOLIDEERDE RESULTATEN 01/01/2026 – 30/06/2026

Het nettoresultaat over het eerste halfjaar van 2026 ligt ca. € 3,0 M lager in vergelijking met 30 juni van vorig jaar. Dit is voornamelijk te wijten aan de daling van de huurinkomsten door het grote aantal gebouwen dat verkocht is in 2025 en 2026. Het resultaat op de ontwikkelingsprojecten ligt lager dan vorig jaar gezien Park Lane fase II volledig afgewerkt is en nog maar enkele units te koop staan. Daarnaast liggen de financiële inkomsten € 6,4 M lager door het feit dat vorig jaar nog een dividend van Retail Estates werd ontvangen. De financiële kosten liggen € 2,8 M lager dan dezelfde periode vorig jaar door een gemiddeld lagere schuldopname.

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

De huurinkomsten lagen in het eerste halfjaar van 2026 € 3,4 M lager dan in de eerste jaarhelft van 2025 door de verkoop van enkele gebouwen in Luxemburg alsook Stadlau in Oostenrijk. Ook like-for-like zien we een daling in de huurinkomsten wat voornamelijk te verklaren is door de nakende komst van Proximus op de Tour & Taxis-site, waarvoor we reeds units aan het vrijmaken zijn.

De vastgoedkosten kenden een daling van € 1,3 M in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar en dit voornamelijk door de verkoop van enkele gebouwen in 2025.

Er is geen gerealiseerd resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen in de eerste jaarhelft. De verkoop van het retailpark in Stadlau in 2026 gebeurde immers aan de boekwaarde op 31 december 2025. Op de bestaande portefeuille is er een zeer beperkte opwaardering van € 0,1 M in vergelijking

met een eveneens beperkte opwaardering van € 0,2 M in de eerste jaarhelft van 2025.

Dit resulteert in een operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen van € 21,8 M, hetgeen € 2,0 M lager is dan in het eerste halfjaar van 2025.

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE ONTWIKKELINGSPROJECTEN

De som van de lijnen 'Omzet ontwikkelingsprojecten' en 'Kosten ontwikkelingsprojecten' geeft de contributie (€ 0,3 M) weer van de Belgische ontwikkelingsprojecten, die nog zeer beperkt bestaan uit de gerealiseerde marge op fase II van het project Park Lane op Tour & Taxis, waar in totaal reeds 335 van de 346 eenheden verkocht of gereserveerd werden.

De lijnen 'Andere resultaten ontwikkelingsprojecten' en 'Winst (verlies) uit beleggingen vermogensmutatie' omvatten groten-deels de contributie van Cloche d'Or (€ 6,3 M). De constructie van het residentiële project D5-D10 zit op schema en is reeds voor meer dan 88% verkocht of gereserveerd. De oplevering van de laatste fase van dit residentiële project is voorzien eind 2026. Het gebouw Stairs werd in juni 2026 voorlopig opgeleverd en de closing van de verkoop vond plaats op 1 juli 2026. De bouwwerkzaamheden aan het volledig voorverhuurde en voorverkochte gebouw The Rock gingen van start in de loop van Q2 2026 teneinde tegen de zomer van 2027 te kunnen opleveren.

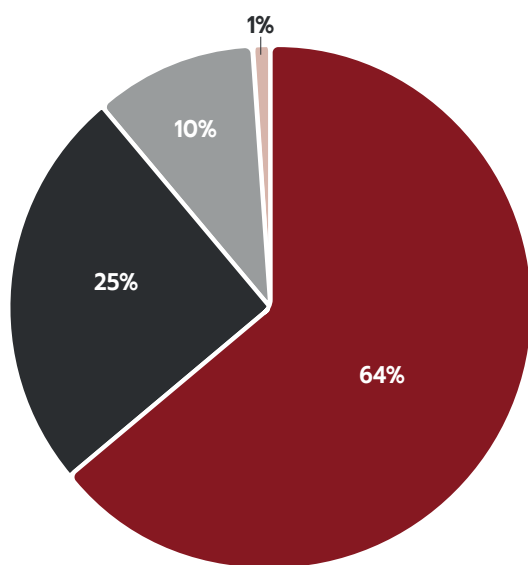
Het operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten bedraagt € 6,5 M, zijnde € 1,1 M lager in vergelijking met H1 2025.

2.4 FINANCIËLE RESULTATEN EN BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

Het financieel resultaat (exclusief herwaarderingen) komt uit op € -2,3 M in vergelijking met € 1,3 M in Q2 2025. De financieringskosten liggen € 2,8 M lager dan in de eerste jaarhelft van 2025 omwille van de significant lagere gemiddelde opname van kredieten. Anderzijds liggen de financiële opbrengsten € 6,4 M lager in vergelijking met 30 juni 2025. Dit is volledig te verklaren door het feit dat vorig jaar nog een dividend van Retail Estates werd ontvangen. De gemiddelde financieringskost daalde van 2,90% over 2025 tot 2,65% na Q2 2026. Op 30 juni 2026 bedraagt de financiële schuldgraad 37,88%, wat lager is dan die op 31 december 2025 (38,80%).

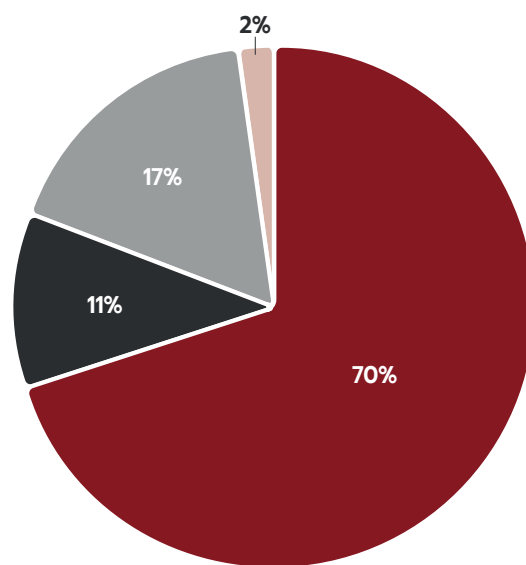
Door de verkoop van meerdere gebouwen alsook de verkoop van de participatie in Retail Estates in Q3 2025 werd de schuldpositie significant afgebouwd. De headroom aan niet-gebruikte kredietlijnen bedraagt € 205 M op 30 juni 2026.

KREDIETLIJNEN 30/06/2026



- Variabele rente
- Commercial paper
- Obligaties
- Vaste rente

KREDIETOPNAMES 30/06/2026



- Variabele rente
- Commercial paper
- Obligaties
- Vaste rente

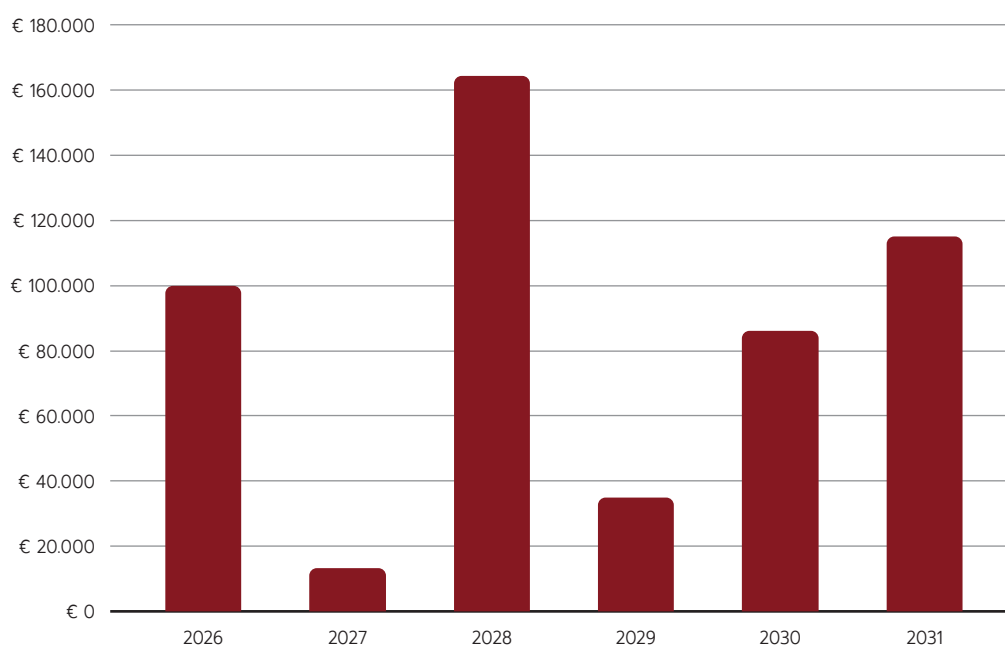
De financieringsbronnen van Nextensa zijn gediversifieerd via bilaterale bankkredieten (aan vaste en variabele rente), een obligatie en commercial paper.

Inmiddels werden alle kredieten met een vervaldag in 2026 verlengd, waardoor de gemiddelde looptijd van de kredieten 2,84 jaar bedraagt. Daarenboven is het renterisico quasi volledig ingedekt (hedge ratio van 97% op 30 juni 2026), zodat de balans van Nextensa voldoende solide is om de belangrijke ontwikkelingen in de komende jaren (Lake Side, Bel Towers, Cloche d'Or, enz.) te dragen. Voorts is de headroom (€ 205 M) ook ruim voldoende om de bond van € 100 M af te lossen in november 2026.

De herwaarderingsresultaten van de financiële activa en passiva waren beperkt tot +€ 0,9 M (+€ 0,3 M na Q2 2025).

Het netto-resultaat (deel van de groep) komt zodoende uit op € 16,9 M of € 1,67 per aandeel. Het eigen vermogen bedraagt € 853 M of € 84,41 per aandeel.

VERVALDAGEN KREDIETLIJNEN 30/06/2026



2.5 VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De voornaamste risico's verbonden aan de activiteiten van Nextensa zijn opgenomen in het Jaarverslag 2025 (p. 134 ev. 'Risicofactoren') dat beschikbaar is op de website. De voornaamste risico's waarmee Nextensa wordt geconfronteerd zijn niet materieel gewijzigd ten opzichte van de risico's die in het

jaarverslag worden beschreven. Samengevat zijn de belangrijkste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar voornamelijk strategische risico's, financiële risico's, risico's in verband met de marktomstandigheden, vastgoedgerelateerde risico's en operationele risico's.

2.6 BELANGRIJKSTE TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

In de periode 01/01/2026-30/06/2026 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden met materiële gevolgen voor de financiële positie of de resultaten van Nextensa, behalve de transacties die plaatsvonden in het kader van de aannemingsovereenkomst met de tijdelijke maatschap TM MBG-CIT (1011.244.103 - gevormd door MBG NV en

CIT Blaton NV) voor het Lake Side-project. Hoewel MBG NV een 'verbonden partij' is van Nextensa, vallen deze transacties buiten het toepassingsgebied van de groepsinterne belangenconflictenprocedure cfr. artikel 7:97, §1, lid 3, 1° WVV, gezien zij gebruikelijk zijn bij de uitoefening van Nextensa's activiteiten en onder marktconforme voorwaarden zijn afgesloten.



Lake Side, start van de werken - Brussel

VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

Tour & Taxis - Brussel



De verkorte geconsolideerde financiële staten van Nextensa zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 11 augustus 2026. Het tussentijds jaarverslag van de raad van bestuur moet samen gelezen worden met de verkorte financiële staten van Nextensa. De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

3.1 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN (IN € 1.000)	30/06/2026	30/06/2025	▲	▲ %
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	25.770	29.149	-3.379	-12%
Vastgoedkosten	-4.460	-5.737	1.277	-22%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	-100%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	137	181	-44	-24%
Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille	380	245	135	35%
OPERATIONEEL RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN	21.828	23.839	-2.011	-8%
Omzet ontwikkelingsprojecten	2.895	24.093	-21.197	-88%
Kosten ontwikkelingsprojecten	-2.644	-20.783	18.138	-87%
Andere resultaten ontwikkelingsprojecten	1.233	1.379	-146	-11%
Winst (verlies) uit beleggingen vermogens mutatie	5.032	2.976	2.056	69%
OPERATIONEEL RESULTAAT ONTWIKKELINGSPROJECTEN	6.515	7.665	-1.149	-15%
RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN & ONTWIKKELINGSPROJECTEN	28.343	31.503	-3.160	-10%
Algemene kosten van de vennootschap	-4.482	-5.127	644	-13%
Andere operationele kosten en opbrengsten	-563	-188	-376	200%
OPERATIONEEL RESULTAAT	23.297	26.189	-2.892	-11%
Financiële inkomsten	5.464	11.833	-6.369	-54%
Financiële kosten	-7.717	-10.550	2.833	-27%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	881	259	622	240%
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.372	1.541	-2.914	-189%
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	21.925	27.731	-5.805	-21%
Uitgestelde belastingen	-935	-3.524	2.589	-73%
Vennootschapsbelasting	-4.042	-4.393	350	-8%
BELASTINGEN	-4.977	-7.917	2.940	-37%
NETTO RESULTAAT	16.948	19.814	-2.865	-14%
Minderheidsbelangen	0	-129	129	-100%
NETTO RESULTAAT (deel van de groep)	16.948	19.942	-2.995	-15%

3.2 ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN (IN € 1.000)	30/06/2026	30/06/2025
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	541	-343
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	541	-343
Minderheidsbelangen	0	-129
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten – aandeel Groep	541	-343,201
GLOBAAL RESULTAAT	17.489	19.471
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	-129
Globaal resultaat – aandeel Groep	17.489	19.599
Netto resultaat (deel van de groep)	16.948	19.942

RESULTATEN PER AANDEEL (IN €)	30/06/2026	30/06/2025
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep*	1,72	1,93
Globaal resultaat per deelgerechtigd aandeel, aandeel groep*	1,73	1,94
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep*	1,67	1,96
Netto resultaat per deelgerechtigd aandeel, aandeel groep*	1,68	1,97

*berekend op basis van het aantal gewogen gemiddelde aandelen (10.171.130 stuks)

3.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (IN € 1.000)	30/06/2026	31/12/2025
VASTE ACTIVA	1.223.073	1.255.718
Immateriële vaste activa	104	166
Vastgoedbeleggingen	1.019.886	1.057.981
Andere materiële vaste activa	6.684	7.180
Deelnemingen Vermogensmutatie	94.210	88.292
Vorderingen op verbonden ondernemingen	78.870	80.839
Financiële vaste activa	12.743	11.800
Uitgestelde belastingvorderingen	10.576	9.460
VLOTTENDE ACTIVA	312.288	286.843
Activa bestemd voor verkoop	42.500	35.450
Voorraden	170.761	161.893
Onderhanden werken in uitvoering	12.815	19.781
Handelsvorderingen	15.916	17.241
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35.849	44.534
Kas en kasequivalenten	31.242	5.720
Overlopende rekeningen	3.204	2.223
TOTAAL ACTIVA	1.535.360	1.542.561

PASSIVA (IN € 1.000)	30/06/2026	31/12/2025
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	853.047	845.687
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	853.047	845.687
Kapitaal	111.856	111.856
Uitgiftepremies	448.398	448.398
Inkoop eigen aandelen	-4.608	-4.608
Reserves	280.453	256.797
Nettoresultaat van het boekjaar	16.948	33.244
II. MINDERHEIDSBELANGEN	0	0
VERPLICHTINGEN	682.313	696.874
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	408.674	418.768
Voorzieningen - andere	265	272
Langlopende financiële schulden	355.530	367.390
Kredietinstellingen	350.500	362.161
Andere	2.713	2.912
Leasingschulden (IFRS 16)	2.318	2.318
Andere langlopende financiële verplichtingen	83	329
Uitgestelde belastingverplichtingen	52.796	50.777
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	273.639	278.106
Voorzieningen	350	350
Kortlopende financiële schulden	226.045	231.144
Kredietinstellingen	65.364	64.266
Andere	160.681	166.878
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.823	18.309
Handelsschulden	11.055	14.425
Fiscale schulden	4.768	3.884
Andere kortlopende verplichtingen	10.137	12.882
Overlopende rekeningen	21.284	15.420
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.535.360	1.542.561
FINANCIËLE SCHULDGRAAD (financiële schulden / balanstotaal)	37,88%	38,80%

3.4 GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN € 1.000)	30/06/2026	30/06/2025
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	5.720	8.590
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	9.275	-111.571
Netto resultaat	16.948	19.814
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-5.032	-2.976
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	6.863	6.831
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen	5.682	721
Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	651	721
Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	0	0
Belastingen	4.977	0
Andere niet-kas elementen	-1.018	3.154
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-137	181
Toename (+)/ Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	-881	2.973
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	2.253	2.956
Ontvangen dividenden	0	-6.892
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	2.253	9.848
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-3.666	-130.850
Beweging van de activa	-11.248	-104.635
Beweging van verplichtingen	7.582	-26.215
Bewegingen in voorzieningen (+/-)	3	3
Betaalde belastingen	-5.842	-4.393
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	44.855	164.716
Investerings		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-4.399	-3.937
Projectontwikkelingen	0	-175
Immateriële en materiële vaste activa	-18	-133
Financiële vaste activa	0	1.615
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	49.272	167.346
Investeringsvastgoed	35.450	167.346
waarvan via plaatsing aandelen Wereldhave	0	35.000
Deelnemingen vermogensmutatie	13.822	0

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN € 1.000)	30/06/2026	30/06/2025
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-28.609	-53.972
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) van de financiële schulden	1.097	73.957
Afname (-) van de financiële schulden	-18.056	-130.604
Ontvangen financiële opbrengsten	5.464	4.941
Betaalde financiële kosten	-7.007	-9.159
Ontvangen dividenden	0	6.892
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Verandering in eigen vermogen		
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)	0	0
Kosten kapitaalverhoging	0	0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	0	0
Dividend van het vorige boekjaar	-10.106	0
Kas en kasequivalenten voor impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten	31.242	7.762
Kas en kasequivalenten bekomen door middel van bedrijfscombinaties	0	0
Impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten	0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	31.242	7.762

3.5 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

Geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves (in € 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Ingekohte eigen aandelen (-)	Reserves	Hedge reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Balans volgens IFRS op 31/12/24	111.856	448.398	-4.608	268.289	-620	-10.827	812.487	-348	812.139
Uitkering slotdividend vorig boekjaar							0		0
Bedrijfscombinaties - minderheidsbelangen							0		0
Bedrijfscombinaties - omrekeningsverschillen							0		0
Aankoop eigen aandelen							0		0
Transfert netto resultaat 2024 naar reserves				-10.827		10.827	0		0
Globaal resultaat van het boekjaar 2024 (6 maanden)					-343	19.942	19.599	-129	19.471
Kapitaalverhoging									
Balans volgens IFRS op 30/06/25	111.856	448.398	-4.608	257.459	-964	19.942	832.083	-477	831.607
Balans volgens IFRS op 31/12/2025	111.856	448.398	-4.608	257.459	-662	33.244	845.687	0	845.687
Uitkering slotdividend vorig boekjaar				-10.125			-10.125		-10.125
Bedrijfscombinaties - minderheidsbelangen							0		0
Bedrijfscombinaties - omrekeningsverschillen							0		0
Aankoop eigen aandelen							0		0
Transfert netto resultaat 2025 naar reserves				33.244		-33.244	0		0
Globaal resultaat per 30 juni 2026 (6 maanden)					541	16.948	17.489	0	17.489
Balans volgens IFRS op 30/06/2026	111.856	448.398	-4.608	280.575	-121	16.948	853.047	0	853.047

3.6 TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

3.6.1 Presentatiebasis

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

tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten werd gebruik gemaakt van dezelfde boekhoudkundige standaarden en methodes als voor de financiële jaarrekening per 31 december 2025, zoals deze beschreven staan in bijlage 2 van de geconsolideerde financiële staten in het Jaarverslag 2025, te raadplegen op de website www.nextensa.eu.



Cloche d'Or, kantoorontwikkeling - Luxemburg

3.6.2 Segmentrapportering

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- & VERLIESREKENING (GEOGRAFISCH)

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN (IN € 1.000)	België		Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		Totaal	
	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
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	14.564	13.670	5.951	9.439	5.255	6.039			25.770	29.149
Vastgoedkosten	-3.322	-3.894	-738	-1.340	-400	-502	0		-4.460	-5.737
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0			0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	771	2.181	-514	98	-120	-2.098			137	181
Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille	375	285	-20	-14	26	-26			380	245
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	12.388	12.242	4.679	8.184	4.761	3.413	0	0	21.828	23.839
Omzet ontwikkelingsprojecten	2.895	24.093							2.895	24.093
Kosten ontwikkelingsprojecten	-2.644	-20.783							-2.644	-20.783
Andere resultaten ontwikkelingsprojecten	-827	311	2.059	1.068					1.232	1.379
Winst (verlies) uit beleggingen vermogens mutatie			5.032	2.976					5.032	2.976
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN	-576	3.621	7.091	4.044	0	0	0	0	6.515	7.665
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-4.260	-4.605	-94	-376	-128	-146			-4.482	-5.127
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	873	-1.049	-882	1.453	-554	-591			-563	-188
OPERATIONEEL RESULTAAT	8.425	10.209	10.794	13.304	4.079	2.675	0	0	23.297	26.189
(+) Financiële inkomsten							5.464	11.833	5.464	11.833
(-) Financiële kosten							-7.717	-10.550	-7.717	-10.550
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva							881	259	881	259
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	0	0	-1.372	1.541	-1.372	1.541
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8.425	10.209	10.794	13.304	4.079	2.675	-1.372	1.541	21.925	27.731
(+/-) Vennootschapsbelasting							-4.042	-4.393	-4.042	-4.393
(+/-) Latente belastingen							-935	-3.524	-935	-3.524
BELASTINGEN	0	0	0	0	0	0	-4.977	-7.917	-4.977	-7.917
NETTO RESULTAAT	8.425	10.209	10.794	13.304	4.079	2.675	-6.350	-6.376	16.948	19.814
Toerekenbaar aan:										
Minderheidsbelangen									0	-129
Aandeelhouders van de groep									16.948	19.942

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (GEOGRAFISCH)

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN € 1.000)	België		Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		Totaal	
	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
ACTIVA										
Immateriële vaste activa							104	166	104	166
Vastgoedbeleggingen (incl. herontwikkelingen van beleggingsvastgoed, excl. financiële leasing)	583.076	580.303	286.510	327.378	150.300	150.300			1.019.886	1.057.981
Deelnemingen volgens de vermogensmutatie			94.210	88.292					94.210	88.292
Activa bestemd voor verkoop			42.500		35.450				42.500	35.450
Vorraden	170.761	161.893							170.761	161.893
Onderhanden werken in uitvoering	12.815	19.781							12.815	19.781
Overige activa	195.084	178.998			16.664				195.084	178.998
ACTIVA PER SEGMENT	977.901	988.872	390.391	388.410	166.964	165.113	104	166	1.535.361	1.542.561
VERPLICHTINGEN									111.191	
Langlopende financiële schulden							355.613	367.719	355.613	367.719
Kortlopende financiële schulden							226.045	231.144	226.045	231.144
Overige verplichtingen							100.655	98.011	100.655	98.011
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT							682.313	696.874	682.313	696.874
EIGEN VERMOGEN									853.048	845.687

OVERIGE SEGMENTINFORMATIE – VASTGOEDBELEGGINGEN

De overige segmentinformatie bevat enkel informatie gerelateerd aan de vastgoedbeleggingen. Voor verdere informatie over de ontwikkelingsprojecten verwijzen we naar toelichting 'operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten'. De vastgoedbeleggingen omvatten zowel het vastgoed beschikbaar voor verhuur als de herontwikkelingen van beleggingsvastgoed.

	België		Luxemburg		Oostenrijk		Totaal	
	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025
(IN € 1.000)								
VASTGOEDBELEGGINGEN								
Investeringsen	2.133	64.836	2.146	-1.522	120	-2.591	4.399	64.323
Desinvesteringsen				-19.595				-19.595
Transfer			-42.500				-42.500	
VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING								
Investeringsen								
Desinvesteringsen								
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP								
Investeringsen					35.450		35.450	
Desinvesteringsen			-165.750		-35.450		-35.450	-165.750
Transfer			42.500				42.500	
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA (ANDERE)								
Investeringsen	75	468		-239	972		75	1.201
Desinvesteringsen		-117		-263				-381
Afschrijvingen	-465	-962	-23	-20	-83	-155	-571	-1.137
NETTO BOEKWAARDE EIND BOEKJAAR	586.693	584.099	329.658	328.049	152.719	188.463	1.069.070	1.100.611

OVERIGE SEGMENTINFORMATIE – VOORNAAMSTE KERNCIJFERS

De reële waarde en de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille omvatten zowel de gebouwen in exploitatie, zijnde de gebouwen beschikbaar voor verhuur en de vaste activa bestemd voor verkoop als de herontwikkeling van beleggingsvastgoed. Voor de berekening van de andere kerncijfers (het rendement, de totale verhuurbare oppervlakte, de

bezettingsgraad en de gewogen gemiddelde looptijd) komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de herontwikkelingen van beleggingsvastgoed en de activa bestemd voor verkoop. De rendementen betreffen bruto rendementen.

(IN € 1.000)	België		Luxemburg		Oostenrijk		Totaal	
	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	583.076	578.019	329.010	327.378	150.300	150.300	1.062.386	1.055.697
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	596.251	585.706	353.316	337.658	160.096	154.058	1.109.663	1.077.421
Bruto rendement (in reële waarde) van het segment	6,36%	5,10%	6,56%	6,25%	8,14%	6,38%	6,70%	5,64%
Bruto rendement (in investeringswaarde) van het segment	6,20%	4,93%	6,13%	6,17%	7,65%	6,23%	5,94%	5,50%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	182.147	175.537	77.911	74.208	57.734	57.734	317.792	307.479

OVERIGE SEGMENTINFORMATIE – KERNCIJFERS PER TYPE GEBOUW – VASTGOEDBELEGGINGEN (EXCL. HERONTWIKKELINGEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN)

(IN € 1.000)	Retail		Kantoren		Andere		Totaal	
	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025	30/06 2026	31/12 2025
Huurinkomsten (incl. vergoeding en leasing en excl. ontvangen verbrekingsvergoeding en incentives)	17.833	20.466	30.316	32.580	7.285	3.671	55.434	56.717
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	343.290	300.568	622.330	658.716	96.762	96.413	1.062.386	1.055.697
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	365.390	310.586	645.070	668.897	99.199	97.938	1.109.663	1.077.421
Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment	5,93%	6,01%	5,76%	5,80%	7,53%	7,63%	6,00%	6,05%
Huurrendement (o.b.v. investeringswaarde) van het segment	5,60%	5,81%	5,54%	5,62%	7,34%	7,51%	5,75%	5,87%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	6,14	6,41	6,85	6,65	5,17	5,26	6,45	6,44

De vastgoedbeleggingen omvatten zowel de gebouwen in exploitatie en vaste activa bestemd voor verkoop als de herontwikkelingen van vastgoedbeleggingen. Voor de berekening van de bezettingsgraad en het huurrendement komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de activa bestemd voor verkoop en de herontwikkelingen van vastgoedbeleggingen. De rendementen betreffen bruto rendementen. Wat betreft de overige activa, andere dan de vastgoedportefeuille, is het irrelevant om de segmentering per type toe te passen. Nextensa is niet afhankelijk van belangrijke klanten die elk meer dan 10% van de huurinkomsten vertegenwoordigen.

	30/06/2026	31/12/2025
Op minder dan één jaar	27.111	13.857
Tussen één jaar en twee jaar	7.218	8.612
Tussen twee jaar en drie jaar	5.750	9.802
Tussen drie jaar en vier jaar	1.644	5.154
Tussen vier jaar en vijf jaar	1.210	2.213
Op meer dan vijf jaar	5.576	9.694
TOTAAL	48.510	49.333

3.6.3 Deelnemingen vermogensmutatie

(IN € 1.000)	30/06/2026	31/12/2025
SALDO PER EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	88.291	82.424
Winst (verlies) uit beleggingen vermogensmutatie	5.032	7.324
Provisies ivm beleggingen met negatief eigen vermogen	-60	0
Investerings (+)	1.332	0
Desinvesteringen (-)	-385	-1.457
SALDO PER 30.06.2026	94.210	88.291

De deelnemingen vermogensmutatie betreffen voornamelijk de deelnemingen in Luxemburgse vennootschappen in het kader van de joint venture met Promobe met betrekking tot Cloche d'Or. Een overzicht van de deelnemingen werd hieronder opgenomen.

Naam	Land	Hoofdactiviteit	30/06/2026	31/12/2025
Grossfeld Immobilière SA	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Grossfeld PAP SICAV-RAIF SA	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Emerald I SàRL	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
White House I SàRL	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Niederanven I SàRL	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Les Jardins de Oisquerq NV	België	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Sparkling 1 SàRL	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	0,00%	50,00%
AdHoc SàRL (LU)	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Stairs 1 SàRL (LU)	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Grossfeld Developments SàRL (LU)	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
The Rock A SàRL (LU)	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	0,00%

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

3.6.4 Informatie betreffende de financiële schuld

Op 30/06/2026 bedragen de totale financiële schulden € 582 M in vergelijking met € 599 M eind 2025. De rubriek andere leningen (op lange en korte termijn) omvat voor € 100 M de door Nextensa in 2019 geplaatste obligatielening alsook het commercial paper (€ 60,7 M). Bovendien is er nog

een headroom van € 205 M die ruimschoots volstaat om de in november 2026 vervallende obligatielening af te lossen. De geprojecteerde kasstromen houden rekening met de aangegane engagementen in het kader van de geplande projectontwikkelingen.

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

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

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

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

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

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

PER 30 JUNI 2026 (IN € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Boekwaarde	Reële waarde
Vaste activa					
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		12.441		12.441	12.441
- Verbonden ondernemingen: vorderingen		78.870		78.870	78.870
Vlottende activa					
Handelsvorderingen		15.916		15.916	15.916
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		35.849		35.849	35.849
Kas en kasequivalenten	31.242			31.242	31.242
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		350.500		350.500	350.497
- IFRS 16		2.318		2.318	2.318
- Andere		2.713		2.713	95
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening		83		83	83
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		65.364		65.364	65.364
- Andere		160.681		160.681	159.774
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- Handelsschulden		11.055		11.055	11.055
- Andere kortlopende schulden		4.768		4.768	4.768
Andere kortlopende verplichtingen		10.137		10.137	10.137
Overlopende rekeningen		21.284		21.284	21.284

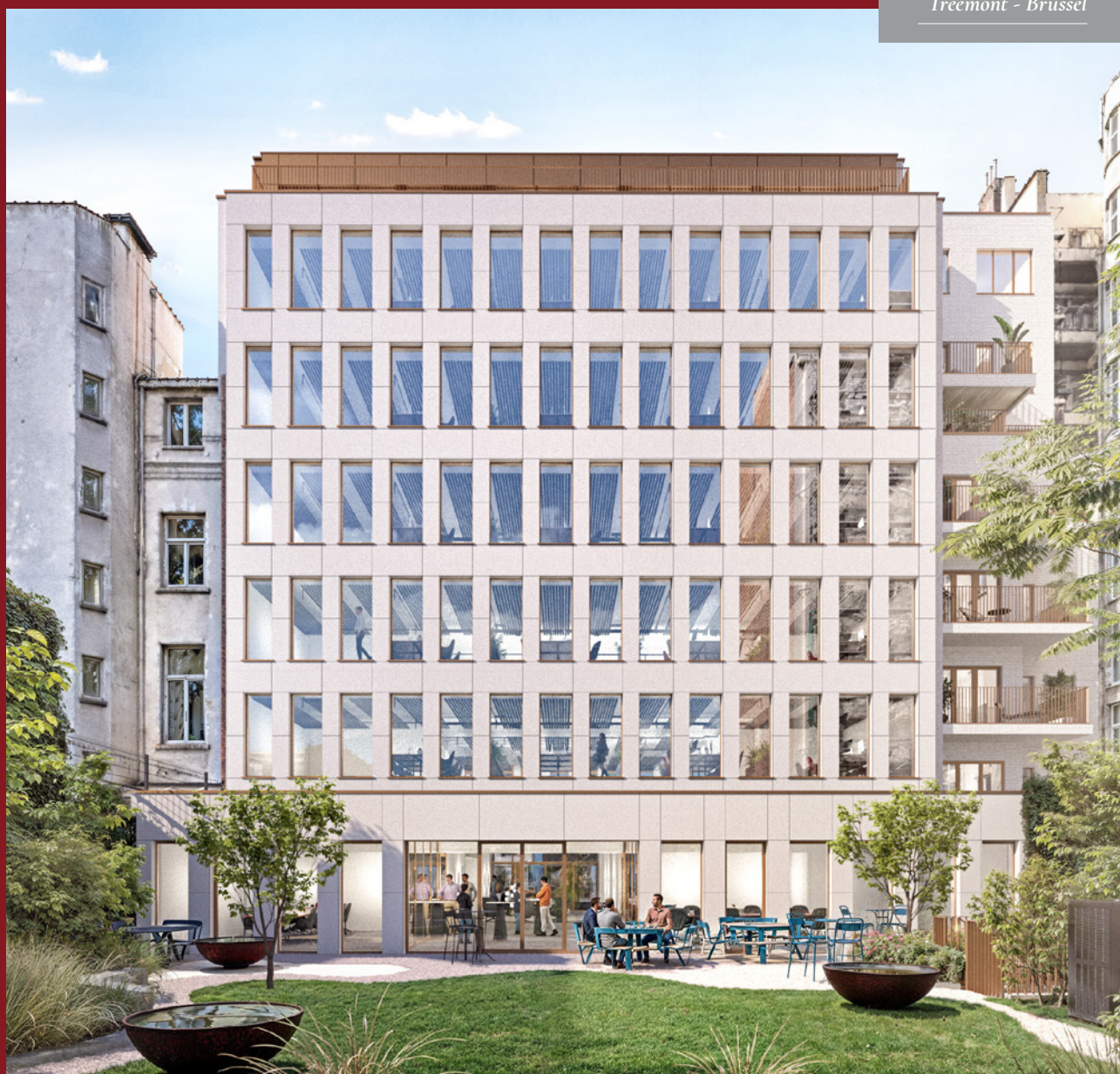
PER EINDE 2025 (IN € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Boekwaarde	Reële waarde
Vaste activa					
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		11.569		11.569	11.569
- Verbonden ondernemingen: vorderingen		80.839		80.839	80.839
Vorderingen financiële leasing					
Vlottende activa					
Handelsvorderingen		17.241		17.241	17.241
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		44.534		44.534	44.534
Kas en kasequivalenten	5.720			5.720	5.720
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		362.161		362.161	362.225
- IFRS 16		2.318		2.318	2.318
- Andere		2.912		2.912	2.912
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening		329		329	329
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		64.266		64.266	64.254
- Andere		166.878		166.878	164.984
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- Handelsschulden		14.425		14.425	14.425
- Andere kortlopende schulden		3.884		3.884	3.884
Andere kortlopende verplichtingen		12.882		12.882	12.882
Overlopende rekeningen		15.420		15.420	15.420

3.7 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

We verwijzen hiervoor naar punt 2.2 van dit verslag.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Treemont - Brussel



Verslag inzake de beoordeling van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten van Nextensa NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2026

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de verkorte geconsolideerde financiële staten. Deze verkorte geconsolideerde financiële staten omvatten de geconsolideerde balans op 30 juni 2026, de geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves en de geconsolideerde kasstroomoverzichtstabel voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 3.6.1 tot 3.6.7.

VERSLAG OVER DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten van Nextensa NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 1 535 360 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 16 948 (000) EUR.

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

REIKWIJDTE VAN DE BEOORDELING

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële staten bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten.

CONCLUSIE

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten van Nextensa NV niet, in alle materiële opzichten, zijn opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

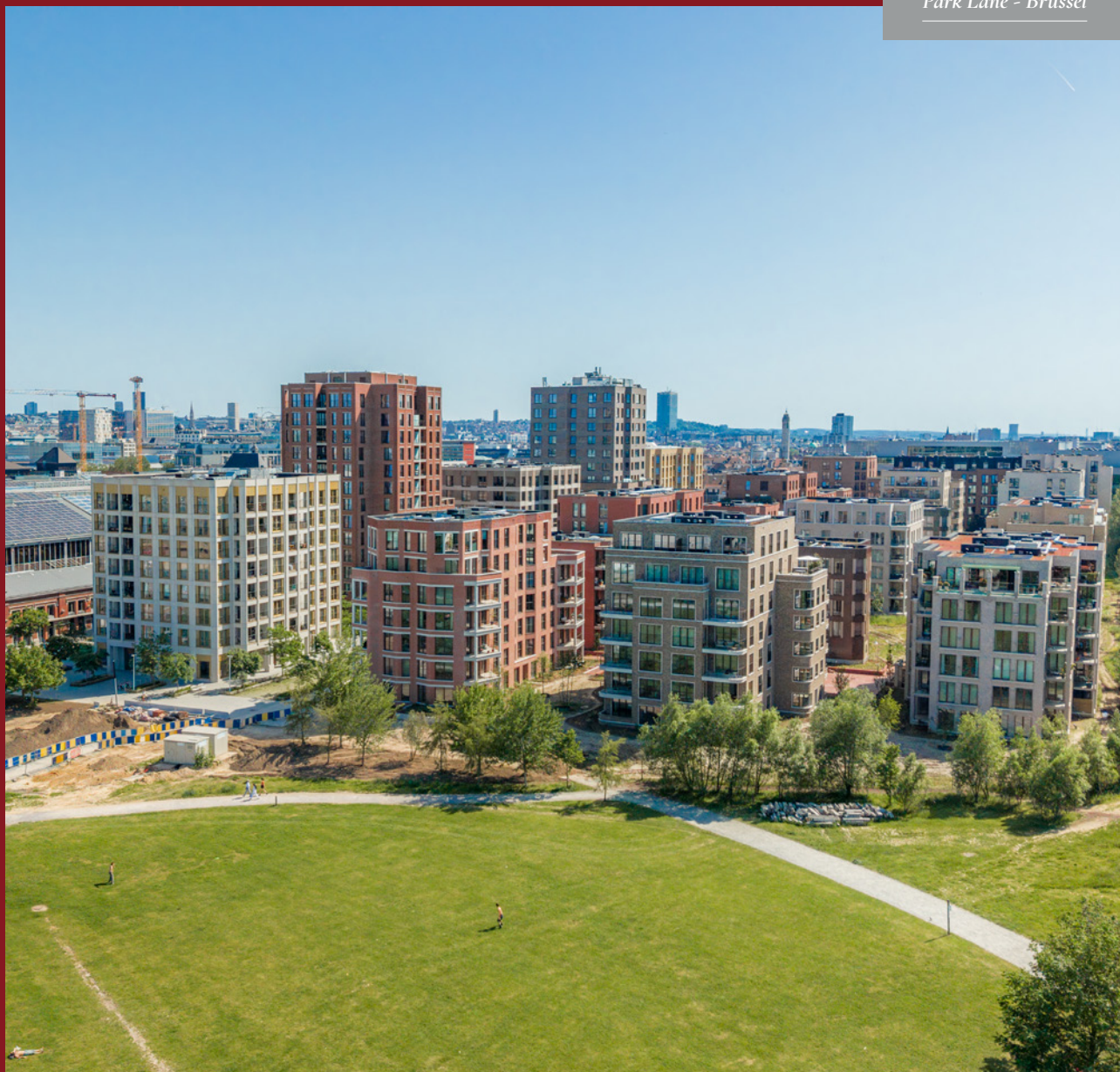
Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Ben Vandeweyer

5

VERKLARING

Park Lane - Brussel



De ondergetekenden verklaren dat voor zover hen bekend:

- (i) De verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- (ii) het tussentijds jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijkste gebeurtenissen en de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten, alsmede een beschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

12 augustus 2026

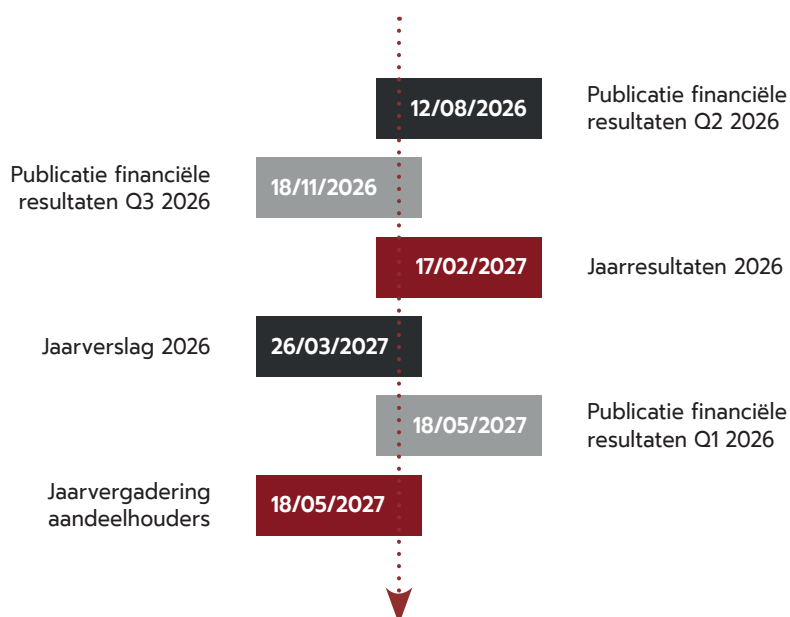
Namens de vennootschap

Michel Van Geyte¹
CEO

Tim Rens²
CFO

1 Midhan BV
2 Montevini BV

Financiële kalender



BIJLAGE

Gewerbepark Stadlau - Oostenrijk



ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Nextensa NV hanteert in de presentatie van de financiële resultaten een aantal Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in overeenstemming met de richtlijnen van de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA; European Securities and Markets Authority) van 5 oktober 2015. Deze APM's worden als gangbaar beschouwd binnen de sector ten einde een beter inzicht te verschaffen in de gerapporteerde financiële resultaten en prestaties.

Maatstaven gedefinieerd door IFRS of fysieke of niet-financiële maatstaven worden niet als APM beschouwd. De ESMA richtsnoeren zijn bovendien niet van toepassing op de APM's die worden gerapporteerd in de financiële overzichten of die worden gerapporteerd in overeenstemming met de geldende wetgeving.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (€ 1.000)	30/06/2026	30/06/2025
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	137	181
Resultaat op de Portefeuille	137	181

NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)	30/06/2026	30/06/2025
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1.000)	16.948	19.942
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.171.130	10.171.130
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	1,67	1,96

NETTO-ACTIEFWAARDE OP BASIS VAN REËLE WAARDE	30/06/2026	31/12/2025
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000)	853.047	845.687
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.171.130	10.171.130
Netto-actiefwaarde (RW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	83,87	83,15

NETTO-ACTIEFWAARDE OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE	30/06/2026	31/12/2025
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000)	853.047	845.687
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06 (€ 1.000)	1.109.663	1.079.705
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06 (€ 1.000)	1.062.386	1.093.431
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 30/06 (€ 1.000)	47.277	-13.726
TOTAAL	900.324	831.961
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.171.130	10.171.130
Netto-actiefwaarde (IW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	88,5	81,8

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %	30/06/2026	31/12/2025
Interestkosten op jaarbasis (€ 1.000)	-13.042	-15.727
Commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)	-1.005	-1021
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)	-14.047	-16.748
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1.000)	531.058	557.872
Gemiddelde financieringskost in %	-2,65%	1,90%

GLBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)	30/06/2026	30/06/2025
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1.000)	16.948	19.942
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	541	-343
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkings-instrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	541	-343
Globaal resultaat - aandeel groep	17.489	19.599
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.171.130	10.171.131
Globaal Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	1,67	1,96

FINANCIËLE SCHULDGRAAD IN %	30/06/2026	31/12/2025
Financiële schulden	581.575	598.534
Balanstotaal	1.535.360	1.542.561
Financiële schuldgraad in %	37,88%	38,80%

LOAN-TO-VALUE (INVESTERINGSPORTEFEUILLE) IN %	30/06/2026	31/12/2025
Financiële schulden gerelateerd aan vastgoedbeleggingen	491.161	525.611
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.062.386	1.093.431
Participatie Retail Estates	0	0
Loan-to-value (investeringsportefeuille) in %	46,23%	48,07%

OVER NEXTENSA



Nextensa NV is een gemengde vastgoedinvesteerder en -ontwikkelaar.

De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (31%), België (54%) en Oostenrijk (15%); diens totale waarde bedroeg per 30/06/2026 ca € 1,1 miljard.

Als ontwikkelaar is Nextensa voornamelijk actief om grote stedelijke ontwikkelingen vorm te geven. Op Tour & Taxis (ontwikkeling van meer dan 350.000 m²) in Brussel bouwt Nextensa een gemengde wijk bestaande uit een herwaardering van iconische gebouwen en nieuwbouw. In Luxemburg (Cloche d'Or) werkt zij in partnerschap aan een grote stedelijke uitbreiding van meer dan 400.000 m² bestaande uit kantoren, retail en woningen.

De vennootschap noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 462 M (waarde 30/06/2026).

VOOR MEER INFORMATIE

Tim Rens | Chief Financial Officer

Nextensa NV | 0436.323.915 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)
Gare Maritime, Picardstraat 11, B505, 1000 Brussel
+32 2 882 10 08 | investor.relations@nextensa.eu

www.nextensa.eu

