



JAARRESULTATEN 2025

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 11 februari 2026, 17u55

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

STERKE RESULTATEN OVER 2025 BEVESTIGEN DE STRATEGIE VAN NEXTENSA

Nextensa sloot het boekjaar 2025 af met sterke resultaten, waarmee een duidelijke stijging van de winstgevendheid werd bevestigd (+€ 33,8 M), gedreven door een hogere bijdrage van de ontwikkelingsactiviteiten (+€ 1,8 M), lagere financieringskosten (-€ 9,2 M) en een verdere versterking van de balans.

In 2024 en 2025 realiseerde Nextensa meerdere gerichte transacties voor een totaalbedrag van € 360 M. Als rechtstreeks gevolg van deze gedisciplineerde kapitaalrecyclage verlaagde Nextensa haar schuldgraad van 45,39% naar 38,80%, wat de financiële flexibiliteit aanzienlijk versterkte en de capaciteit van de Groep vergrootte om de volgende fase van haar ontwikkelingspipeline te financieren, met Lake Side en BEL Towers als kernprojecten.

Deze projecten worden in 2026 opgestart (onder voorbehoud van vergunning en commercialisatie) en zullen een bouwkost van ongeveer € 265 M met zich meebrengen voor de Proximus HQ en de residentiële toren in Lake Side en ongeveer € 300 M voor de BEL Towers, een gemengde herontwikkeling van 115.000 m².

JAARLIJKE RENDABILITEIT ONDERSTEUND DOOR DE UITVOERING VAN DE STRATEGIE

Over het volledige boekjaar 2025 realiseerde Nextensa een nettoresultaat (aandeel van de groep) van € 33,2 M, of € 3,29 per dividendgerechtigd aandeel, tegenover -€ 10,8 M een jaar eerder.

Deze positieve evolutie van de rendabiliteit is voornamelijk toe te schrijven aan de verhoogde bijdrage van de ontwikkelingsactiviteiten, de daling van de financiële lasten en een gedisciplineerd operationeel en financieel beheer.

In een volatiele marktomgeving heeft de portefeuille vastgoedbeleggingen haar veerkracht aangetoond, met beperkte waardecorrecties over het boekjaar.

KAPITAALRECYCLAGE EN STRATEGISCHE MIJLPALEN

In de loop van 2025 zette Nextensa haar actief kapitaalrecyclagebeleid voort via meerdere gerichte transacties die haar financiële positie aanzienlijk hebben versterkt. Deze omvatten onder meer de verkoop van de Knauf-winkelcentra, het retailpand in Ingeldorf, het kantoorgebouw Monteco en de verkoop van de participatie van de groep in Retail Estates. Daarnaast bevestigde Proximus de site Tour & Taxis als locatie voor haar toekomstige hoofdzetel, met de volledige voorverhuur van het kantoorproject Lake Side (38.000 m²).

VASTGOEDBELEGGINGEN: VEERKRACHTIGE OPERATIONELE PRESTATIES

De like-for-like huurinkomsten stegen met meer dan 3% over het boekjaar, dankzij de aanhoudend sterke prestaties van Tour & Taxis en de bijdrage van grootschalige renovaties, waaronder Moonar in Luxemburg.

De netto-huurinkomsten daalden evenwel in absolute waarde, in lijn met de desinvesteringsstrategie van de groep.

ONTWIKKELINGSPROJECTEN VERLOPEN VOLGENS DE DOELSTELLINGEN

Op Tour & Taxis bleef de site haar positie als referentie voor gemengde stedelijke ontwikkeling versterken, ondersteund door een toenemend aantal evenementen, permanente huurovereenkomsten en bezoekers.

Op balansdatum was 96% van de appartementen van de tweede fase van het Park Lane-project verkocht of gereserveerd en waren alle residentiële gebouwen opgeleverd.

In Cloche d'Or, Luxemburg, zette Nextensa de ontwikkeling van het Grossfeld-project verder, waarin de groep een participatie van 50% aanhoudt. Verschillende built-to-suit-kantoorprojecten werden veiliggesteld, waaronder The Terraces (4.600 m²) voor de Zwitserse private bank Lombard Odier en Eosys (12.000 m²) voor PwC. Daarnaast werd een nieuw residentieel project van 50 wooneenheden gelanceerd, waarvan ongeveer de helft reeds werd verkocht.

ACTIEF FINANCIËEL BEHEER EN VERLAGING VAN DE SCHULDGRAAD

Actief financieel beheer bleef gedurende het volledige boekjaar een prioriteit. De gemiddelde financieringskost stabiliseerde zich op 2,90%, ondersteund door de afdekkingsstrategie van de groep en de geleidelijke afbouw van de financiële schuld.

Het merendeel van de kredietlijnen die vervallen in 2026 werd inmiddels verlengd. Met een beschikbare financieringsmarge van € 169 M op de kredietlijnen per einde van boekjaar 2025, verhoogd tot meer dan € 200 M na de verkoop van Gewerbepark Stadlau midden januari 2026, kan de private obligatie van € 100 M met vervaldag in november 2026 worden terugbetaald met bestaande kredietlijnen. Tegelijk blijft voldoende ruimte behouden om lopende projecten te financieren, waaronder de nieuwe hoofdzetel van Proximus op Tour & Taxis.

DIVIDEND

Gelet op de sterke financiële resultaten en de versterkte balans stelt de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om een dividend van € 1,00 per aandeel uit te keren.

VOORUITZICHTEN

Ondanks een economische omgeving die gekenmerkt blijft door onzekerheid en uitdagende marktomstandigheden, start Nextensa de volgende fase van haar strategie met een versterkte balans, gecontroleerde financieringskosten, een comfortabele financiële marge en een hoogwaardige ontwikkelingspijplijn. De groep is aldus goed gepositioneerd om op lange termijn duurzame waardecreatie voor al haar stakeholders voort te zetten, gesteund door een rigoureuze uitvoering, selectieve investeringen en een blijvende inzet voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

“Sinds onze oprichting in 2021 heeft Nextensa voor meer dan € 550 M aan activa verkocht, waardoor onze schuldgraad is teruggebracht tot 38%. Het vrijmaken van dit kapitaal geeft ons de financiële capaciteit om de ambitieuze projecten te realiseren die wij in de loop van 2026 hopen op te starten.”



Michel Van Geyte, CEO Nextensa

ACTIVITEITENVERSLAG



Hôtel des Douanes - België

BUILDING THE FUTURE AND RESHAPING CITIES



TOUR & TAXIS

*Tour & Taxis versterkt zijn groei dankzij
een hoog activiteitsniveau in 2025*

In 2025 bleef de site Tour & Taxis een hoog activiteitsniveau optekenen. In de Gare Maritime opende in april de nieuwe Proxy Delhaize-winkel en werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met Bldr (boulderen). Als gevolg daarvan bedraagt de bezettingsgraad vandaag 88% voor de kantoren en 93% voor de retailoppervlakten op de site.

De talrijke evenementen die op de site werden georganiseerd, droegen bij tot een aanzienlijke stijging van het aantal bezoekers. Het evenementenseizoen werd succesvol geopend met de Ceramic en Affordable Art Fairs, gevolgd door de tentoonstelling Amazônia, naast andere culturele hoogtenpunten. De Boekenbeurs, een vaste waarde op Tour & Taxis, kende een opmerkelijke opkomst en verwelkomde 10.000 extra bezoekers. Voor het vierde opeenvolgende jaar ontving de Gare Maritime het internationale padeltoernooi Lotto Brussels Premier Padel, onderdeel van het Premier Padel Circuit. Met 5.000 extra bezoekers dit jaar blijft het evenement jaar na jaar groeien.



Gare Maritime - België

In september 2025 heeft Nextensa samen met de Stad Brussel officieel de Parkdreef ingehuldigd en de voltooiing van fase II van het Park Lane-project gemarkeerd, een belangrijke mijlpaal in de verdere ontwikkeling van de site Tour & Taxis. Het residentiële project Park Lane, fases I en II, omvat ongeveer 700 appartementen. Tegen het einde van Q4 2025 waren 333 appartementen verkocht of gereserveerd, wat overeenkomt met 96% van het totale aantal wooneenheden. Het project werd afgerond in Q4 2025.

Op 30 juni 2025 diende Nextensa een gewijzigd vergunningsaanvraag in voor het Lake Side-project, waarin rekening werd gehouden met de opmerkingen van omwonenden en overheden. Na de overlegcommissie van 12 november 2025, die tien specifieke voorwaarden formuleerde, werd op 23 december 2025 een gewijzigd dossier ingediend om alle resterende aandachtspunten te behandelen. Het Lake Side-project vormt de laatste fase van de stedelijke ontwikkeling van de site Tour & Taxis en is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de bestaande vijvers. De vergunning wordt verwacht in Q1 2026.



Park Lane II - België



CLOCHE D'OR

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

Kantoorgebouwen

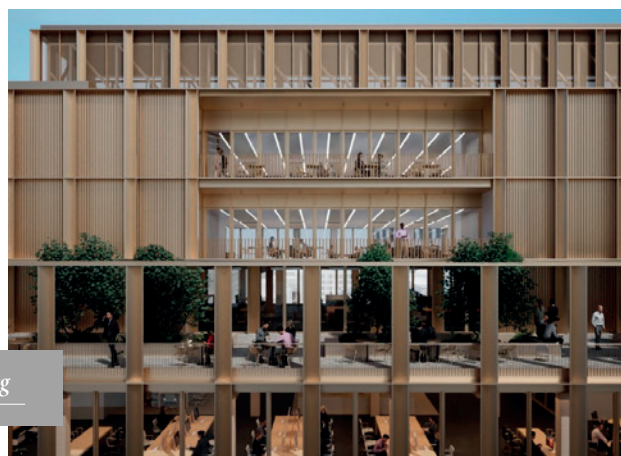
Project	Status	Details	Verhuring
Emerald	Opgeleverd Q4 2023	Ca. 7.000 m²: 6 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: Intertrust, PwC en Stibbe
White House	Opgeleverd Q1 2024	Ca. 7.000 m²: 6 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: Intertrust
Terraces (voorheen Lofthouse)	In aanbouw – oplevering verwacht in Q2 2027	Ca. 5.000 m²: 5 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: Lombard Odier
Stairs	Oplevering verwacht in mei 2026	Ca. 10.000 m²: 10 bovengrondse verdiepingen en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd: State Street; koopovereenkomst ondertekend bij oplevering in 2026
Eosys	In aanbouw – oplevering verwacht in september 2027	Ca. 12.355 m²: 11 bovengrondse verdiepingen en 2 ondergrondse verdiepingen	78% verhuurd (PwC Luxembourg) – LOI ondertekend voor 11% met een gerenommeerde investeringsbank

Eind juni 2025 ondertekenden Nextensa en Promobe een belangrijke huurovereenkomst met PwC Luxembourg als hoofdhuurder (78%) voor het project Eosys, een nieuw kantoorgebouw ontworpen door architect Andrew Philips. Eosys streeft naar een BREEAM “Outstanding”-certificering, het hoogste niveau op het vlak van duurzaamheid. De oplevering van het kantoorgebouw is gepland voor september 2027.

In oktober 2025 ondertekenden Nextensa en Promobe een langetermijnuurovereenkomst met Lombard Odier, een gerenommeerde financiële instelling, voor het volledige kantoorgebouw Terraces (voorheen LoftHouse), gelegen in de wijk Cloche d’Or. Deze transactie bevestigt de aantrekkingskracht van het project op de markt.

De ontwikkelingen in Cloche d’Or, zowel in de kantoor- als in de residentiële projecten, droegen in 2025 positief bij aan de resultaten ten belope van ongeveer € 10 M.

Eosys - Luxembourg



Residentiële ontwikkelingen

De residentiële activiteit bleef in 2025 op peil, ondanks een voorzichtige marktomgeving. Tegen het einde van Q4 2025 bedroegen de verkoopgraden van de projecten D-Nord en D5–D10 respectievelijk 98% en 91%, waardoor nog slechts 20 appartementen beschikbaar waren. Het complex D-Tours werd geherstructureerd, met de opsplitsing van het kantoorgebouw Eosys en het residentiële project D1, dat 162 appartementen zal omvatten.

Het B&B Hotel Luxembourg Cloche d'Or werd midden juli 2025 opgeleverd en opende officieel zijn deuren op 1 september 2025. Met 150 moderne kamers, gemeenschappelijke ruimtes en duurzame kenmerken zoals groendaken en energie-efficiënte systemen versterkt het hotel het gemengde stedelijke karakter van de wijk.

Project	Status	Details	Verkoop
D-Nord	Opgeleverd in Q1 2023	194 appartementen	190/194 appartementen gereserveerd/ verkocht
D5-D10	In aanbouw, eerste opleveringen lopende	185 appartementen	169/185 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 een vaste looptijd van 20 jaar
D1	In planningsfase	Ca. 162 appartementen	

B&B Hotels, Cloche d'Or – Luxemburg



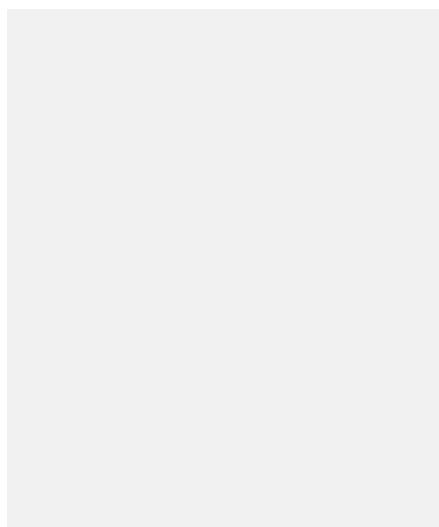
INVESTEREN IN DE TOEKOMST

BEL Towers – Brussel: In de eerste helft van 2025 verwierf Nextensa het voormalige hoofdkantoor van Proximus, gelegen aan het station Brussel-Noord. Dit herontwikkelingsproject, hernoemd tot BEL Towers, omvat twee torens met een totale oppervlakte van 115.000 m². De iconische torens zullen worden getransformeerd tot een multifunctioneel stedelijk project met behoud van de bestaande structuren. De site zal een combinatie huisvesten van residentiële, kantoor-, onderwijs- en vrijetijdsfuncties, met als doel een dynamische en inclusieve stedelijke omgeving te creëren. De herontwikkeling van BEL Towers sluit volledig aan bij de stedelijke visie van de Stad Brussel om de Noordwijk te transformeren van een monofunctionele kantoorzone tot een gemengde, toegankelijke en levendige stadswijk. De vergunning werd verleend en de onderhandelingen met potentiële huurders en kopers zijn lopende.

Moonar Campus – Luxemburg: De Moonar Campus, gelegen in de nabijheid van de luchthaven van Luxemburg, bestaat uit vijf gebouwen met een totale oppervlakte van ongeveer 21.500 m². Na een volledige renovatie die eind 2024 werd afgerond, biedt de campus vandaag een uitgebreid dienstenaanbod, waaronder een bibliotheek, een ontspanningsruimte, brainstormruimtes, een coffee corner, een fitnessruimte en vergaderzalen. Vanaf april 2026 werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met John Deere Bank voor een totale oppervlakte van ongeveer 1.500 m² in gebouw A. Hierdoor bedraagt de bezettingsgraad 84%, met een prime rent van € 32/m²/maand. De onderhandelingen met andere potentiële huurders verlopen gunstig.

Montree-project – Luxemburg: De vergunning voor het nieuwe Montree-gebouw werd verkregen in Q4 2025, met een geplande oplevering midden 2027. Het kantoorgebouw gelegen aan Avenue Monterey 20 en het gebouw dat in 2023 werd verworven aan Avenue Monterey 18 zullen worden herontwikkeld tot één nieuw kantoorgebouw in hout, dat CO₂-neutraal is. Het project is geïnspireerd op de ontwikkelingen Monteco en Treemont in Brussel en positioneert zich als zowel een ecologisch manifest als een nieuwe referentie inzake “responsible chic”. De onderhandelingen met potentiële huurders en kopers zijn lopende.

Treemont - Brussel: Gelegen in de Leopoldwijk – een van de meest gegeerde kantoorlocaties van de hoofdstad – plant Nextensa de ontwikkeling van een emissievrij houten kantoorgebouw met een oppervlakte van ongeveer 2.800 m², onder de naam Treemont. Dankzij energie-efficiënte systemen, het behoud en hergebruik van een deel van de bestaande structuur en de realisatie van nieuwe delen in hout, streeft het gebouw naar een BREEAM “Excellent”-certificering bij oplevering en een volledige afstemming op de criteria van de Europese taxonomie. In juni 2025 diende Nextensa een nieuwe vergunningsaanvraag in. Na de overlegcommissie zal een aangepast dossier worden ingediend in Q1 2026. De definitieve vergunning wordt verwacht in Q2 2026. De onderhandelingen met potentiële huurders en kopers zijn lopende.



Moonar Campus - Luxemburg

DRIE SIGNIFICANTE TRANSACTIES WERDEN AFGEROND IN Q3 2025:

Een eerste belangrijke transactie betrof de verkoop van de volledige **participatie van 8,99% die Nextensa aanhield in de Belgische GVV Retail Estates**, aan een prijs van € 66,30 per aandeel, wat resulteerde in een totale opbrengst van € 89,6 M. Deze transactie genereerde een aanzienlijke meerwaarde van € 9,5 M geboekt in de herwaarderingen van financiële activa en passiva ten opzichte van de waardering opgenomen in de halfjaarresultaten van Nextensa (€ 61,50 per aandeel) en bracht de schuldgraad onder de 40%, wat de balans aanzienlijk versterkte.

Daarnaast voltooide Nextensa de verkoop van haar retailactief gelegen in **Ingeldorf, Luxemburg**, aan de Staat van het Groothertogdom Luxemburg voor een nettobedrag van € 19,6 M. Het actief, dat sinds 2008 in portefeuille was, omvat een Batiself-gebouw en een afzonderlijke uitbreiding waarin Siemes Schuhcenter is gevestigd. Er werd een meerwaarde van € 1,8 M gerealiseerd.

Tot slot rondde Nextensa, in samenwerking met ION, de verkoop af van 100% van de aandelen van **Monteco BV** in Brussel aan Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts de France. De transactie, die een vastgoedwaarde van € 28 M weerspiegelt, onderstreept de blijvende interesse van institutionele beleggers in hoogwaardige en duurzame kantoorgebouwen op toplocaties.



BEL Towers - België

NAAR EEN DUURZAME TOEKOMST

Nextensa is een toonaangevende, visionaire en verantwoordelijke vastgoedspeler die projecten ontwikkelt met zowel maatschappelijke als ecologische meerwaarde. Onze ambitie is om een betrouwbare en veerkrachtige partner te zijn die complexiteit beheerst via innovatieve, hoogwaardige en onderscheidende oplossingen met een positieve impact op de lokale omgeving.

Deze inzet werd erkend met de toekenning van een ESG Transparency Award door EUPD Research tijdens de ESG Summit in Bonn, als erkenning voor onze toekomstgerichte duurzaamheidsconcepten en de transparante communicatie hierover in ons duurzaamheidsrapport.

Deze erkenning versterkt onze overtuiging dat transparantie over onze vastgoedactiviteiten essentieel is om plekken te creëren waar mensen zich echt thuis voelen. Ze weerspiegelt het collectieve engagement van onze teams en partners, die elke dag verantwoord handelen. Door onze impact transparant te delen, creëren we niet alleen betere plekken, we bouwen vertrouwen in de toekomst die we samen vormgeven.

DUURZAME ENERGIE

Duurzame energie speelt een centrale rol in de transitie naar een koolstofneutrale vastgoedportefeuille. In 2025 werd de uitbreiding van het fotovoltäische netwerk op de site Tour & Taxis verdergezet, waardoor het totale geïnstalleerde vermogen op de daken van de volledige site werd verhoogd tot 6.223 kWp, goed voor 17.947 zonnepanelen en een jaarlijkse productie van meer dan 5.000 MWh energie.

Parallel hieraan werd het Royal Depot onderworpen aan een grondige dakrenovatie, met als doel zowel de prestaties als de milieu-impact van het gebouw te verbeteren. De werken omvatten onder meer een verbetering van de isolatie om warmteverliezen te beperken en het comfort te verhogen, de installatie van zonnepanelen van de nieuwste generatie die groene en hernieuwbare energie produceren, de modernisering van de technische installaties met het oog op een hogere efficiëntie en duurzaamheid, evenals de heraanleg van het dakterras. Deze werken vormen een belangrijke stap in de creatie van gebouwen die zowel duurzaam als aantrekkelijk zijn.

Daarnaast bevindt de uitbreiding van de laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen op Tour & Taxis zich in de afrondende fase. Eind april waren 192 laadpunten voor wisselstroom (AC) beschikbaar voor gebruikers op de site. In het Hangar gebouw

van Nextensa in Antwerpen het laadnetwerk versterkt met de installatie van 20 bijkomende laadpunten, waardoor het totale aantal laadpunten op 50 werd gebracht.

SLIMME EN DUURZAME MOBILITEIT

Op 14 mei, in samenwerking met de gemeente Molenbeek, opende Nextensa een nieuwe toegang tot het park van Tour & Taxis vanaf het Laekenveldplein. Deze verbetering is het resultaat van een participatief traject met de buurtbewoners, in samenwerking met de Brusselse jongerenorganisatie JES.

Dankzij deze ingreep wordt het park opengesteld naar de Maritiemwijk, gelegen op een hoger niveau in Molenbeek. Voorheen dienden bewoners van de wijk zich te verplaatsen of minstens 500 meter extra te voet af te leggen om het park te bereiken. Deze nieuwe toegang neemt deze barrière weg en biedt bijkomende groene toegang langs beide zijden.

LEVENDIGE WIJKEN

De Moonar-kantorencampus in Luxemburg is veel meer dan een klassieke werkplek. Sinds meerdere maanden biedt Moonar zijn community een reeks evenementen en initiatieven aan die gericht zijn op het stimuleren van ontmoeting, innovatie en welzijn, terwijl ze tegelijkertijd een creatieve dynamiek op de volledige site brengen. Tussen afterwork-evenementen, digitale innovaties met de lancering van de Moonar-app, zomerse ontspanningsmomenten, sociale initiatieven en artistieke ontdekkingen profileert het complex zich steeds meer als een volwaardig ecosysteem.

Nextensa is verheugd dat Proximus heeft gekozen voor Tour & Taxis en het Lake Side-project als toekomstige vestigingsplaats. Deze keuze weerspiegelt een gedeelde ambitie op het vlak van duurzame stedelijke ontwikkeling, welzijn en maatschappelijke verantwoordelijkheid. De Proximus Campus Brussels zal een toekomstgerichte werkomgeving zijn, gericht op samenwerking, innovatie en connectiviteit. Het project is opgevat als een progressief en multifunctioneel ecosysteem volgens het principe van de “kwartierstad”, waarbij alle essentiële diensten zich in de onmiddellijke nabijheid bevinden. Gebouwen, voorzieningen en groenzones vervullen elk hun eigen functie en versterken elkaar onderling. Dit innovatieve project speelt in op stedelijke, sociale, ecologische en mobiliteitsuitdagingen, en Nextensa engageert zich ten volle om deze visie te realiseren.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN DE PERIODE 01/01/2025 – 31/12/2025

Op 14 januari 2026 kondigde Nextensa de verkoop aan van haar retailpark Gewerbepark Stadlau (ongeveer 11.000 m²) in Wenen aan een open gespecialiseerd vastgoedfonds beheerd door Union Investment.

De transactie, gestructureerd als een asset deal, vertegenwoordigt een nettobedrag van € 35,45 M en past binnen de strategie van Nextensa om haar vastgoedportefeuille verder te optimaliseren, terwijl zij haar duurzaamheidsdoelstellingen blijft nastreven.



Gewerbepark Stadlau - Wenen

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Stairs – Luxemburg



KERNCIJFERS INVESTERINGSPORTEFEUILLE	31/12/2025	31/12/2024
Reële waarde van de investeringsportefeuille (€ 1.000)	1.057.981	1.049.325
Huuropbrengst op basis van de reële waarde	6,05%	5,99%

KERNCIJFERS BALANS	31/12/2025	31/12/2024
Nettoactiefwaarde – aandeel groep (€ 1.000)	845.687	812.487
Nettoactiefwaarde – aandeel groep per aandeel	83,15	79,88
Financiële schuldgraad (financiële schulden / balans totaal)	38,80%	45,39%
Netto financiële schuldpositie	592.814	763.019
Gemiddelde looptijd van de kredietlijnen (jaar) – investeringsportefeuille	2,91	1,98
Gemiddelde financieringskost – investeringsportefeuille	2,90%	2,86%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	2,95	2,68
Hedge ratio	100%	61%

KERNCIJFERS RESULTATENREKENING	31/12/2025	31/12/2024
Huurinkomsten (€ 1.000)	56.717	72.179
Operationeel Resultaat van ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	16.532	14.669
Nettoresultaat aandeel groep (€ 1.000)	33.244	-10.827
Nettoresultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op balansdatum)	3,27	-1,06

Na de verkoop van verschillende gebouwen bedroeg de netto financiële schuldpositie € 593 M. Dit bedrag houdt reeds rekening met de investering in BEL Towers, inclusief de stedenbouwkundige vergunning. De gemiddelde looptijd van de kredietlijnen werd verlengd tot bijna 3 jaar, zelfs rekening houdend met de vervaldag van de private obligatie van € 100 M in november 2026.

De gemiddelde financieringskost stabiliseerde rond 2,90%, waarbij de schulden voor 100% werden afgedekt tegen renteschommelingen.

Het eigen vermogen bedroeg € 846 M, of € 83,15 per aandeel. De slotkoers van € 42,70 op 31 december 2025 impliceert bijgevolg een korting van ongeveer 49%.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bleef stabiel ten opzichte van het vorige boekjaar. Deze stabiliteit maskeert evenwel de verkoop van het retailactief in Diekirch, de herclassificatie van Gewerbepark Stadlau als “voor verkoop aangehouden activa” en de opname van het terrein bestemd voor de bouw van de nieuwe hoofdzetel van Proximus onder de rubriek “vastgoedbeleggingen” (voorheen opgenomen onder de gronden in voorraad).

De huurinkomsten daalden als gevolg van de verkoop van bepaalde vastgoedbeleggingen, maar stegen desondanks met 3% op vergelijkbare perimeter. De ontwikkelingsactiviteiten droegen voor € 16,5 M bij aan het nettoresultaat van € 33,2 M (of € 3,27 per aandeel).

De wijzigingen in de reële waarde van financiële activa en passiva omvatten onder meer de meerwaarde van € 9,5 M die werd gerealiseerd op de verkoop van de participatie in Retail Estates.

3

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN



Treemont - België

Geconsolideerde financiële staten

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN (IN 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024	▲	▲ %
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	56.717	72.179	-15.462	-21%
Vastgoedkosten	-10.753	-11.720	966	8%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.835	3.500	-1.665	-48%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.635	-50.786	42.151	83%
Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille	200	367	-167.46	-84%
OPERATIONEEL RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN	39.362	13.540	25.822	191%
Omzet ontwikkelingsprojecten	87.074	56.372	30.702	54%
Kosten ontwikkelingsprojecten	-80.779	-51.257	-29.522	-58%
Andere resultaten ontwikkelingsprojecten	2.912	5.189	-2.277	-44%
Winst (verlies) uit beleggingen vermogensmutatie	7.324	4.364	2.960	68%
OPERATIONEEL RESULTAAT ONTWIKKELINGSPROJECTEN	16.532	14.669	1.863	13%
RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN & ONTWIKKELINGSPROJECTEN	55.894	28.209	27.685	98%
Algemene kosten van de vennootschap	-11.508	-11.416	-92	-1%
Andere operationele kosten en opbrengsten	-1.281	-1.261	-21	-2%
OPERATIONEEL RESULTAAT	43.105	15.532	27.573	178%
Financiële inkomsten	17.709	14.021	3.688	26%
Financiële kosten	-19.323	-28.544	9.221	32%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7.952	-12.524	20.475	163%
FINANCIEEL RESULTAAT	6.338	-27.047	33.385	123%
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	49.443	-11.515	60.958	529%
Uitgestelde belastingen	-5.735	11.751	-17.487	-149%
Vennootschapsbelasting	-10.838	-11.381	543	5%
BELASTINGEN	-16.573	371	-16.944	-4569%
NETTO RESULTAAT	32.870	-11.144	44.014	395%
Minderheidsbelangen	-375	-317	-58	-18%
NETTO RESULTAAT (deel van de groep)	33.244	-10.827	44.071	407%

Overige elementen van het totaalresultaat

OVERIGE ELEMENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT (€ 000s)	31/12/2025	31/12/2024
Wijzigingen in het effectieve deel van de reële waarde van afdekkingsinstrumenten opgenomen in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-41	-3,321
Overige elementen van het totaalresultaat	-41	-3,321
Minderheidsbelangen	-375	-317
Overige elementen van het totaalresultaat – aandeel van de Groep	-41	-3,321
TOTAALRESULTAAT	32.828	-14.465
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-375	-317
Totaalresultaat – aandeel van de Groep	33.203	-14.148
NETTORESULTAAT (aandeel van de Groep)	33.244	-10.827
RESULTAAT PER AANDEEL (in €)		
Totaalresultaat per aandeel, aandeel van de Groep	3,26	-1,39
Totaalresultaat per aandeel gerechtigd op dividend	3,29	-1,40
Nettoresultaat per aandeel, aandeel van de Groep	3,27	-1,06
Nettoresultaat per aandeel gerechtigd op dividend	3,29	-1,07

Geconsolideerde balans

ACTIVA (IN 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
VASTE ACTIVA	1.255.718	1.252.778
Immateriële vaste activa	166	378
Vastgoedbeleggingen	1.057.981	1.049.325
Andere materiële vaste activa	7.180	7.497
Deelnemingen vermogensmutatie	88.292	82.424
Verb. ondernemingen: vorderingen	80.839	8.500
Financiële vaste activa	11.800	94.717
Vorderingen financiële leasing	0	0
Uitgestelde belastingvorderingen	9.460	9.937
VLOTTENDE ACTIVA	286.843	447.146
Activa bestemd voor verkoop	35.450	165.750
Vorraden	161.893	108.901
Onderhanden werken in uitvoering	19.781	60.891
Financiële vlottende activa en vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	17.241	32.805
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	44.534	64.274
Kas en kasequivalenten	5.720	8.590
Overlopende rekeningen	2.223	5.934
TOTALE ACTIVA	1.542.561	1.699.924

PASSIVA (IN 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	845.687	812.139
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	845.687	812.487
Kapitaal	111.856	111.856
Uitgiftepremies	448.398	448.398
Inkoop eigen aandelen	-4.608	-4.608
Reserves	256.797	267.663
Wisselkoersverschillen	0	6
Nettoresultaat van het boekjaar	33.244	-10.827
II. MINDERHEIDSBELANGEN	0	-348
VERPLICHTINGEN	696.874	887.785
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	418.768	480.816
Voorzieningen - andere	272	382
Langlopende financiële schulden	367.390	432.062
Kredietinstellingen	362.161	327.004
Andere	2.912	102.740
IFRS 16	2.318	2.318
Andere langlopende financiële verplichtingen	329	1.248
Andere langlopende verplichtingen	0	0
Uitgestelde belastingverplichtingen	50.777	47.125
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	278.106	406.968
Voorzieningen	350	350
Kortlopende financiële schulden	231.144	339.548
Kredietinstellingen	64.266	257.838
Andere	166.878	81.710
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18.309	33.346
Handelsschulden	14.425	26.745
Fiscale en sociale schulden	3.884	6.601
Andere kortlopende verplichtingen	12.882	12.496
Overlopende rekeningen	15.420	21.229
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.542.561	1.699.924
FINANCIËLE SCHULDGRAAD (financiële schulden / balanstotaal)	38,80%	45,39%

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	8.590	11.128
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-81.256	2.531
Netto resultaat	32.870	-11.114
Aandeel in netto resultaat van investeringen vermogensmutatie	-7.324	-4.364
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	-106.801	18.039
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen	1.349	1.281
Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	1.349	1.281
Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	0	0
Belastingen	0	0
Andere niet-kas elementen	684	63.310
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	8.635	50.786
Spreiding van gratuiteiten (+/-)		
Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.952	12.524
Overige transacties van niet courante aard	0	0
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	16.352	10.652
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-1.835	-3.500
Ontvangen dividenden	-6.892	-6.757
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	25.079	20.909
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-112.473	-44.909
Beweging van de activa	-101.270	-7.763
Beweging van verplichtingen	-11.203	-37.146
Bewegingen in voorzieningen (+/-)	6	6
Betaalde belastingen	-12.720	-12.301
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	253.075	43.660
Investerings		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-14.411	-15.488
Projectontwikkelingen	-5.212	-12.588
Immateriële en materiële vaste activa	-1.201	-474
Financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen	273.899	72.211

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-174.689	-48.730
Verandering in financiële verplichtingen en uitgifte van financiële schulden		
Toename (+) van de financiële schulden	120.324	79.901
Afname (-) van de financiële schulden	-293.399	-106.241
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		
Ontvangen financiële opbrengsten	10.817	7.264
Betaalde financiële kosten	-19.323	-28.961
Ontvangen dividenden	6.892	6.757
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	0	-7.451
Kas en kasequivalenten voor impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten	5.720	8.590
Kas en kasequivalenten bekomen door middel van bedrijfscombinaties	0	0
Impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten	0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	5.720	8.590

Geconsolideerd overzicht van wijzigingen in het eigen vermogen

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN (€ 000s)									
	Kapitaal	Uitgiftepremie	Eigen aandelen (-)	Reserves	Afdakingsreserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
IFRS-BALANS PER 31/12/23	109.997	442.803	-4.608	258.665	2.700	24.492	834.048	10.468	844.516
Uitkering van het slotdividend over het vorige boekjaar	1.859	5.595		-14.906			-7.452		-7.452
Onderneming in scope - out scope							0	-10.461	-10.461
Bedrijfscombinaties – omrekeningsverschillen							0		0
Aankoop eigen aandelen							0		0
Transfert netto resultaat 2023 naar reserves				24.492		-24.492	0		0
Globaal resultaat van het boekjaar 2024 (12 maanden)					-3.321	-10.827	-14.148	-317	-14.465
IFRS-BALANS PER 31/12/24	111.856	448.398	-4.608	268.289	-620	-10.827	812.487	-348	812.139
Uitkering van het slotdividend over het vorige boekjaar							0		0
Bedrijfscombinaties – minderheidsbelangen							0		0
Bedrijfscombinaties – omrekeningsverschillen							0		0
Onderneming in scope - out scope							0	723	723
Aankoop eigen aandelen							0		0
Transfert netto resultaat 2024 naar reserves				-10.827		10.827	0		0
Globaal resultaat van het boekjaar 2025 (12 maanden)					-41	33.244	33.203	-375	32.828
Kapitaalverhoging							0		0
IFRS-BALANS PER 31/12/25	111.856	448.398	-4.608	257.459	-662	33.244	845.687	0	845.687

Het nettohuurresultaat van de vastgoedbeleggingen daalde met € 15,5 M ten opzichte van het vorige boekjaar als gevolg van de verkoop van verschillende gebouwen. Like-for-like huurinkomsten stegen daarentegen met 3%, voornamelijk gedragen door Moonar, dat inmiddels volledig is opgeleverd. Daarnaast daalden de vastgoedkosten met € 1 M.

De verkoop van het retailactief in Diekirch resulteerde in een meerwaarde van € 1,8 M.

Het operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen bedroeg € 39,4 M, of € 26 M meer dan in het voorgaande jaar, voornamelijk als gevolg van het uitblijven van een significante negatieve herwaardering van de vastgoedbeleggingen zoals vastgesteld in 2024.

De som van de lijnen “Omzet uit ontwikkelingsprojecten” en “Kosten van ontwikkelingsprojecten” weerspiegelt de bijdrage (€ 6,2 M) van de ontwikkelingsprojecten in België. Deze hadden in 2025 voornamelijk betrekking op fase II van het Park Lane-project op Tour & Taxis. Daarnaast werden ook de laatste eenheden van fase I en van het Riva-project verkocht.

De lijnen “Andere resultaten uit ontwikkelingsprojecten” en “Winst (verlies) uit beleggingen vermogensmutatie” omvatten grotendeels de bijdrage van Cloche d’Or (circa € 10 M). Dit bedrag weerspiegelt de voortgang van de projecten Stairs (oplevering en verkoop gepland in Q2 2026), het B&B Hotel (opgeleverd in juli 2025) en het residentiële project D5–D10, waarvan alle subfasen behalve één in 2025 werden opgeleverd.

De algemene beheerskosten van de vennootschap bleven in lijn met die van het vorige boekjaar.

De financiële opbrengsten stegen met € 3,7 M ten opzichte van het vorige jaar, voornamelijk als gevolg van de verhoogde behoefte aan werkkapitaal dat ter beschikking werd gesteld aan de joint venture van Cloche d’Or in Luxemburg. Het ontvangen dividend van Retail Estates is eveneens in deze lijn opgenomen. De financiële kosten daalden met € 9,2 M ten opzichte van het vorige boekjaar, als gevolg van de lagere netto financiële positie.

De wijzigingen in de reële waarde van financiële activa en passiva bedragen een positief bedrag van € 8 M, voornamelijk als gevolg van de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van de participatie in Retail Estates.

Het resultaat vóór belastingen bedraagt aldus € 49,4 M. Na aftrek van een belastinglast van € 16,6 M bedraagt het nettoresultaat € 32,9 M, of € 33,2 M als nettoresultaat (aandeel van de groep). Dit stemt overeen met een winst per aandeel van € 3,27 per totaal aantal aandelen en € 3,29 per dividendgerechtigd aandeel, rekening houdend met de 65.000 eigen aandelen aangehouden door Nextensa.

Verklaring commissaris

De statutaire commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Ben Vandeweyer, heeft bevestigd dat zijn controle van de geconsolideerde jaarrekening, opgesteld overeenkomstig de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie, in grote mate is afgerond en dat geen enkele significante aanpassing werd vastgesteld die zou moeten worden aangebracht aan de in dit persbericht opgenomen geconsolideerde cijfers.

VOORUITZICHTEN 2026

Treebunc - België

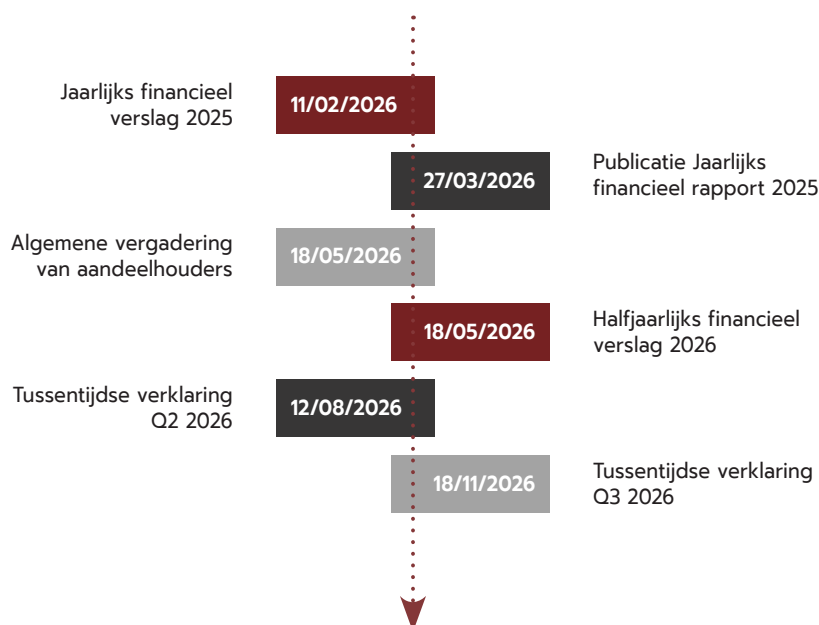


Waar 2024 een overgangsjaar was, was 2025 het jaar waarin Nextensa haar balans voorbereidde op de nieuwe projecten in de pijplijn voor de komende jaren. De verkoop van bepaalde vastgoedbeleggingen en van de participatie in Retail Estates brachten de financiële schuldgraad terug tot 38%. Deze ratio is inmiddels verder verlaagd tot 37%, rekening houdend met de verkoop van Gewerbepark Stadlau in januari 2026.

Ondertussen wordt de stedenbouwkundige vergunning voor Lake Side op Tour & Taxis, inclusief de nieuwe hoofdzetel van Proximus, verwacht in Q1 2026. De bouwwerkzaamheden zullen zo snel mogelijk na het verkrijgen van de vergunning worden opgestart, wat opnieuw zal leiden tot een toename van het volume aan vastgoedbeleggingen.

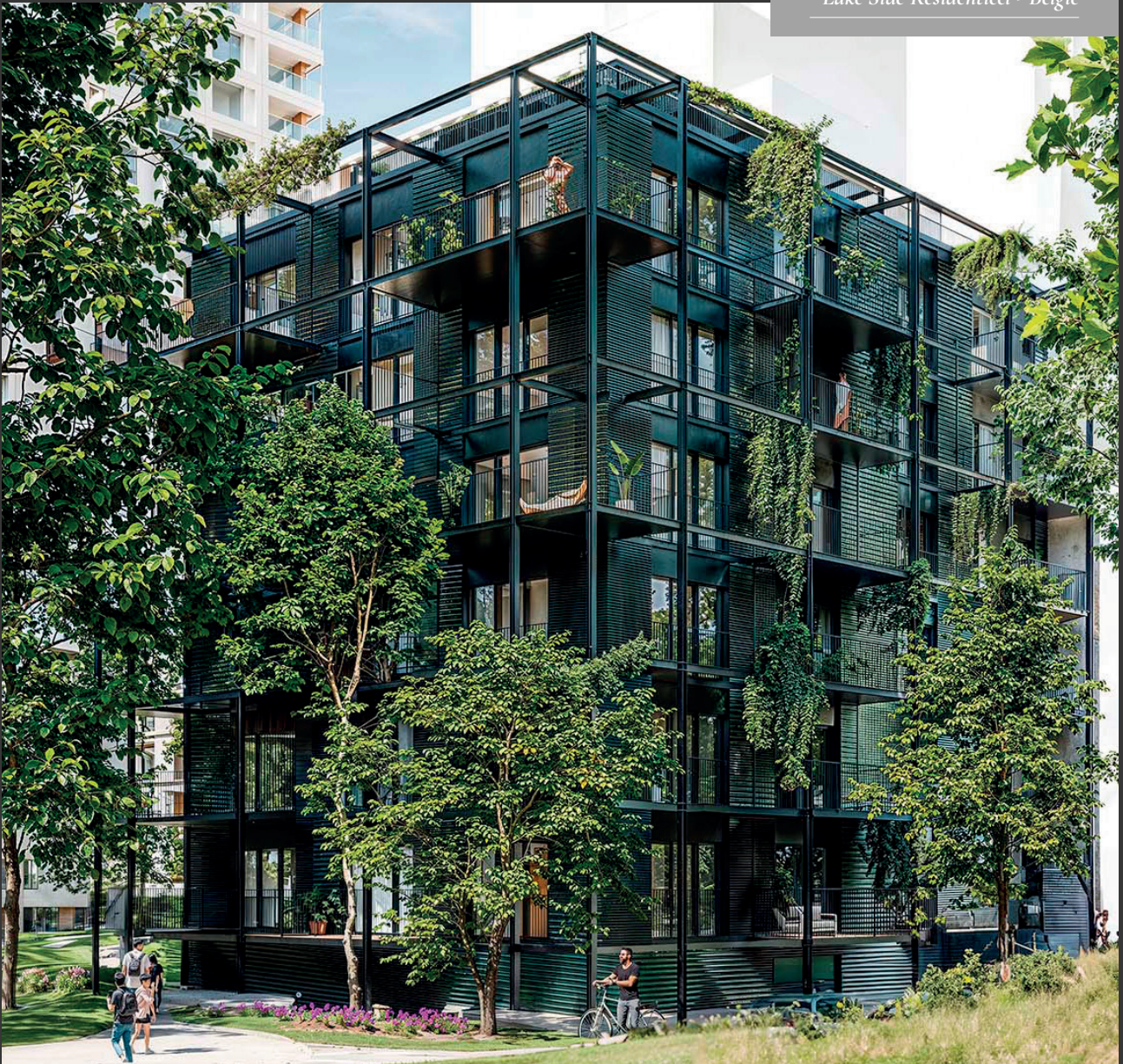
Nagenoeg alle bancaire kredietlijnen met vervaldag in 2026 werden inmiddels verlengd. Met een beschikbare financieringsmarge van € 169 M, die oploopt tot meer dan € 200 M na de verkoop van Gewerbepark Stadlau, is Nextensa in staat om de private obligatie van € 100 M met vervaldag in november 2026 terug te betalen. Tegelijk blijft voldoende financiële ruimte behouden voor de financiering van de bouwwerkzaamheden van Treemont, Montree en uiteraard de nieuwe hoofdzetel van Proximus.

Financiële kalender



Bijlagen

Lake Side Residentieel - België



Bijlage 1: Alternatieve prestatiemaatstaven

NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)	31/12/2025	31/12/2024
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1.000)	33.244	-10.827
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.171.130	10.171.130
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	3,27	-1,06
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.106.130	10.106.130
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum	3,29	-1,07

NETTO-ACTIEFWAARDE OP BASIS VAN REËLE WAARDE	31/12/2025	31/12/2024
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000)	845.687	812.487
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.171.130	10.171.130
Netto-actiefwaarde (RW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	83,15	79,88

NETTO-ACTIEFWAARDE OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE	31/12/2025	31/12/2024
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000)	845.687	812.487
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1.000)	1.079.705	1.238.514
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1.000)	1.093.431	1.215.075
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1.000)	-13.726	23.439
TOTAAL	831.961	835.926
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.171.130	10.171.130
Netto-actiefwaarde (IW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	81,8	82,19

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %	31/12/2025	31/12/2024
Interestkosten op jaarbasis (€ 1.000)	-15.727	-20.473
Commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)	-1.021	-352
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)	-16.748	-20.825
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1.000)	577.872	728.203
Gemiddelde financieringskost in %	2,90%	2,86%

FINANCIËLE SCHULDGRAAD IN %	31/12/2025	31/12/2024
Financiële schulden	598.534	771.610
Balanstotaal	1.542.561	1.699.924
Financiële schuldgraad in %	38,80%	45,39%

NETTO FINANCIËLE POSITIE (IN € 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
Financiële schulden op lange termijn	367.390	432.062
Overige financiële verplichtingen op lange termijn	329	1.248
Financiële schulden op korte termijn	231.144	339.548
Financiële schulden	598.534	771.610
Liquide middelen	5.720	8.590
Netto financiële schuldpositie	592.814	763.019

OVER NEXTENSA



Nextensa is een gemengde vastgoedinvesteerder en -ontwikkelaar.

De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (34%), België (52%) en Oostenrijk (14%) en vertegenwoordigt een totale waarde van ongeveer € 1.1 miljard op 31/12/2025.

Als ontwikkelaar is Nextensa voornamelijk actief in de realisatie van grootschalige stedelijke projecten. In Tour & Taxis (meer dan 350.000 m² aan ontwikkelingsprojecten) in Brussel bouwt Nextensa een gemengd district dat de renovatie van iconische gebouwen combineert met nieuwbouw. In Luxemburg (Cloche d'Or) neemt het bedrijf als partner deel aan een grootstedelijk uitbreidingsproject van meer dan 400.000 m², dat kantoren, winkels en woningen omvat.

Nextensa is genoteerd op Euronext Brussel en had een marktkapitalisatie van € 4321,53 M (waarde 31/12/2025).

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

