



PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 13 augustus 2025, 17u40

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

HIGHLIGHTS	3
1. KERNCIJFERS	5
2. TUSSENTIJD JAARVERSLAG	7
2.1 Activiteitenverslag	8
2.2 Geconsolideerde resultaten 01/01/2025-30/06/2025.....	13
2.3 Financiële resultaten en beheer van de financiële middelen.....	14
2.4 Verkort vastgoedverslag	16
2.5 Vooruitzichten.....	19
2.6 Voornaamste risico's en onzekerheden.....	20
2.7 Belangrijkste transacties met verbonden partijen.....	20
3. VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN	21
3.1 Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	22
3.2 Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten.....	23
3.3 Geconsolideerde balans.....	24
3.4 Geconsolideerde kasstroomtabel.....	26
3.5 Geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves	28
3.6 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde financiële staten.....	29
4. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	39
5. VERKLARING.....	41
BIJLAGE: ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	43

HIGHLIGHTS

Solide halfjaarresultaten bevestigen strategische koers van Nextensa

In de eerste helft van 2025 realiseerde Nextensa een duidelijke toename van de winstgevendheid, ondanks een uitdagende economische context. Het nettoresultaat steeg aanzienlijk, gedreven door een hogere bijdrage van de ontwikkelingsactiviteiten, lagere financieringskosten en een verdere versterking van de balans. De onderliggende huurinkomsten kenden een positieve like-for-like groei, voornamelijk dankzij de betere bezetting in Moonar en Tour & Taxis. De daling van de totale huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van desinvesteringen waaronder de Knauf shoppingcentra, het Brixton Retail Park en Hygge, samen goed voor een volume van ongeveer € 230 M.

Deze solide financiële en operationele prestaties zijn het resultaat van een duidelijke langetermijnstrategie die zich ook concreet vertaalde in drie markante transacties in het eerste semester. De verkoop van de Knauf shoppingcentra aan Wereldhave voor €165,75 miljoen versterkte de financiële slagkracht van de groep. Daarnaast bevestigde de keuze van Proximus voor Tour & Taxis als nieuwe hoofdzetel – met een volledige voorverhuur van het kantoorproject Lake Side – de aantrekkingskracht van Nextensa's duurzame stadsontwikkelingen. Tot slot zette Nextensa haar duurzaamheidsambities kracht bij met de verwerving van de iconische Proximus Torens (BEL Towers) en de vergunning om deze te herontwikkelen tot een gemengd en duurzaam project, gelegen op een toplocatie naast het Brusselse Noordstation.

Met deze gerichte strategische keuzes en een solide resultaatbasis blijft Nextensa goed gepositioneerd om duurzame waarde te creëren voor al haar stakeholders.

HET NETTO-RESULTAAT

Het nettoresultaat (aandeel van de groep) over de eerste jaarhelft van 2025 bedroeg € 19,9 M, of € 1,96 per dividend-gerechtigd aandeel, wat een stijging van 41% betekent ten opzichte van € 14,1 M of € 1,39 per aandeel in dezelfde periode vorig jaar.

VASTGOEDBELEGGINGEN

- De huurinkomsten (like-for-like) stegen met 5,45% in het eerste semester van 2025 als gevolg van de blijvend sterke prestatie van de Tour & Taxis site in combinatie met de bijdrage van enkele belangrijke renovaties zoals Moonar (Luxemburg) en Vösendorf 16 (Oostenrijk). De nominale huurinkomsten in S1 2025 liggen lager (-19,6%) dan dezelfde periode vorig jaar door de verkopen gerealiseerd in 2024 en S1 2025.
- Een beperkte opwaardering van € 0,2 M op de bestaande portefeuille in vergelijking met een afwaardering van € 6,6 M in de eerste jaarhelft van 2024.
- Verdere verlaging van de vastgoedkosten (-10%) vergeleken met dezelfde periode vorig jaar werd gerealiseerd.

ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Cloche d'Or

- De werken aan het kantoorgebouw Stairs (9.000 m²) vorderen goed en zitten op schema voor oplevering eind maart 2026.
- Eind juni werd een huurovereenkomst gesloten met PwC Luxembourg voor circa 9.500 m² kantoorruimte in het nieuwe kantoorgebouw Eosys van 12.000 m². De oplevering van het gebouw is voorzien in september 2027.
- De commercialisatie van de laatste fase van D5-D10 verloopt succesvol: per 30 juni 2025 werden 153 appartementen verkocht of gereserveerd, wat overeenkomt met een bezettingsgraad van 83%.

Tour & Taxis

- De Tour & Taxis-site blijft haar aantrekkingskracht versterken dankzij een breed aanbod aan activiteiten en voorzieningen. De stijging in zowel het aantal evenementen als vaste huurcontracten vertaalt zich in een toename van de huurinkomsten (+2%) vergeleken met dezelfde periode vorig jaar.
- Ook de residentiële ontwikkeling verloopt succesvol: per 30 juni 2025 werden 327 van de 346 appartementen verkocht of gereserveerd. Op dit moment zijn er nog 15 appartementen te koop, wat een groot succes genoemd mag worden.

ACTIEF FINANCIËEL BEHEER

- De gemiddelde financieringskost van de investeringsportefeuille daalt van 2,86% naar 2,71%, dankzij het rente-indekkingsbeleid en door een afname van de financiële schulden.
- De verkoop van beide Knauf shoppingcentra zorgt voor een afbouw van de financiële schuldgraad tot 43,41%, wat lager is dan deze op 31 december 2024 (45,39%).
- De meeste kredietlijnen die betrekking hebben op de investeringsportefeuille met vervaldag in 2025 werden inmiddels verlengd met meerdere jaren, waardoor de gemiddelde looptijd van de kredieten nu 2,85 jaar bedraagt, met een beschikbare headroom van € 135 M.

“De vastgoedsector zit nog steeds in moeilijk vaarwater, maar voor Nextensa was de eerste helft van 2025 een uitzonderlijke periode. De keuze van Proximus om zich te vestigen met hun hoofdzetel op Tour & Taxis bevestigt de visionaire keuze van Nextensa om volop in te zetten op binnenstedelijke, gemengde en vooral duurzame projecten.

De herontwikkeling van de BEL Towers (voorheen de Proximustorens) zullen met dezelfde missie worden gepositioneerd.

De verkoop van de Knauf shopping centra, de grootste transactie op de Luxemburgse markt in de laatste 5 jaar, heeft onze balans significant versterkt. Ik kan alleen maar onze klanten, huurders, banken en het Nextensa-team bedanken voor de inzet en het vertrouwen dat zij hebben ondanks de woelige markten.”



Michel Van Geyte - CEO Nextensa

KERNCIJFERS

Lake Side - Brussel



KERNCIJFERS - VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/06/2025	31/12/2024
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000)	1.106.262	1.215.075
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000)	1.189.368	1.295.208
Huurrendement obv reële waarde	6,10%	5,99%

KERNCIJFERS - ONTWIKKELINGSRESULTATEN	30/06/2025	30/06/2024
Ontwikkelingsresultaten België (€ 1.000)	3.310	1.675
Ontwikkelingsresultaten Groothertogdom Luxemburg (€ 1.000)	4.355	3.558

KERNCIJFERS - BALANS	30/06/2025	31/12/2024
Nettoactief aandeel groep (€ 1.000)	832.083	812.487
Nettoactief aandeel groep per aandeel	81,81	79,88
Financiële schuldgraad (financiële schulden/balanstotaal)	43,41%	45,39%
Netto financiële schuldpositie	707.201	763.019
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) - investment portfolio	2,85	1,98
Gemiddelde financieringskost inv portfolio	2,71%	2,86%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	2,65	2,68
Hedge ratio	99%	61%

KERNCIJFERS - RESULTATENREKENING	30/06/2025	30/06/2024
Huurinkomsten (€ 1.000)	29.149	36.174
Resultaat uit ontwikkelingsprojecten (€ 1.000)	7.665	5.233
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	19.942	14.094
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (aantal aandelen op afsluitdatum)*	1,96	1,39
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (gewogen gemiddelde)*	1,97	1,40

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

TUSSENTIJD JAARVERSLAG

Moonar - Luxemburg



2.1 ACTIVITEITENVERSLAG

Building the future and reshaping cities



TOUR & TAXIS:

- De bezetting van de kantoor- en retailruimtes op de Tour & Taxis site stijgt verder. Voor de kantoorruimtes werden o.a. nieuwe huurcontracten ondertekend met Moxy BV. Tevens heeft Le Pain Quotidien het huurcontract van zijn retailruimte verlengd, werd door de huurder Syntra een uitbreiding op het gelijkvloers getekend en werd een nieuwe overeenkomst getekend met de Orde van Landmeters. Voor de retailruimtes in Gare Maritime vond de opening van de nieuwe Proxy Delhaize plaats op 3 april en werd een nieuwe overeenkomst getekend met Bldr (boulder climbing). Als gevolg hiervan bedraagt de bezettingsgraad van kantoren en retail op de site respectievelijk 88% en 93%.
- 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.
- Het eventseizoen werd succesvol afgetrapt met de kunstbeurzen Ceramic en Affordable Art Fair. De Foire du Livre, een gevestigde waarde op Tour & Taxis, kende een enorme toeloop en mocht een extra 10.000 bezoekers ontvangen. Voor het vierde jaar op rij was Gare Maritime het decor van het internationale padeltoernooi Lotto Brussels Premier Padel, onderdeel van het Premier Padel Circuit. Met 70.000 bezoekers dit jaar, zo'n 15.000 extra bezoekers t.o.v. vorig jaar, blijft dit evenement jaar na jaar groeien. Ook een aantal grote corporate evenementen (o.a. ABI en MPS World Summit) vonden hun onderkomen op de site. Hôtel des Douanes wordt in afwachting van de komst van Proximus ingevuld als prestigieuze en exclusieve eventlocatie. Het eerste event vond plaats op 3 april 2025.
- De residentiële wijk Park Lane fase II zit op schema voor voltooiing in Q3 2025. Per 30 juni 2025 werden 6 van de 11 gebouwen opgeleverd. Op het einde van het eerste semester werden 327 appartementen verkocht of gereserveerd waarvoor het project nu voor 94% verkocht of gereserveerd is.
- Op 5 februari 2025 ging het openbaar onderzoek van het Lake Side-project van start. De openbare zitting van de overlegcommissie vond plaats op 18 maart en bracht een gunstig advies met voorwaarden uit op 21 april. Eind juni 2025 diende Nextensa een gewijzigde aanvraag voor de vergunning in. Voor de wijzigingen hield Nextensa maximaal rekening met de opmerkingen geformuleerd door de buurt en de overlegcommissie. Het Lake Side-project is de laatste fase van de stadsontwikkeling op de Tour & Taxis site, gelegen langs de eerder aangelegde vijvers.



Proxy Delhaize, Gare Maritime, Tour & Taxis - Brussel



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 € 4,4 M aan de resultaten van de eerste helft van 2025.

een wellnessruimte, een fitnessruimte, een koffiecorner, opleidingsfaciliteiten en een groot landschapsterras. Eosys streeft naar een BREEAM-certificering "Outstanding", de hoogste duurzaamheidsstandaard. De oplevering van het kantoorgebouw is voorzien in september 2027.

KANTOORGEBOUWEN

- Voor Terraces, voorheen LoftHouse, lopen er vergevorderde gesprekken met een kandidaat-huurder.
- In augustus 2024 ondertekende Nextensa en Promobe met State Street, één van 's werelds toonaangevende financiële dienstverleners, een overeenkomst tot verkoop bij oplevering van het nieuwe Stairs-kantoorgebouw. Na voltooiing zal State Street de volledige eigendom verwerven. De werken aan het kantoorgebouw vorderen goed en zitten op schema voor oplevering eind maart 2026.
- Eind juni sloot Nextensa en Promobe een belangrijke huurovereenkomst af met PwC Luxembourg als hoofdhuurder (78%) van Eosys, een nieuw toekomstig kantoorgebouw. Eosys, ontworpen door architect Andrew Philips, wordt een hoogwaardig, eigentijds gebouw van 13 verdiepingen met een uitgesproken architecturale identiteit. De gevel in goudkleurig aluminium geeft het gebouw een elegante en sculpturale uitstraling. Binnen staan welzijn en flexibiliteit centraal, met onder andere



Eosys Building, Cloche d'Or - Luxembourg

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 planningsfase	Ca. 5.000 m²: 5 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	Vergevorderde gesprekken met potentiële huurder
Stairs	In constructie, oplevering voorzien in maart 2026	Ca. 10.000 m²: 10 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping	100% verhuurd (State Street) en overeenkomst tot verkoop getekend bij oplevering in 2026
Eosys	In planningsfase, oplevering voorzien in september 2027	Ca. 12.355 m²: 11 bovengrondse en 2 ondergrondse verdiepingen	78% verhuurd (PwC Luxembourg)

RESIDENTIËLE ONTWIKKELINGEN

- Ondanks de vertraging op de residentiële markt werd de commercialisatie van de laatste fase van D5-D10 aangevat. Van de bijkomende 49 units zijn er eind juni reeds 26 gereserveerd waardoor er in totaal op de Cloche d'Or site nog slechts 37 appartementen beschikbaar zijn wat de bezettingsgraad op 83% brengt.
- Het B&B Hotel werd midden juli 2025 opgeleverd.
- Het residentiële complex D-Tours werd opgesplitst in het kantorengedouw Eosys en het residentiële project D1 van 162 appartementen.

Project	Status	Details	Verkoop
D-Nord	Opgeleverd in Q1 2023	194 appartementen	189/194 appartementen gereserveerd/ verkocht
D5-D10	In aanbouw, eerste delen in oplevering	185 appartementen	153/185 appartementen gereserveerd/ verkocht.
B&B HOTELS	Opgeleverd midden juli 2025	Hotel van ca. 4.500 m ² met 150 kamers	100% verhuurd aan B&B Hotels voor 20 jaar vast
D1	In planningsfase	Ca. 162 appartementen	



B&B Hotel, Cloche d'Or - Luxemburg

Investing in the future

- In het eerste semester van 2025 verwierf Nextensa de voormalige hoofdzetel van Proximus aan het Noordstation in Brussel. Deze herontwikkeling, omgedoopt tot de BEL Towers, bestaat uit twee kantooortorens en beslaat een totale oppervlakte van 115.000 m². De iconische torens zullen getransformeerd worden tot een multifunctioneel stadsproject waarbij de structuur van de twee torens behouden blijft. De site zal ruimte bieden aan een mix van wonen, werken, studeren en ontspanning, met als doel een levendige en inclusieve stadsomgeving te creëren.
De herontwikkeling van de BEL Towers sluit nauw aan bij de stedelijke visie van de Stad Brussel om de Noordwijk te transformeren van een monofunctionele kantorenclave naar een gemengd-functionele, toegankelijke en dynamische stadsbuurt. De vergunning is uitvoerbaar en gesprekken met potentiële huurders en kopers zijn lopende.
- De Moonar-campus (ca. 21.500 m²) nabij de luchthaven van Luxemburg onderging een grondige renovatie en werd omgevormd tot een moderne en toekomstgerichte werkomgeving. Met een breed aanbod aan faciliteiten en de aanstelling van een community manager creëert Nextensa er een levendige en aantrekkelijke campus. De opening van het Comet Café (januari), een massagaruimte (mei) en de opening van een fitnessruimte in september versterken het gemeenschapsgevoel. De bezettingsgraad blijft stabiel op 80% bij een tophuurprijs van € 32 per maand per vierkante meter.
- De vergunning voor het nieuwe gebouw 'Montree' wordt verwacht voor oktober 2025, waarna de oplevering kan worden voorzien in midden 2027. Het kantoorgebouw gelegen te 20 Avenue Monterey en het in 2023 aangekochte gebouw gelegen te 18 Avenue Monterey in Luxemburg zullen worden herontwikkeld tot één nieuw CO2-neutraal kantoorgebouw in hout naar het voorbeeld van Monteco en Treemont in Brussel. Het gebouw wordt zowel een ecologisch manifest als een nieuw toonbeeld voor verantwoord chic.
- Nextensa heeft in 2023 de erfpachtrechten van het kantoorgebouw gelegen te Montoyerstraat 24 in Brussel verworven. Het kantoorgebouw is gelegen in de Leopoldwijk, één van de meest gewilde kantoorlocaties van Brussel, op slechts enkele meters van het Montecogebouw. Nextensa plant op deze locatie een emissievrij kantoorgebouw met houtconstructie van zo'n 2.800 m², genaamd 'Treemont', te ontwikkelen. Door het gebruik van energie-efficiënte systemen, behoud en hergebruik van een deel van de bestaande constructie en een nieuwe constructie in hout, beoogt het gebouw na de voltooiing van de werken een 'BREEAM excellent'-certificering te behalen en gealigneerd te zijn met de criteria van de EU-taxonomie. In juni 2025 heeft Nextensa een vernieuwde vergunningsaanvraag ingediend. De vergunning wordt verwacht tegen het tweede kwartaal van 2026.



Moonar Campus - Luxemburg

Towards a more sustainable future

Nextensa is een toonaangevende en verantwoordelijke vastgoedspeler die projecten realiseert met sociale en ecologische meerwaarde. Onze ambitie is een betrouwbare en veerkrachtige partner, te zijn die complexiteit beheerst met innovatieve, kwalitatieve en verrassende oplossingen die een positieve impact hebben op onze lokale omgeving.

DUURZAME ENERGIE

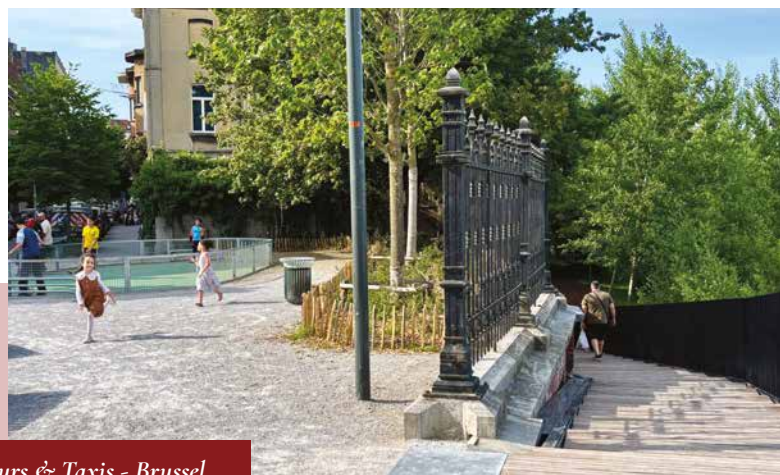
- Duurzame energie speelt een belangrijke rol in de transitie naar een koolstofvrije vastgoedportefeuille. Eind april werden de laatste uitbreidingen gerealiseerd en zal er op de daken van de Tour & Taxis site een totaal vermogen van 6.223 kWp, oftewel 17.947 zonnepanelen geïnstalleerd zijn, wat jaarlijks meer dan 5.000 MWh aan energie zal opleveren.
- De uitbreiding van de laadinfrastructuur op de Tour & Taxis site loopt stilaan op z'n einde. Eind april werden 192 AC-laadpunten ter beschikking gesteld voor de gebruikers van de site.

SLIMME EN DUURZAME MOBILITEIT

- Op 14 mei openden we, in samenwerking met de gemeente Molenbeek, een nieuwe toegang tot het Tour & Taxis-park vanuit het Laekenveld square. Deze verbetering is het resultaat van een participatief proces met buurtbewoners, in samenwerking met de Brusselse jeugdorganisatie JES. Op die manier wordt het park met de hoger gelegen Maritieme wijk in Molenbeek ontsloten, via een opening die voordien nog niet bestond. Voordien moesten inwoners van de wijk minstens 500 meter verder omrijden of -wandelen om het park te bereiken. De nieuwe toegang doorbreekt de bestaande barrière en zorgt voor extra groene toegang aan beide kanten.

LEVENDIGE BUURTEN

- De kantoorcampus Moonar te Luxemburg is meer dan alleen een werkruimte. Sinds enkele maanden biedt Moonar zijn gemeenschap een reeks evenementen en initiatieven die gericht zijn op het bevorderen van uitwisseling, innovatie en welzijn, terwijl het een creatieve energie aan de hele locatie geeft. De diensten werden tijdens het eerste semester uitgebreid met de opening van het Comet Café en een massageruimte. In september wordt de ondergrondse fitnessruimte geopend. Tussen afterworks, digitale vooruitgang met de lancering van de Moonar app, zomerse ontspanning, solidariteitsacties en artistieke ontdekkingen, bevestigt het complex zich als een echt ecosysteem.
- Nextensa is verheugd dat Proximus Tour & Taxis en het Lake Side-project heeft gekozen als toekomstige hoofdzetel. Deze beslissing weerspiegelt een gedeelde ambitie op het vlak van duurzame stadsontwikkeling, welzijn en maatschappelijke verantwoordelijkheid. De Proximus Campus Brussel wordt een vooruitstrevende werkomgeving die inzet op samenwerking, innovatie en verbondenheid. De campus is ontworpen als een vooruitstrevend, multifunctioneel ecosysteem volgens het 5-minutes-city-principe, met alle voorzieningen binnen handbereik. Gebouwen, faciliteiten en groenzones zijn functioneel verschillend maar vullen elkaar aan. Dit innovatieve project biedt oplossingen voor stedelijke, sociale, ecologische en mobiliteitsuitdagingen. Nextensa zet zich volledig in om deze visie waar te maken.



Tours & Taxis - Brussel

2.2 GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

01/01/2025 – 30/06/2025

Het nettoresultaat over het eerste halfjaar van 2025 ligt ca. € 5,8 M hoger in vergelijking met 30 juni van vorig jaar. Dit is voornamelijk te danken aan de verbetering van de ontwikkelingsresultaten + € 2,4 M door verbeterde marktomstandigheden. Daarnaast liggen de financiële kosten € 4,1 M lager door een gemiddeld lagere schuldopname en daling van de rentevoeten. Ook de financiële inkomsten liggen € 1,8 M hoger in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

De huurinkomsten lagen in het eerste halfjaar van 2025 € 7,0 M lager dan in de eerste jaarhelft van 2024, door de verkoop van beide Knauf shoppingcentra begin februari 2025 en de verkopen in 2024. Like-for-like stijgt de huur daarentegen met 5,45% of € 1,5 M en dit voornamelijk door extra huurinkomsten op de Moonar site in Luxemburg die ondertussen volledig werd opgeleverd, na de graduele renovatie, door de toename van evenementen op de T&T site en door extra huurinkomsten op Gare Maritime.

De vastgoedkosten kenden een daling van € 0,7 M in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar en dit is voornamelijk door de verkoop van beide Knauf shoppingcentra begin februari 2025.

In tegenstelling tot de eerste jaarhelft van 2024, was er dit halfjaar geen gerealiseerd resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen. De verkoop van de Knauf shoppingcentra in februari gebeurde immers aan de boekwaarde op 31 december 2024. Op de bestaande portefeuille is er een zeer beperkte opwaardering van € 0,2 M in vergelijking met een afwaardering van € 6,6 M in de eerste jaarhelft van 2024.

Dit resulteert in een operationeel resultaat van de vastgoedbeleggingen van € 23,8 M, hetgeen € 1,1 M lager is dan in het eerste halfjaar van 2024.

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE ONTWIKKELINGSPROJECTEN

De som van de lijnen 'Omzet ontwikkelingsprojecten' en 'Kosten ontwikkelingsprojecten' geven de contributie (€ 3,3 M) weer van de Belgische ontwikkelingsprojecten, die in de eerste jaarhelft van 2025 voornamelijk bestonden uit fase II van het project Park Lane op Tour & Taxis, waar in totaal reeds 327 appartementen verkocht of gereserveerd werden. Daarenboven werden ook nog enkele units uit fase I verkocht alsook de laatste unit op RIVA.

De lijnen 'Andere resultaten ontwikkelingsprojecten' en 'Winst (verlies) uit beleggingen vermogensmutatie' omvatten grotendeels de contributie van Cloche d'Or (€ 4,4 M). De bouwwerken aan het project 'B&B HOTELS' zijn ondertussen afgerond en de voorlopige oplevering vond plaats midden juli 2025. De constructie van het residentiële project D5-D10 zit op schema en is reeds voor meer dan 83% verkocht of gereserveerd. Daarnaast zitten ook de bouwwerken voor het project 'Stairs' op schema en is de voorziene oplevering maart 2026. Het gebouw is reeds volledig verhuurd en verkocht aan State Street Luxembourg. In de loop van 2025 vonden enkele verkopen binnen het deelproject D-Nord plaats. Het gebouw was reeds volledig opgeleverd in de loop van 2023 en momenteel staan enkel nog de laatste 5 appartementen te koop.

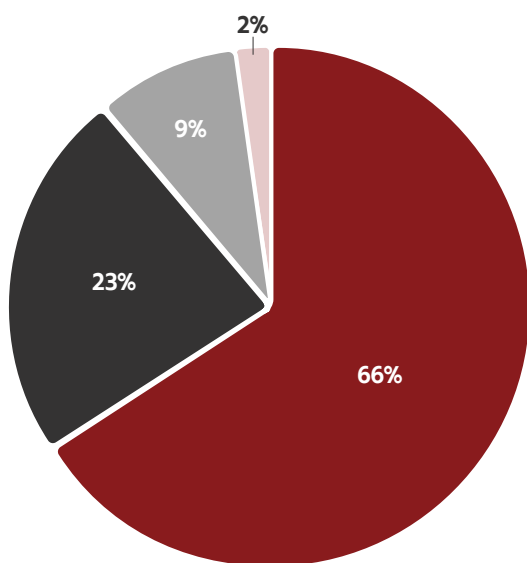
Hierdoor ligt het operationeel resultaat van de ontwikkelingsprojecten op € 7,7 M, zijnde € 2,4 M hoger in vergelijking met H1 2024.

2.3 FINANCIËLE RESULTATEN EN BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

Het financieel resultaat (exclusief herwaarderingen) komt uit op € 1,3 M in vergelijking met € -4,6 M in Q2 2024. De financieringskosten liggen € 4,1 M lager dan in de eerste jaarhelft van 2024 omwille van de gedaalde rentevoeten en de gemiddeld lagere opname van kredieten. Anderzijds liggen ook de financiële opbrengsten € 1,8 M hoger in vergelijking met 30 juni 2024. De gemiddelde financieringskost daalde van 2,86% over 2024 tot 2,71% na Q2 2025. Op 30 juni 2025 bedraagt de financiële schuldgraad 43,41%, wat lager dan deze op 31 december 2024 (45,39%). De financiële inkomsten bevatten ook het ontvangen dividend van Retail Estates (€ 6,9 M).

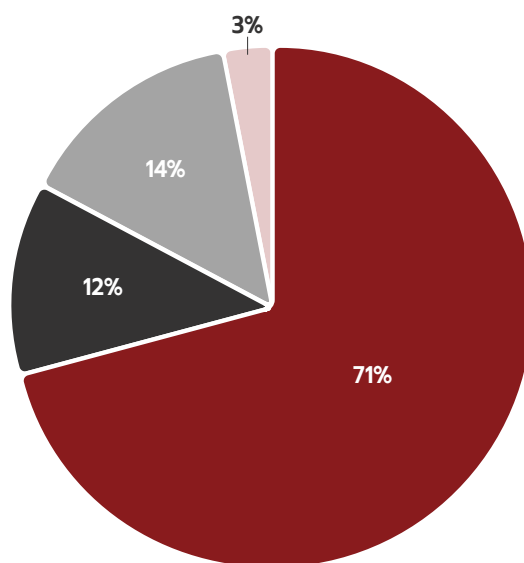
Door de verkoop van beide Knauf shoppingcentra werd de schuldpositie significant afgebouwd al werd dit ook gedeeltelijk terug geïnvesteerd in de aankoop van de BEL Towers. De headroom aan niet-gebruikte kredietlijnen bedraagt € 135 M op 30 juni 2025.

KREDIETLIJNEN 30/06/2025



- Variabele rente
- Commercial paper
- Obligaties
- Vaste rente

KREDIETOPNAMES 30/06/2025



- Variabele rente
- Commercial paper
- Obligaties
- Vaste rente

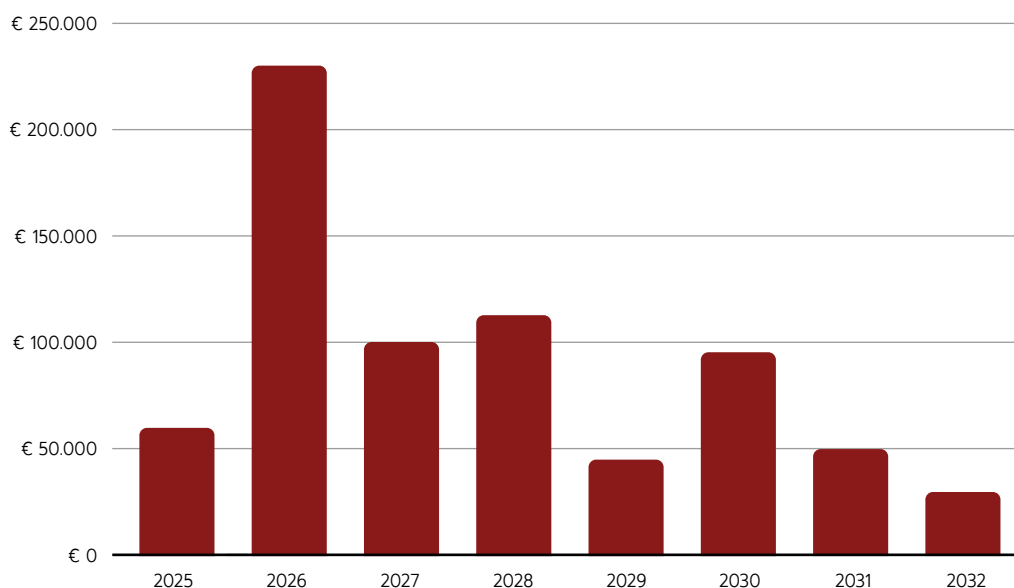
De financieringsbronnen van Nextensa zijn gediversifieerd via bilaterale bankkredieten (aan vaste en variabele rente), een obligatie en commercial paper.

Inmiddels werden quasi alle kredieten met een vervaldag in 2025 verlengd, waardoor de gemiddelde looptijd van de kredieten 2,85 jaar bedraagt. Daarenboven is het renterisico quasi volledig ingedekt (hedge ratio van 99% op 30 juni 2025), zodat de balans van Nextensa voldoende solide is om de belangrijke ontwikkelingen in de komende jaren (Lake Side, BEL Towers, Cloche d'Or, ...) te dragen.

De herwaarderingsresultaten van de financiële activa en passiva waren beperkt tot +€ 0,3 M (-€ 0,2 M na Q2 2024), aangezien de positieve herwaardering van de participatie in Retail Estates grotendeels gecompenseerd werd door een negatieve herwaardering op de derivatenportefeuille.

Het netto-resultaat (deel van de groep) komt zodoende uit op € 19,9 M of € 1,96 per aandeel. Het eigen vermogen bedraagt € 832 M of € 81,81 per aandeel.

VERVALDAGEN KREDIETLIJNEN 30/06/2025



2.4 VERKORT VASTGOEDVERSLAG

Samenstelling van de vastgoedportefeuille

INDELING VOLGENS GEOGRAFISCHE LIGGING

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (% of FV)	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement op reële waarde FV (%)	Huurrendement op reële waarde IV (%)	Bezettingsgraad (%)	Duurtijd
Groothertogdom Luxemburg	323,80	331,93	29%	17,19	5,31%	5,18%	83,94%	6,55
België	504,69	517,47	46%	32,50	6,44%	6,28%	90,00%	7,04
Oostenrijk	186,24	190,90	17%	12,24	6,57%	6,41%	100,00%	5,18
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.014,73	1.040,30	92%	61,93	6,10%	5,94%	86,62%	6,55
Projecten Luxemburg	26,10	26,10	2%	0,00				
Projecten België	63,17	63,39	6%	0,00				
Totaal vastgoedbeleggingen	1.104,00	1.129,79	100%	61,93	6,10%	5,94%	86,62%	6,55
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP	0,00	0,00	0%	0,00				
Recht op gebruik IFRS 16	2,26	2,28	0%	0,00				
TOTAAL VASTGOED- BELEGGINGEN (INCL. IFRS 16)	1.106,26	1.132,07	100%	61,93	6,10%	5,94%	86,62%	6,55

De totale vastgoedportefeuille (inclusief ontwikkelingsprojecten) is gedaald met € 108,8 M in vergelijking met 31 december 2024. Dit is te verklaren door de verkoop van beide Knauf shoppingcentra (-€ 165,8 M). Daarnaast werd ook de grondwaarde voor beide kantoorgebouwen, die zullen gebouwd worden op Lake Side voor de nieuwe Proximus campus, geherklasseerd vanuit voorraad. Verder werd er ook nog capex uitgevoerd.

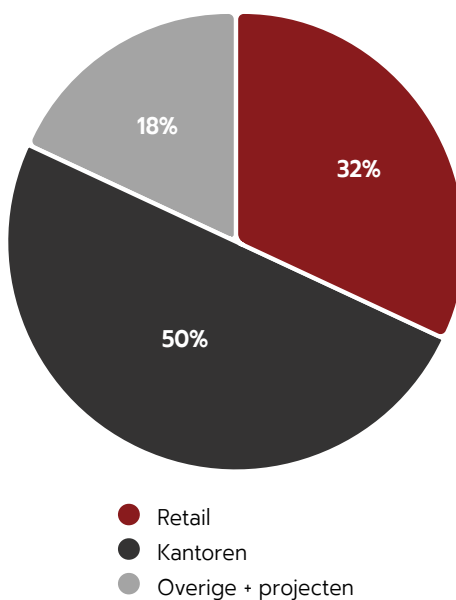
INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

30/06/2025	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (% of FV)	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement op reële waarde FV (%)	Huurrendement op reële waarde IV (%)	Bezettingsgraad (%)	Duurtijd
Retail								
Retail Groothertogdom Luxemburg	116,51	119,42	11%	6,68	5,74%	5,60%	97,70%	7,83
Retail België	54,41	55,83	5%	3,07	5,64%	5,50%	91,68%	7,44
Retail Oostenrijk	186,24	190,90	17%	12,24	6,57%	6,41%	100,00%	5,18
Totaal Retail	357,16	366,15	32%	21,99	6,16%	6,01%	97,98%	6,39
Kantoren								
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	206,58	211,74	19%	10,48	5,07%	4,95%	73,36%	5,84
Kantoren Brussel	310,70	320,87	28%	18,35	5,91%	5,72%	82,32%	7,75
Kantoren rest van België	44,76	45,88	4%	3,81	8,51%	8,30%	86,90%	4,88
Totaal kantoren	562,04	578,49	51%	32,64	5,80%	5,64%	79,39%	6,82
Overige								
Overige België	94,82	97,17	0,09	7,27	7,67%	7,49%	NA	5,55
Overige Groothertogdom Luxemburg	0,72	0,77	0,00	0,03	3,76%	3,52%	NA	4,50
Totaal overige	95,53	97,94	9%	7,30	7,64%	7,45%	NA	5,54
Activa bestemd voor verkoop	0,00	0,00	0%	0	-	-	-	0,00
TOTAAL ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	0,00	0,00	0%	0	0	0	0	0,00
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	1.014,73	1.042,58	92%	61,93	6,10%	5,94%	86,62%	6,55
Recht op gebruik IFRS 16	2,26							
Projecten België	63,17	63,39	6%	0,00				
Projecten Groothertogdom Luxemburg	26,10	26,10	3%	0,00				
TOTAAL VASTGOED-BELEGGINGEN	1.104,00	1.132,07	100%	61,93				
TOTAAL VASTGOED-BELEGGINGEN (INCL. IFRS 16)	1.106,26							

OVERZICHT TOEKOMSTIGE HUUR

	30/06/2025	31/12/2024
Op minder dan één jaar	54.094	60.362
Tussen één jaar en twee jaar	44.351	42.789
Tussen twee jaar en drie jaar	37.583	29.240
Tussen drie jaar en vier jaar	31.288	20.963
Tussen vier jaar en vijf jaar	19.854	17.270
Op meer dan vijf jaar	6.227	1.545
TOTAAL	193.397	172.169

SPREIDING OBV. TYPE VASTGOED INCL. PROJECTEN



2.5 VOORUITZICHTEN

De eerste jaarhelft van 2025 werd gekenmerkt door enkele grote transacties: de verkoop van de Knauf shoppingcentra, de huurovereenkomst voor het nieuwe hoofdkwartier van Proximus op Tour&Taxis, de aankoop van de BEL Towers, een nieuw huurcontract met PwC Luxemburg voor het Eosys gebouw, ... Geen enkele van deze transacties had invloed op de resultaten van de eerste jaarhelft van 2025, maar ze zijn wel de kiemen voor de resultaten van de volgende boekjaren.

De kwaliteit van de **vastgoedbeleggingsportefeuille** zal met de nieuwe Proximus kantoren op Tour&Taxis een belangrijke stijging kennen, niet in het minst wat betreft de duurzaamheidsscore. Dit is ook het sluitstuk van de kantoorontwikkelingen op Tour&Taxis, waar in parallel ook nieuwe residentiële ontwikkelingen plaatsvinden, waardoor de site na vele jaren van bouwen uiteindelijk voltooid zal worden. Verder wordt ook nog steeds doorgegaan met de herontwikkelingen van Treemont (Montoyerstraat 24 te Brussel) en Montree (Avenue Monterey 18-20 te Luxemburg), die eveneens voldoen aan de strengste duurzaamheidscriteria.

De **ontwikkelingen** richten zich de komende maanden vooral op de oplevering van de laatste appartementen van Park Lane fase II en de verkoop van de 19 laatste units. De volgende residentiële units op Tour&Taxis zijn voorzien in de fase A van Lake Side, die zal aangevat worden zodra de vergunning bekomen is. Daarnaast zal vermoedelijk in 2026 ook gestart worden met de reconversie van de BEL Towers, waarbij 1 van beide kantoortorens omgezet zal worden in een residentiële toren.

Op Cloche d'Or gaan de kantoorontwikkelingen gestaag verder, met het project Stairs dat op schema ligt om eind Q1 2026 opgeleverd te worden. Daarnaast wordt de werf voorbereid voor het gebouw Eosys, dat in Q3 2027 opgeleverd moet worden aan huurder PwC Luxemburg. Bovendien zijn we in een vergevorderde ondehandelingsfase met een potentiële huurder voor het gebouw The Terraces (het vroegere project Lofthouse). Ook de Luxemburgse residentiële markt kent opnieuw een opleving. De laatste fase van 49 appartementen in het project D5-D10 werd net voor de zomer gelanceerd, met op heden reeds 26 reservaties.

Verscheidene **kredietlijnen** met vervaldag in 2025 werden verlengd, waardoor de gemiddelde duurtijd van de kredieten nu 2,85 jaar bedraagt. Daarenboven bedraagt de hedge ratio 99%, waardoor nagenoeg de volledige schuldpositie ingedeekt is tegen hogere interestvoeten.



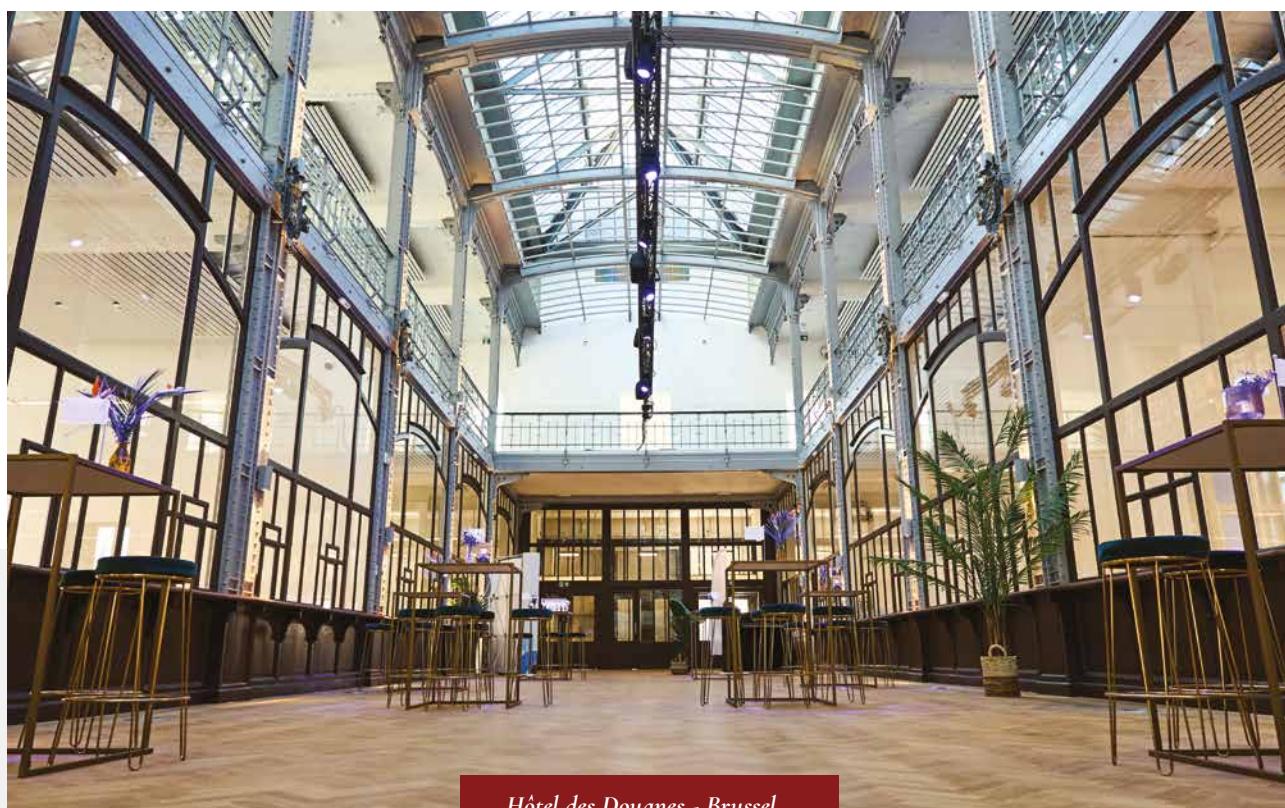
2.6 VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De voornaamste risico's verbonden aan de activiteiten van Nextensa zijn opgenomen in het Jaarverslag 2024 (p. 75 ev.) dat beschikbaar is op de website. De voornaamste risico's waar Nextensa mee 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, vastgoed gerelateerde risico's en operationele risico's.

2.7 BELANGRIJKSTE TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

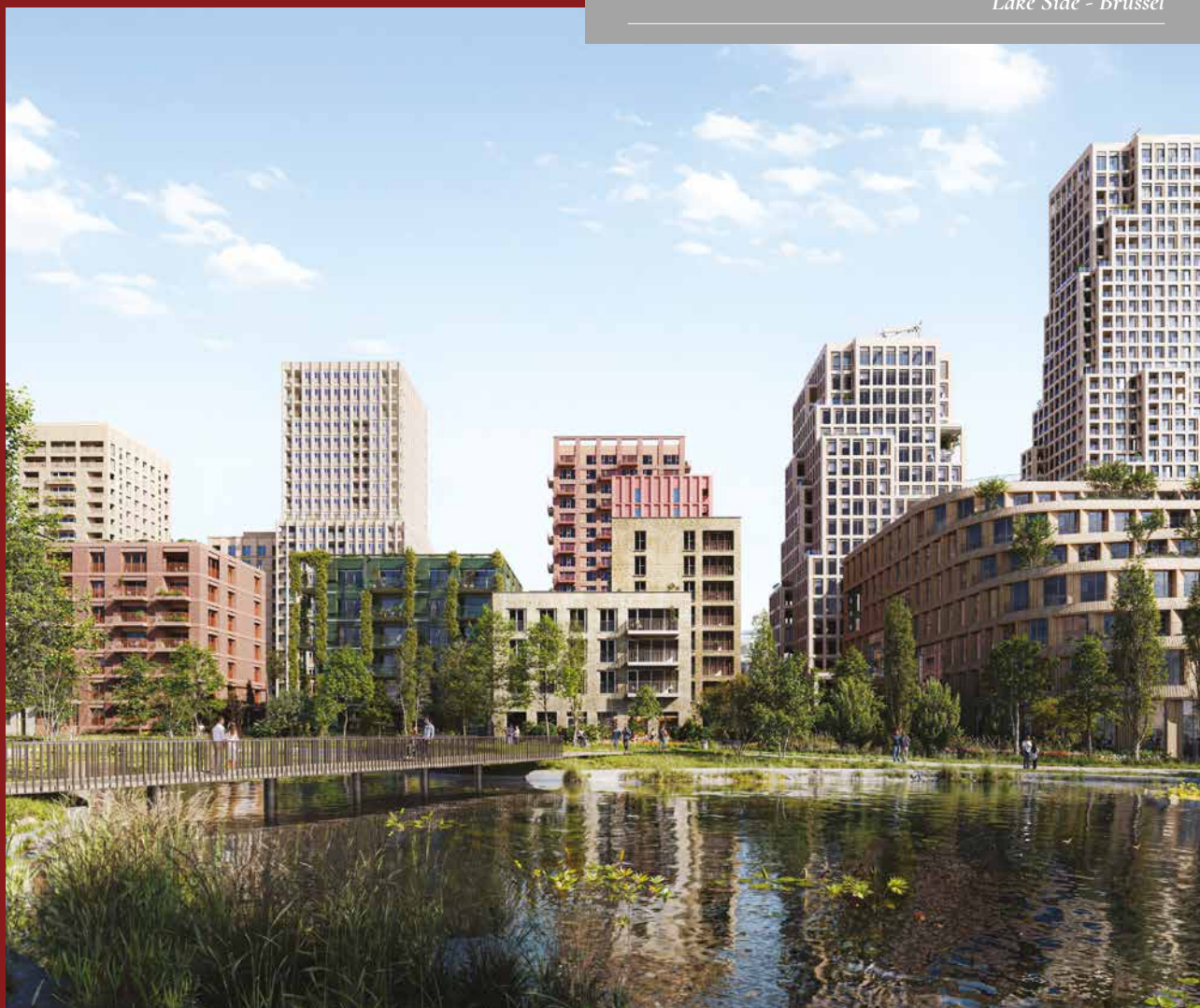
In de periode 01/01/2025-30/06/2025 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden met materiële gevolgen voor de financiële positie of de resultaten van Nextensa.



Hôtel des Douanes - Brussel

VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

Lake Side - Brussel



De verkorte geconsolideerde financiële staten van Nextensa zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 12 augustus 2025. 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 €)	30/06/2025	30/06/2024	▲	▲ %
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	29.149	36.174	-7.025	-19%
Vastgoedkosten	-5.737	-6.392	656	-10%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	1.595	-1.595	-100%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	181	-6.635	6.816	-103%
Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille	245	230	15	6%
OPERATIONEEL RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN	23.839	24.971	-1.133	-5%
Omzet ontwikkelingsprojecten	24.093	31.346	-7.254	-23%
Kosten ontwikkelingsprojecten	-20.783	-29.671	8.889	-30%
Andere resultaten ontwikkelingsprojecten	1.379	1.413	-34	-2%
Winst (verlies) uit beleggingen vermogens mutatie	2.976	2.145	831	39%
OPERATIONEEL RESULTAAT ONTWIKKELINGSPROJECTEN	7.665	5.233	2.432	46%
RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN & ONTWIKKELINGSPROJECTEN	31.503	30.205	1.299	4%
Algemene kosten van de vennootschap	-5.127	-5.650	523	-9%
Andere operationele kosten en opbrengsten	-188	-184	-4	2%
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.189	24.371	1.818	7%
Financiële inkomsten	11.833	10.063	1.770	18%
Financiële kosten	-10.550	-14.683	4.133	-28%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	259	-233	492	-211%
FINANCIEEL RESULTAAT	1.541	-4.853	6.395	-132%
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	27.731	19.517	8.213	42%
Uitgestelde belastingen	-3.524	-2.463	-1.061	43%
Vennootschapsbelasting	-4.393	-3.111	-1.281	41%
BELASTINGEN	-7.917	-5.574	-2.343	42%
NETTO RESULTAAT	19.814	13.943	5.872	42%
Minderheidsbelangen	-129	-151	23	-15%
NETTO RESULTAAT (deel van de groep)	19.942	14.094	5.848	41%

3.2 ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN (IN 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-343	-27
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	-343	-27
Minderheidsbelangen	-129	-151
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten – aandeel Groep	-343	-27
 Globaal resultaat	19.471	13.916
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-129	-151
Globaal resultaat – aandeel Groep	19.599	14.067
Netto resultaat (deel van de groep)	19.942	14.094

RESULTATEN PER AANDEEL (IN €)	30/06/2025	30/06/2024
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep*	1,93	1,39
Globaal resultaat per deelgerechtigd aandeel, aandeel groep*	1,94	1,39
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep*	1,96	1,40
Netto resultaat per deelgerechtigd aandeel, aandeel groep*	1,97	1,39

*berekend op basis van het aantal gewogen gemiddelde aandelen (10.095.183 stuks)

Voor de verslagperiode zijn er geen potentiële gewone aandelen die een verwaterend effect zouden kunnen hebben op de winst per aandeel. Daarom is de verwaterde winst per aandeel gelijk aan de gewone winst per aandeel.

3.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (IN 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
VASTE ACTIVA	1.311.138	1.252.778
Immateriële vaste activa	272	378
Vastgoedbeleggingen	1.106.262	1.049.325
Andere materiële vaste activa	7.119	7.497
Deelnemingen Vermogensmutatie	84.216	82.424
Verb. ondernemingen: vorderingen	8.500	8.500
Financiële vaste activa	94.586	94.717
Vorderingen financiële leasing	0	0
Uitgestelde belastingvorderingen	10.184	9.937
VLOTTENDE ACTIVA	335.715	447.146
Activa bestemd voor verkoop	0	165.750
Vorraden	152.755	108.901
Onderhanden werken in uitvoering	55.528	60.891
Financiële vlottende activa en vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	18.077	32.805
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	92.876	64.274
Kas en kasequivalenten	7.762	8.590
Overlopende rekeningen	8.717	5.934
TOTALE ACTIVA	1.646.853	1.699.924

PASSIVA (IN 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	831.606	812.139
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	832.083	812.487
Kapitaal	111.856	111.856
Uitgiftepremies	448.398	448.398
Inkoop eigen aandelen	-4.608	-4.608
Reserves	256.495	267.663
Wisselkoersverschillen	0	6
Nettoresultaat van het boekjaar	19.942	-10.827
II. MINDERHEIDSBELANGEN	-477	-348
VERPLICHTINGEN	815.247	887.785
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	355.239	480.816
Voorzieningen - andere	569	382
Langlopende financiële schulden	302.392	432.062
Kredietinstellingen	197.411	327.004
Andere	102.664	102.740
IFRS 16	2.318	2.318
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.295	1.248
Andere langlopende verplichtingen	0	0
Uitgestelde belastingverplichtingen	50.983	47.125
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	460.008	406.968
Voorzieningen	350	350
Kortlopende financiële schulden	412.571	339.548
Kredietinstellingen	331.744	257.838
Andere	80.827	81.710
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19.718	33.346
Handelsschulden	13.052	26.745
Fiscale schulden	6.666	6.601
Andere kortlopende verplichtingen	9.443	12.496
Overlopende rekeningen	17.925	21.229
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.646.853	1.699.924
FINANCIËLE SCHULDGRAAD (financiële schulden / balanstotaal)	43,41%	45,39%

3.4 GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	8.590	11.128
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-106.586	-5.332
Netto resultaat (deel van de groep)	19.814	14.094
Aandeel in netto resultaat van investeringen vermogensmutatie	-2.976	-2.145
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	7.905	12.061
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen	8.638	6.326
Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	721	751
Waardeverminderingen op vlottende activa (-)		0
Belastingen	7.917	5.574
Andere niet-kas elementen	-550	6.868
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-181	6.635
Spreiding van gratuiteiten (+/-)		0
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-369	233
Overige transacties van niet courante aard	0	0
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	-1.283	-1.133
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	0	-1.595
Ontvangen dividenden	-6.892	0
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	5.609	7.219
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-125.840	-26.234
Beweging van de activa	-104.635	-11.456
Beweging van verplichtingen	-21.205	-14.778
Bewegingen in voorzieningen (+/-)	3	3
Betaalde belastingen	-4.393	-3.111
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	159.992	18.440
Investerings		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-3.937	-7.272
Projectontwikkelingen	-175	-5.611
Immateriële en materiële vaste activa	-347	-745
Financiële vaste activa	1.615	0
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	162.837	32.067

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (IN 1.000 €)		30/06/2025	30/06/2024
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-54.234	-15.032
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
Toename (+) van de financiële schulden		73.957	63.343
Afname (-) van de financiële schulden		-130.604	-67.132
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen			
Ontvangen financiële opbrengsten		4.941	3.306
Betaalde financiële kosten		-9.420	-13.856
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		7.762	9.204
Kas en kasequivalenten bekomen door middel van bedrijfscombinaties		0	0
Impact van koersschommelingen in kas en kasequivalenten		0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		7.762	9.204

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 31/12/23	109.997	442.803	-4.608	258.665	2.700	24.492	834.048	10.430	844.516
Uitkering slotdividend vorig boekjaar	1.859	5.595		-14.906			-7.452		-7.452
Bedrijfscombinaties - minderheidsbelangen							0		0
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 (6 maanden)				14.094	-27		14.067	-101	13.966
Kapitaalverhoging									
Balans volgens IFRS op 30/06/24	111.856	448.398	-4.608	282.384	2.673	0	840.702	10.279	851.030
Balans volgens IFRS op 31/12/2024	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 per 30 juni 2025 (6 maanden)					-343	19.942	19.599	-129	19.471
Balans volgens IFRS op 30/06/2025	111.856	448.398	-4.608	257.459	-964	19.942	832.083	-477	831.607

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 zoals voor de financiële jaarrekening per 31 december 2024, zoals deze beschreven staan in bijlage 2 van de geconsolideerde financiële staten in het Jaarverslag 2024, te raadplegen op de website www.nextensa.eu.



Vösendorf - Oostenrijk

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 2025	30/06 2024	30/06 2025	30/06 2024	30/06 2025	30/06 2024	30/06 2025	30/06 2024	30/06 2025	30/06 2024
Netto huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	13.670	15.538	9.439	14.742	6.039	5.894			29.149	36.174
Vastgoedkosten	-3.894	-3.609	-1.340	-2.431	-502	-353	0		-5.737	-6.392
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	1.595	0	0			0	1.595
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.181	-2.889	98	-4.129	-2.098	384			181	-6.635
Overige kosten/opbrengsten vastgoedportefeuille	285	243	-14	0	-26	-13			245	230
OPERATIONEEL RESULTAAT VASTGOEDBELEGGINGEN	12.242	9.283	8.184	9.777	3.413	5.911	0	0	23.839	24.971
OPERATIONEEL RESULTAAT ONTWIKKELINGSPROJECTEN	3.621	2.744	4.044	2.489	0	0			7.665	5.233
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-4.605	-4.946	-376	-576	-146	-127			-5.127	-5.650
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-1.049	1.121	1.453	-1.264	-591	-41			-188	-184
OPERATIONEEL RESULTAAT	10.209	8.202	13.304	10.426	2.675	5.743	0	0	26.189	24.371
(+) Financiële inkomsten							11.833	10.063	11.833	10.063
(-) Financiële kosten							-10.550	-14.683	-10.550	-14.683
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva							259	-233	259	-233
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	0	0	1.541	-4.853	1.541	-4.853
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	10.209	8.202	13.304	10.426	2.675	5.743	1.541	-4.853	27.731	19.517
(+/-) Vennootschapsbelasting							-4.393	-3.111	-4.393	-3.111
(+/-) Latente belastingen							-3.524	-2.463	-3.524	-2.463
BELASTINGEN	0	0	0	0	0	0	-7.917	-5.574	-7.917	-5.574
NETTO RESULTAAT	10.209	8.202	13.304	10.426	2.675	5.743	-6.375	-10.428	19.814	13.943
Toerekenbaar aan:										
Minderheidsbelangen									-129	-151
Aandeelhouders van de groep									19.942	14.094

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS
 (GEOGRAFISCH)

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN 1.000 €)	België		Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		Totaal	
	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024
ACTIVA										
Immateriële vaste activa							272	378	272	378
Vastgoedbeleggingen (incl. herontwikkelingen van beleggingsvastgoed, excl. financiële leasing)	568.919	513.097	351.099	347.886	186.244	188.342			1.106.262	1.049.325
Deelneming Retail Estates	83.107	80.133							83.107	80.133
Deelnemingen volgens de vermogensmutatie	-7.294	-4.970	91.510	87.394					84.216	82.424
Activa bestemd voor verkoop		0		165.750		0			0	165.750
Vorraden	152.778	108.924	-23	-23					152.755	108.901
Onderhanden werken in uitvoering	55.528	60.891	0	0	0				55.528	60.891
Overige activa	199.553	300.742	-17.870	-147.356	-16.969	-1.264			164.714	152.121
ACTIVA PER SEGMENT	1.052.591	1.058.818	424.715	453.650	169.275	187.077	272	378	1.646.853	1.699.924
VERPLICHTINGEN										
Langlopende financiële schulden							303.687	433.310	303.687	433.310
Kortlopende financiële schulden							412.571	339.548	412.571	339.548
Overige verplichtingen							98.989	114.927	98.989	114.927
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT							815.247	887.785	815.247	887.785
EIGEN VERMOGEN									831.606	812.139

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 ontwikkelingsprojecten'. De vastgoedbeleggingen omvatten zowel het vastgoed beschikbaar voor verhuur, als de herontwikkelingen van beleggingsvastgoed.

	België		Luxemburg		Oostenrijk		Totaal	
(IN 1.000 €)	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024
VASTGOEDBELEGGINGEN								
investeringen	55.292	9.538	3.115	2.124	0	1.100	58.408	12.762
desinvesteringen		-39.958	-1.652	-32.067			-1.652	-72.025
VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING								
investeringen							0	0
desinvesteringen							0	0
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP								
investeringen							0	
desinvesteringen			-165.750	165.750			-165.750	165.750
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA (ANDERE)								
investeringen	133	268		70		137	133	474
desinvesteringen		-186					0	-186
afschrijvingen	-619	-800	-20	-101	-83	-135	-721	-1.035
NETTO BOEKWAARDE EIND BOEKJAAR	572.668	516.886	351.337	513.980	189.375	191.705	1.113.380	1.222.572

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 hertontwikkeling 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 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	567.861	512.039	349.899	346.686	186.244	188.341	1.104.004	1.047.066
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	580.860	524.960	358.027	355.380	190.900	193.050	1.129.787	1.073.391
Bruto rendement (in reële waarde) van het segment	6,44%	5,56%	5,31%	7,30%	6,57%	6,29%	6,10%	6,27%
Bruto rendement (in investeringswaarde) van het segment	6,28%	5,42%	5,18%	7,13%	6,41%	6,14%	5,94%	6,11%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	169.780	163.170	77.911	157.098	43.404	43.404	291.095	389.487
Bezettingsgraad	90,00%	90,00%	83,94%	83,94%	100,00%	100,00%	86,62%	87,85%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	7,04	4,10	6,55	4,12	5,18	5,41	6,55	4,34

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

(IN 1.000 €)	Retail		Kantoren		Andere		Totaal	
	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024	30/06 2025	31/12 2024
Huurinkomsten (incl. vergoeding en leasing en excl. ontvangen verbrekingsvergoeding en incentives)	21.990	35.716	32.639	30.960	7.301	5.504	61.930	72.179
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	357.161	341.796	562.035	617.898	95.533	87.372	1.014.729	1.047.066
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	366.149	350.349	578.489	631.879	97.938	91.163	1.042.576	1.073.391
Bezettingsgraad	97,98%	93,64%	79,39%	78,60%			86,62%	87,85%
Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment	6,16%	5,94%	5,80%	5,80%	7,64%	7,00%	6,10%	5,99%
Huurrendement (o.b.v. investeringswaarde) van het segment	6,01%	5,92%	5,64%	5,94%	7,45%	6,71%	5,94%	5,76%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	6,39	4,28	6,82	5,04	5,54	0,71	6,55	4,34

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.

3.6.3 Voorraden

De voorraden zijn gestegen als gevolg van de aankoop van de BEL Towers begin april 2025 dewelke gedeeltelijk werd gecompenseerd door de herklassering naar vastgoedbeleggingen van de grondwaarde van beide gebouwen die op Lake Side zullen worden gebouwd voor de nieuwe

Proximus campus op Tour & Taxis. De deal met Proximus omvat ook een winstdelingsmechanisme waarbij Proximus mogelijks aanspraak kan maken op een aanvullende koopprijs indien de vastgoedmarkt op significante wijze zou heropleven.

3.6.4 Andere vlottende activa

De toename van de andere vlottende activa is grotendeels te verklaren door het werkkapitaal dat werd gegeven aan Cloche d'Or.



BEL Towers - Brussel

3.6.5 Deelnemingen vermogensmutatie

(IN 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
SALDO PER EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	82.424	69.706
Winst (verlies) uit beleggingen vermogensmutatie	2.976	4.364
Provisies ivm beleggingen met negatief eigen vermogen		0
Dividenden ontvangen uit JV's		
Investerings (+)/Desinvesterings (-)	-1.184	8.354
Andere		0
SALDO PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	84.216	82.424

De deelnemingen vermogensmutatie betreffen voornamelijk de deelnemingen die we hebben in Luxemburg en die verkregen zijn naar aanleiding van de transactie met Extensa Group. Een overzicht van de deelnemingen werd hieronder opgenomen alsook verdere details voor de belangrijkste deelnemingen.

Naam	Land	Hoofdactiviteit	30/06/2025	31/12/2024
CBS Development NV	België	Vastgoedontwikkeling	0,00%	50,00%
CBS-Invest NV	België	Vastgoedontwikkeling	0,00%	50,00%
Grossfeld Immobilière SA	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Grossfeld PAP SICAV-RAIF SA	Luxemburg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Darwin II SàRL	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	50,00%	50,00%
AdHoc SàRL	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Stairs 1 SàRL	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%
Grossfeld Developments SàRL	Luxembourg	Vastgoedontwikkeling	50,00%	50,00%

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

3.6.6 Informatie betreffende de financiële schuld

Op 30/06/2025 bedragen de totale financiële schulden € 715 M in vergelijking met € 772 M eind 2024. De rubriek andere leningen (op lange en korte termijn) omvat voor € 102,7 M de door Nextensa in 2019 geplaatste obligatielening alsook het

commercial paper (€ 80,8 M). De geconfirmeerde kredietlijnen (excl. de € 102,7 M obligatieleningen en € 80,8 M commercial paper) bedragen eind juni 2025 € 667 M (eind 2024: € 637 M).

3.6.7 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 waarderungen** van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- **Niveau 2 waarderungen** 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 waarderungen** 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 waarderungen 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 waarderungen 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.

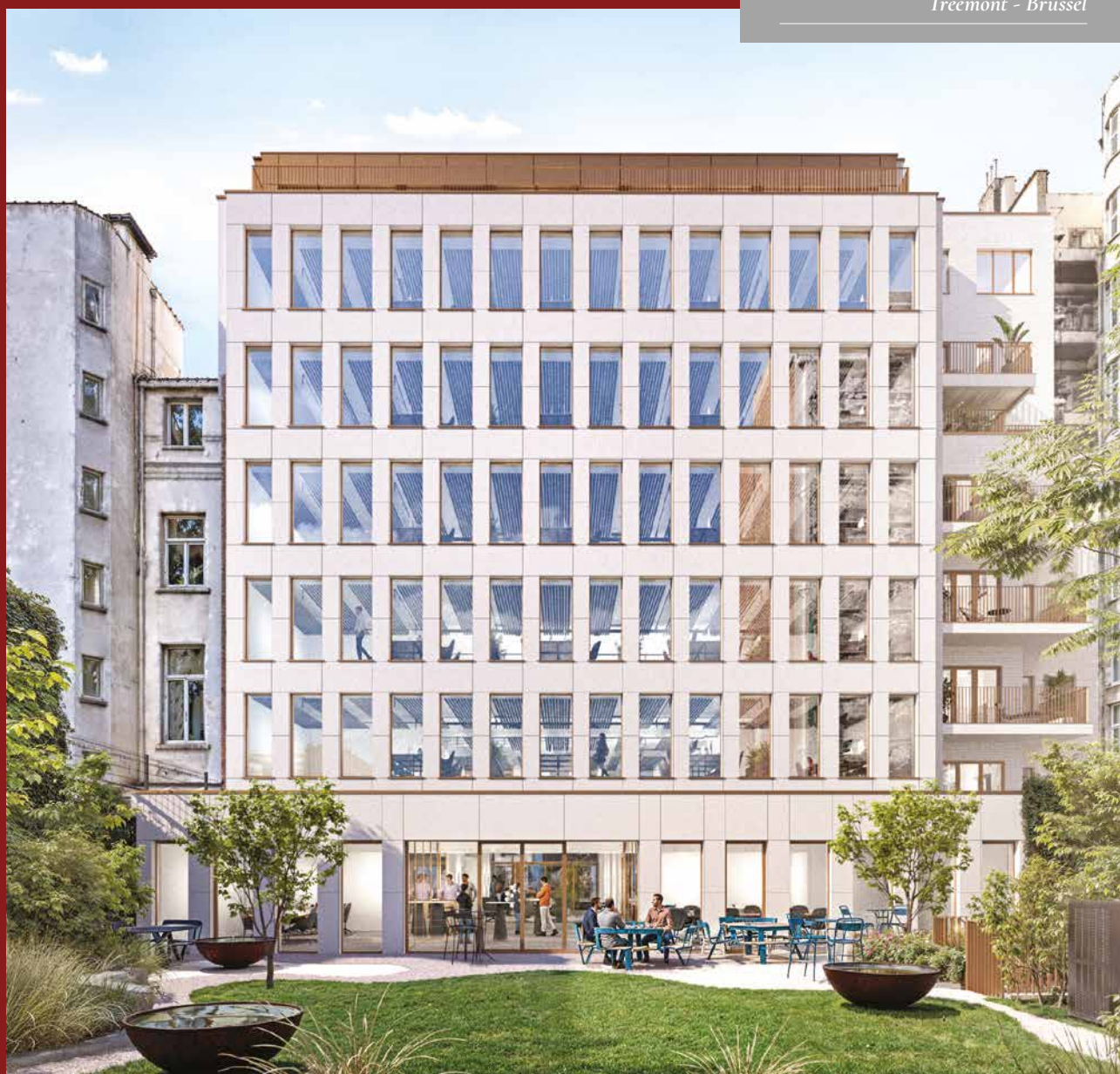
De financiële leasing wordt gewaardeerd op basis van een discounted cashflow benadering.

PER 30 JUNI 2025 (IN 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Boek- waarde	Reële waarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	83.107	0		83.107	83.107
- Deelnemingen in Vermogensmutatie entiteiten		84.216		84.216	84.216
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekkingen			0	0	0
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		11.257		11.257	11.257
Vorderingen financiële leasing			0	0	0
- Andere	0			0	0
Financiële vlottende activa					
Voorraden		152.755			
Onderhanden werken in uitvoering		55.528			
Handelsvorderingen		18.077		18.077	18.077
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		92.876		92.876	92.876
Kas en kasequivalenten	7.762			7.762	7.762
Overlopende rekeningen		8.717		8.717	8.717
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		197.411		197.411	197.411
- Andere		102.664		102.664	100.046
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		1.295		1.295	1.295
- IFRS 16		2.318		2.318	2.318
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		331.744		331.744	331.791
- Andere		80.827		80.827	80.827
Andere kortlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		0		0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- Handelsschulden		6.666		6.666	6.666
- Andere kortlopende schulden		13.052		13.052	13.052
Andere kortlopende verplichtingen		9.443		9.443	9.443
Overlopende rekeningen		17.925		17.925	17.925

PER EINDE 2024 (IN 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Boek- waarde	Reële waarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	80.133			80.133	80.133
- Deelnemingen in Vermogensmutatie entiteiten		82.242		82.424	82.424
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekkingen			0	0	0
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		14.314		14.314	14.314
Vorderingen financiële leasing	0		0	0	0
Vlottende activa					
Vorraden		108.901			
Onderhanden werken in uitvoering		60.891			
Handelsvorderingen		32.805		32.805	32.805
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		64.274		64.274	64.274
Kas en kasequivalenten	8.590			8.590	8.590
Overlopende rekeningen		5.934		5.934	5.934
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		327.004		327.004	326.732
- IFRS 16		2.318		2.318	2.318
- Andere		102.740		102.740	98.352
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening				0	0
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		1.248		1.248	1.248
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		256.735		256.735	256.868
- Andere		82.813		82.813	82.813
Andere kortlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		0		0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- Handelsschulden		26.745		26.745	26.745
- Andere kortlopende schulden		6.601		6.601	6.601
Andere kortlopende verplichtingen		12.496		12.496	12.496
Overlopende rekeningen		21.229		21.229	21.229

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 2025

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 2025, de geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves en de geconsolideerde kasstroomovertabel 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 1 646 853 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 19 942 (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, is 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

VERKLARING

Lake Side - 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 daarop op de verkorte financiële overzichten, alsmede een beschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

13 augustus 2025

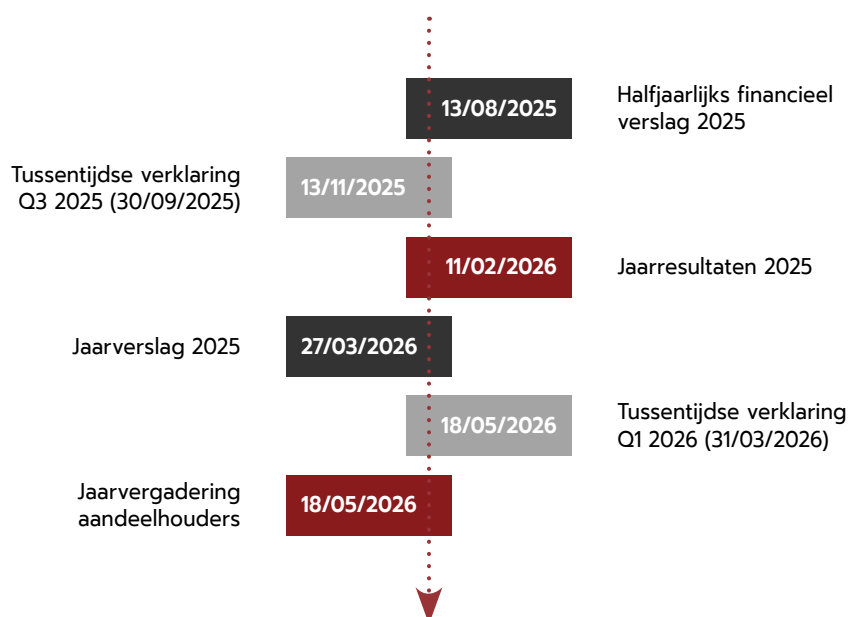
Namens de vennootschap

Michel Van Geyte¹
CEO

Tim Rens²
CFO

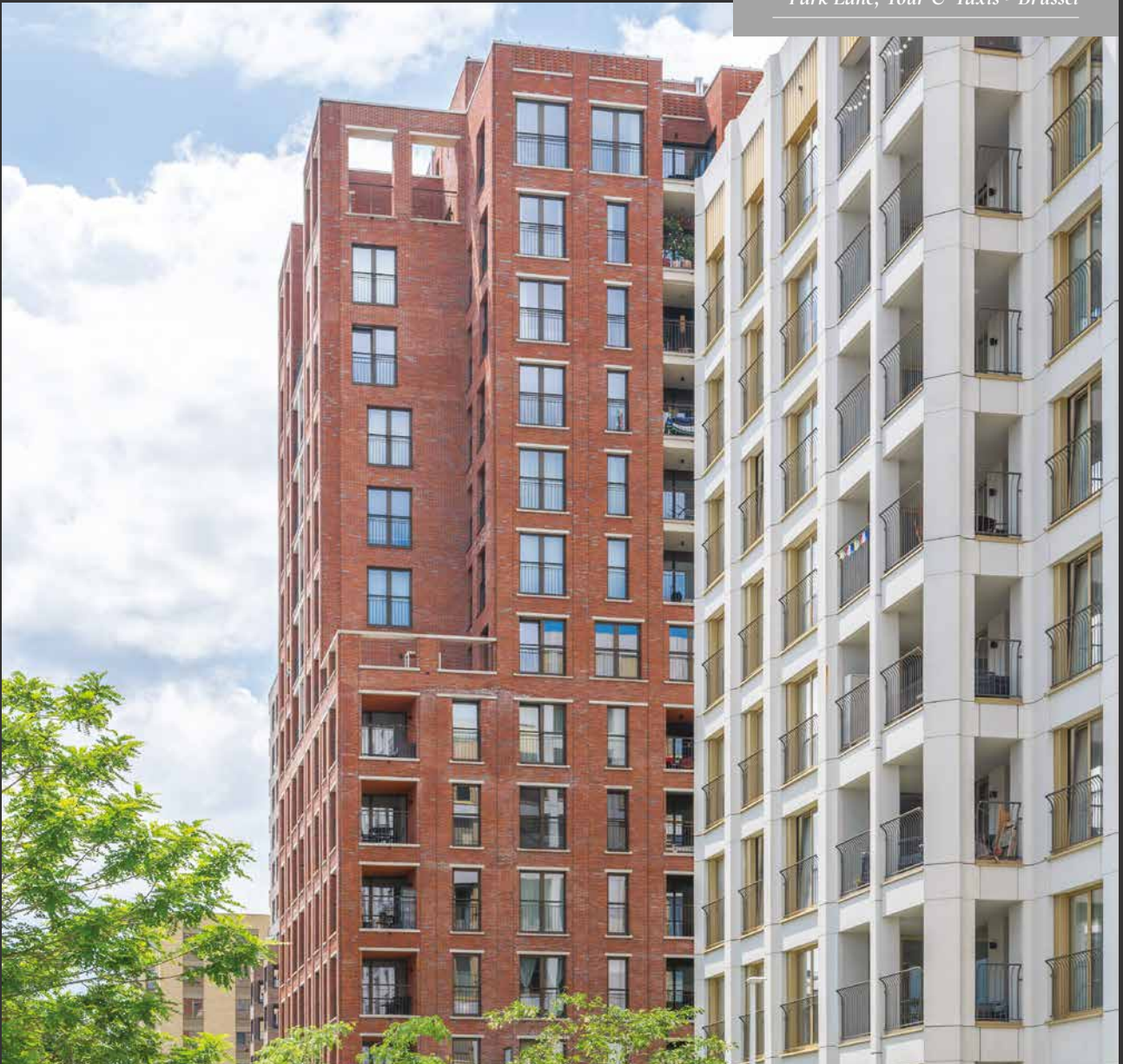
¹ Midhan BV
² Montevini BV

Financiële kalender



BIJLAGE

Park Lane, Tour & Taxis - Brussel



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)	30/06/2025	30/06/2024
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	1.595
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	181	-6.635
Resultaat op de Portefeuille	181	-5.040

NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)	30/06/2025	30/06/2024
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	19.942	14.094
Aantal geregistreerde aandelen in omloop (op afsluitdatum)	10.171.130	10.171.130
Netto Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	1,96	1,39

NETTO ACTIEF WAARDE OP BASIS VAN REËLE WAARDE	30/06/2025	31/12/2024
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000)	832.083	812.487
Aantal geregistreerde aandelen in omloop (op afsluitdatum)	10.171.130	10.171.130
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	81,81	79,88

NETTO ACTIEF WAARDE OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE	30/06/2025	31/12/2024
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000)	832.083	812.487
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06 (€ 1000)	1.132.071	1.238.514
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06 (€ 1000)	1.106.262	1.215.075
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 30/06 (€ 1000)	25.809	23.440
TOTAAL	857.893	835.927
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.171.130	10.171.130
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	84,3	82,2

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %	30/06/2025	31/12/2024
Interestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-17.957	-20.473
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-418	-352
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-18.375	-20.825
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	677.750	728.203
Gemiddelde financieringskost in %	-2,71%	-2,86%

GLBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)	30/06/2025	30/06/2024
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	19.942	14.094
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	-343	-27
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkings-instrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	-343	-27
Globaal resultaat - aandeel groep	19.599	14.067
Aantal geregistreerde aandelen in omloop op afsluitdatum	10.171.130	10.171.130
Globaal Resultaat - aandeel groep per aantal aandelen op afsluitdatum	1,96	1,40

FINANCIËLE SCHULDGRAAD IN %	30/06/2025	31/12/2024
Financiële schulden	714.963	771.610
balanstotaal	1.646.853	1.699.924
Financiële schuldgraad in %	43,41%	45,39%

LOAN-TO-VALUE (INVESTERINGSPORTEFEUILLE) IN %	30/06/2025	31/12/2024
Financiële schulden gerelateerd aan vastgoedbeleggingen	606.543	718.335
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.106.262	1.215.075
Participatie Retail Estates	83.107	80.133
Loan-to-value (investeringsportefeuille) in %	51,00%	55,46%

OVER NEXTENSA



Nextensa NV is een gemengde vastgoedinvesteerder en –ontwikkelaar.

De investeringsportefeuille van de vennootschap is verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (32%), België (51%) en Oostenrijk (17%); diens totale waarde bedroeg per 30/06/2025 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 € 426 M (waarde 30/06/2025).

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

