



RÉSULTATS ANNUELS 2025

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 11 février 2026, 17h55

DES RÉSULTATS 2025 SOLIDES CONFIRMAN LA STRATÉGIE DE NEXTENSA

Nextensa a clôturé l'exercice financier 2025 avec des résultats solides, confirmant une nette amélioration de sa rentabilité (+€ 33,8 M), portée par une contribution accrue des activités de développement (+€ 1,8 M), la baisse des coûts de financement (-€ 9,2 M) et la poursuite du renforcement du bilan.

Au cours des exercices 2024 et 2025, Nextensa a réalisé plusieurs transactions ciblées pour un montant total de € 360 M. Grâce à cette approche disciplinée de recyclage du capital, le groupe a réduit son ratio d'endettement de 45,39 % à 38,80 %, renforçant significativement sa flexibilité financière et sa capacité à financer la prochaine phase de son pipeline de développement, avec les projets Lake Side et BEL Towers comme développements clés.

Ces projets devraient démarrer en 2026 (sous réserve de l'obtention des permis et de la commercialisation) et représenteront un coût de construction d'environ € 265 M pour le siège de Proximus et la tour résidentielle de Lake Side, ainsi qu'environ € 300 M pour les BEL Towers, un projet de redéveloppement mixte de 115 000 m².

UNE RENTABILITÉ ANNUELLE SOUTENUE PAR L'EXÉCUTION DE LA STRATÉGIE

Sur l'ensemble de l'exercice 2025, Nextensa a réalisé un résultat net (part du Groupe) de € 33,2 M, soit € 3,29 par action donnant droit au dividende, contre -€ 10,8 M un an plus tôt.

Cette évolution positive de la rentabilité s'explique principalement par la contribution accrue des activités de développement, la diminution des charges financières et une gestion opérationnelle et financière disciplinée.

Dans un contexte de marché volatil, le portefeuille d'immeubles de placement a fait preuve de résilience, avec des ajustements de valeur limités sur l'exercice.

RECYCLAGE DU CAPITAL ET ÉTAPES STRATÉGIQUES CLÉS

Au cours de l'année 2025, Nextensa a poursuivi activement sa politique de recyclage du capital à travers plusieurs transactions ciblées ayant significativement renforcé sa position financière. Celles-ci comprennent notamment la cession des centres commerciaux Knauf, du site de commerce de détail d'Ingeldorf, de l'immeuble de bureaux Monteco ainsi que de la participation du groupe dans Retail Estates.

Parallèlement, Proximus a confirmé le site de Tour & Taxis comme emplacement de son futur siège social, avec la pré commercialisation intégrale du projet de bureaux Lake Side (38 000 m²).

IMMEUBLES DE PLACEMENT : UNE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE RÉSILIENTE

Les revenus locatifs à périmètre constant ont progressé de plus de 3 % sur l'exercice, reflétant la poursuite de la solide performance de Tour & Taxis ainsi que la contribution de rénovations majeures, dont Moonar au Luxembourg.

Les revenus locatifs nets ont toutefois diminué en valeur absolue, en ligne avec la stratégie de cessions du groupe.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT PROGRESSANT CONFORMÉMENT AUX OBJECTIFS

À Tour & Taxis, le site a continué de renforcer son positionnement en tant que quartier urbain mixte de référence, soutenu par un nombre croissant d'événements, de baux permanents et de visiteurs.

À la clôture de l'exercice, 96 % des appartements de la deuxième phase du projet Park Lane étaient vendus ou réservés, et l'ensemble des immeubles résidentiels avait été livré.

À la Cloche d'Or, au Luxembourg, Nextensa a poursuivi le développement du projet Grossfeld, dans lequel le groupe détient une participation de 50 %. Plusieurs projets de bureaux « built-to-suit » ont été sécurisés, dont The Terraces (4 600 m²) pour la banque privée suisse Lombard Odier et Eosys (12 000 m²) pour PwC. En outre, un nouveau projet résidentiel de 50 logements a été lancé, dont environ la moitié est déjà vendue.

GESTION FINANCIÈRE ACTIVE ET RÉDUCTION DE L'EFFET DE LEVIER

La gestion financière active est restée une priorité tout au long de l'exercice. Le coût moyen du financement s'est stabilisé à 2,90 %, soutenu par la stratégie de couverture du groupe et la réduction progressive de l'endettement financier.

La majorité des lignes de crédit arrivant à échéance en 2026 a déjà été prolongée. Avec une marge de financement de € 169 M sur les lignes de crédit disponibles à la clôture de l'exercice 2025, portée à plus de € 200 M après la cession de Gewerbepark Stadlau intervenue mi-janvier 2026, l'obligation privée de € 100 M arrivant à échéance en novembre 2026 pourra être remboursée à l'aide des lignes de crédit existantes, tout en conservant une marge suffisante pour financer les projets en cours, dont le nouveau siège de Proximus à Tour & Taxis.

DIVIDENDE

Compte tenu des solides résultats financiers et du renforcement du bilan, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende de € 1,00 par action.

PERSPECTIVES

Malgré un environnement économique toujours marqué par l'incertitude et des conditions de marché exigeantes, Nextensa aborde la prochaine phase de sa stratégie avec un bilan renforcé, des coûts de financement maîtrisés, une marge financière confortable et un pipeline de projets de développement de grande qualité. Le groupe est ainsi bien positionné pour poursuivre la création de valeur durable à long terme pour l'ensemble de ses parties prenantes, en s'appuyant sur une exécution rigoureuse, des investissements sélectifs et un engagement constant en faveur du développement urbain durable.

« Depuis sa création en 2021, Nextensa a cédé pour plus de € 550 M d'actifs, réduisant ainsi son ratio d'endettement à 38 %. La libération de ce capital renforce notre capacité financière à mener à bien les projets ambitieux que nous prévoyons de lancer au cours de l'année 2026. »

Michel Van Geyte, CEO Nextensa



1

RAPPORT D'ACTIVITÉS



Hôtel des Douanes - Belgique

CONSTRUIRE L'AVENIR ET REMODELER LES VILLES



TOUR & TAXIS

Tour & Taxis consolide sa croissance grâce à un niveau d'activité soutenu en 2025

En 2025, le site de Tour & Taxis a continué d'afficher un niveau d'activité élevé. À la Gare Maritime, le nouveau magasin Proxy Delhaize a ouvert en avril et un nouveau bail a été conclu avec Bldr (escalade de bloc). En conséquence, le taux d'occupation s'établit désormais à 88 % pour les bureaux et à 93 % pour les surfaces commerciales du site.

Les nombreux événements organisés sur le site ont contribué à une augmentation significative du nombre de visiteurs. La saison événementielle a été lancée avec succès par les Ceramic et Affordable Art Fairs, suivies de l'exposition Amazônia, aux côtés d'autres temps forts culturels. La Foire du Livre, événement bien établi à Tour & Taxis, a enregistré une fréquentation remarquable et accueilli 10 000 visiteurs supplémentaires. Pour la quatrième année consécutive, la Gare Maritime a accueilli le tournoi international de padel Lotto Brussels Premier Padel, faisant partie du Premier Padel Circuit. Avec 5 000 visiteurs supplémentaires cette année, l'événement poursuit sa croissance d'année en année.



Gare Maritime - Belgique

En septembre 2025, Nextensa a, conjointement avec la Ville de Bruxelles, officiellement inauguré le Parkdreef et marqué l'achèvement de la phase II du projet Park Lane, une étape importante dans le développement continu du site de Tour & Taxis. Le projet résidentiel Park Lane Phases I et II comprend environ 700 appartements. À la fin du Q4, 333 appartements avaient été vendus ou réservés, représentant 96 % du nombre total de logements, et le projet a été achevé au Q4 2025.

Le 30 juin 2025, Nextensa a introduit une demande de permis révisée pour le projet Lake Side, tenant compte des contributions des riverains et des autorités. À la suite de la commission de concertation du 12 novembre 2025, qui a formulé dix conditions spécifiques, un dossier amendé a été déposé le 23 décembre 2025 afin de répondre à l'ensemble des points en suspens. Le projet Lake Side constitue la dernière phase du développement urbain du site de Tour & Taxis, située à proximité des étangs existants. La délivrance du permis est attendue au Q1 2026.



Park Lane II - Belgique





CLOCHE D'OR

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

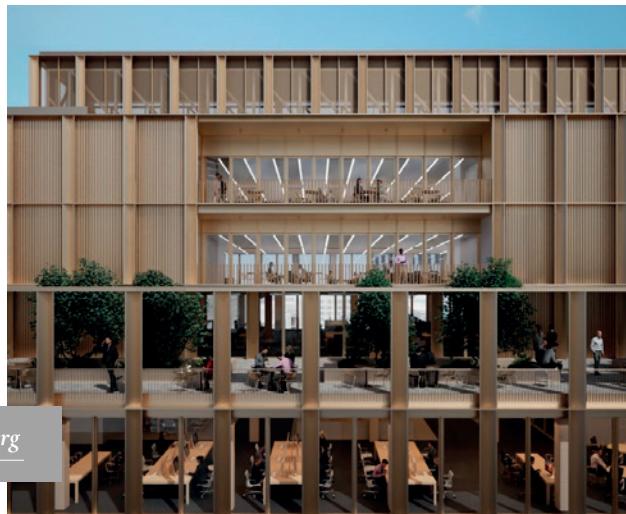
Immeuble de bureaux

| Projet | Statut | Détails | Location |
|--|--|---|---|
| Emerald | Livré en Q4 2023 | Environ 7 000 m ² , comprenant 6 niveaux hors sol et 1 niveau en sous-sol | 100 % loué : Intertrust, PwC et Stibbe |
| White House | Livré en Q1 2024 | Environ 7 000 m ² , comprenant 6 niveaux hors sol et 1 niveau en sous-sol | 100 % loué : Intertrust |
| Terraces (anciennement Lofthouse) | En construction – livraison prévue en Q2 2027 | Environ 5 000 m ² , comprenant 5 niveaux hors sol et 1 niveau en sous-sol | 100 % loué : Lombard Odier |
| Stairs | Livraison prévue en mai 2026 | Environ 10 000 m ² , comprenant 10 niveaux hors sol et 1 niveau en sous-sol | 100 % loué : State Street ; contrat d'acquisition signé à la livraison en 2026 |
| Eosys | En construction – livraison prévue en septembre 2027 | Environ 12 355 m ² , comprenant 11 niveaux hors sol et 2 niveaux en sous-sol | 78 % loué (PwC Luxembourg) – LOI signée pour 11 % avec une banque d'investissement de renom |

À la fin du mois de juin 2025, Nextensa et Promobe ont signé un contrat de location majeur avec PwC Luxembourg en tant que locataire principal (78 %) du projet Eosys, un nouvel immeuble de bureaux conçu par l'architecte Andrew Philips. Eosys vise une certification BREEAM « Outstanding », le plus haut niveau en matière de durabilité. La livraison de l'immeuble de bureaux est prévue pour septembre 2027.

En octobre 2025, Nextensa et Promobe ont signé un bail à long terme avec Lombard Odier, institution financière de renom, portant sur l'intégralité de l'immeuble de bureaux Terraces (anciennement LoftHouse) situé dans le quartier de la Cloche d'Or, confirmant l'attractivité du projet sur le marché.

Les développements réalisés à la Cloche d'Or, tant dans les projets de bureaux que résidentiels, ont contribué positivement aux résultats 2025 à hauteur de approximativement de € 10 M.



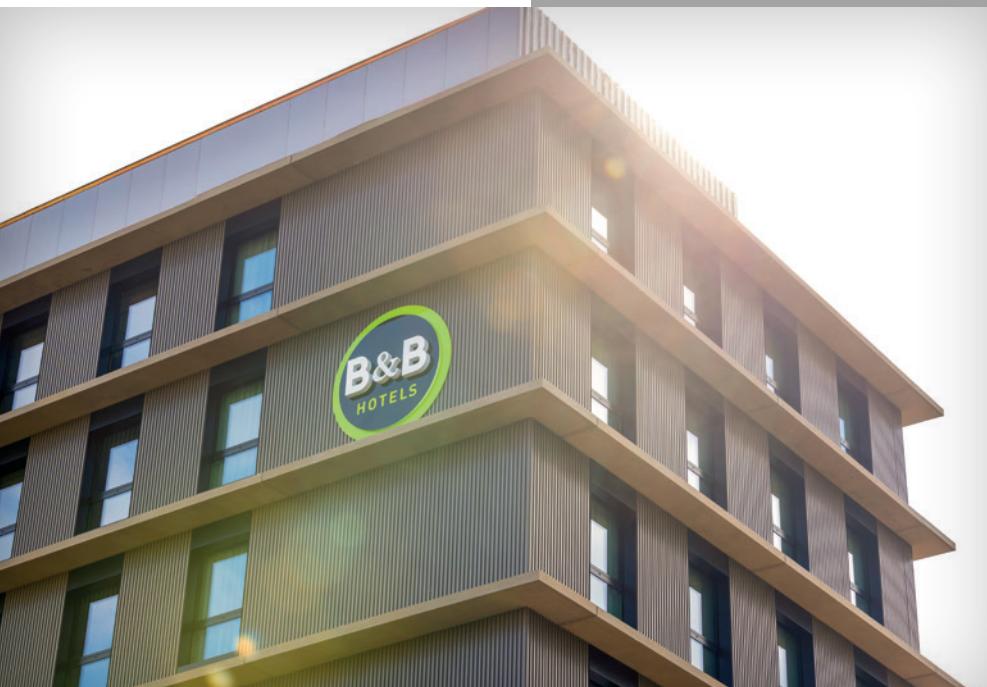
Développements résidentiels

L'activité résidentielle demeure soutenue malgré un marché prudent. À la fin du Q4, les taux d'écoulement des projets D-Nord et D5-D10 s'établissaient respectivement à 98 % et 91 %, ne laissant plus que 20 appartements disponibles. Le complexe D-Tours a été restructuré, avec la séparation de l'immeuble de bureaux Eosys du projet résidentiel D1, qui comprendra 162 appartements.

Le B&B Hotel Luxembourg Cloche d'Or a été livré à la mi-juillet 2025 et a officiellement ouvert ses portes le 1er septembre 2025. Avec 150 chambres modernes, des espaces communs et des caractéristiques durables telles que des toitures végétalisées et des systèmes énergétiquement efficaces, l'hôtel renforce l'identité urbaine mixte du quartier.

| Projet | Status | Détails | Location |
|-----------------------|--|--|--|
| D-Nord | Livré au Q1 2023 | 194 appartements | 190/194 appartements réservés / vendus |
| D5-D10 | En construction. premières livraisons en cours | 185 appartements | 169/185 appartements réservés / vendus |
| B&B HOTELS | Livré mi-juillet 2025 | Hôtel d'environ 4 500 m ² avec 150 chambres | 100 % loué à B&B Hotels pour une durée ferme de 20 ans |
| D1 | En phase de planification | Environ 162 appartements | |

B&B Hotels, Cloche d'Or - Luxembourg



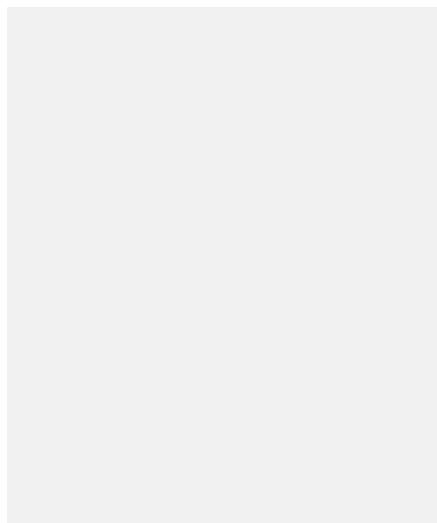
INVESTIR DANS LE FUTUR

BEL Towers – Bruxelles : Au premier semestre 2025, Nextensa a acquis l'ancien siège de Proximus situé à la gare de Bruxelles-Nord. Ce projet de redéveloppement, rebaptisé BEL Towers, comprend deux tours représentant une surface totale de 115 000 m². Les tours emblématiques seront transformées en un projet urbain multifonctionnel tout en conservant leurs structures existantes. Le site accueillera un ensemble mixte de logements, de bureaux ainsi que d'équipements publics et de loisirs, avec pour objectif de créer un environnement urbain dynamique et inclusif. Le redéveloppement des BEL Towers s'inscrit pleinement dans la vision urbaine de la Ville de Bruxelles visant à transformer le Quartier Nord d'un pôle de bureaux monofonctionnel en un quartier urbain mixte, accessible et vivant. Le permis est en place et les négociations avec des locataires et acquéreurs potentiels sont en cours.

Moonar Campus – Luxembourg : Situé à proximité de l'aéroport de Luxembourg, le Moonar Campus se compose de cinq immeubles représentant une surface totale d'environ 21 500 m². À la suite d'une rénovation complète achevée fin 2024, le campus propose désormais une large gamme de services, incluant une bibliothèque, une salle de jeux, des espaces de brainstorming, un coffee corner, une salle de fitness et des salles de réunion. Un nouveau contrat de location a été signé avec John Deere Bank à partir d'avril 2026 pour une surface totale d'environ 1 500 m² dans l'immeuble A. Le taux d'occupation a ainsi atteint 84 %, avec un prime rent de € 32/m²/mois. Les négociations avec des locataires potentiels progressent favorablement.

Projet Montree – Luxembourg : Le permis pour le nouvel immeuble Montree a été obtenu au Q4 2025, avec une livraison prévue à la mi-2027. L'immeuble de bureaux situé au 20, avenue Monterey et l'immeuble acquis en 2023 au 18, avenue Monterey à Luxembourg seront redéveloppés en un seul nouvel immeuble de bureaux en bois, neutre en CO₂, inspiré des projets Monteco et Treemont à Bruxelles. Le bâtiment se veut à la fois un manifeste écologique et une nouvelle référence en matière de « responsable chic ». Les négociations avec des locataires et acquéreurs potentiels sont en cours.

Treemont - Bruxelles : Situé dans le quartier Léopold – l'un des emplacements de bureaux les plus prisés de la capitale – Nextensa prévoit de développer sur ce site un immeuble de bureaux en bois zéro émissions d'une superficie d'environ 2 800 m², dénommé Treemont. Grâce à l'utilisation de systèmes énergétiquement efficaces, à la conservation et à la réutilisation d'une partie de la structure existante, ainsi qu'à la construction des nouvelles parties en bois, le bâtiment vise l'obtention d'une certification « BREEAM Excellent » à l'achèvement et un alignement complet avec les critères de la taxonomie européenne. En juin 2025, Nextensa a introduit une nouvelle demande de permis. À la suite de la commission de concertation, un dossier amendé sera déposé au Q1 2026. La délivrance du permis est attendue au Q2 2026. Les négociations avec des locataires et acquéreurs potentiels sont en cours.



Moonar Campus - Luxembourg

TROIS OPÉRATIONS SIGNIFICATIVES ONT ÉTÉ FINALISÉES AU Q3 2025 :

Une transaction clé a été la **cession de l'intégralité de la participation de 8,99 % détenue par Nextensa dans la SIR belge Retail Estates**, au prix de € 66,30 par action, générant un produit total de € 89,6 M. Cette opération représente une plus-value substantielle de € 9,5 M enregistrée au titre des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers par rapport à la valorisation reprise dans les résultats semestriels de Nextensa (€ 61,50 par action) et a permis de ramener le ratio d'endettement sous le seuil de 40 %, renforçant significativement le bilan.

Nextensa a finalisé la cession de son actif commercial situé à **Ingeldorf, au Luxembourg**, à l'État du Grand-Duché de Luxembourg, pour un montant net de € 19,6 M. Détenu depuis 2008, cet actif comprend un immeuble Batiself ainsi qu'une extension distincte accueillant Siemes Schuhcenter. Un bénéfice de € 1,8 M a été réalisé.

En collaboration avec ION, Nextensa a finalisé la cession de 100 % des actions de **Monteco BV**, à Bruxelles, à Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts de France. La transaction, reflétant une valorisation immobilière de € 28 M, souligne l'intérêt soutenu des investisseurs institutionnels pour des immeubles de bureaux de grande qualité et durables, situés dans des emplacements de premier plan.



VERS UN AVENIR PLUS DURABLE

Nextensa est un acteur immobilier de premier plan, visionnaire et responsable, qui développe des projets créateurs de valeur ajoutée tant sociale qu'écologique. Notre ambition est d'être un partenaire fiable et résilient, capable de maîtriser la complexité grâce à des solutions innovantes, de haute qualité et différenciantes, générant un impact positif sur notre environnement local.

Cet engagement a été reconnu par l'attribution d'un ESG Transparency Award par EUPD Research lors du sommet ESG à Bonn, soulignant nos concepts de durabilité tournés vers l'avenir et communiqués à travers notre rapport de durabilité transparent.

Cette reconnaissance renforce notre conviction que la transparence concernant nos activités immobilières est essentielle pour créer des lieux que les personnes préfèrent réellement. Elle reflète l'engagement collectif de nos équipes et de nos partenaires, qui agissent chaque jour avec responsabilité. En partageant notre impact de manière transparente, nous ne créons pas seulement de meilleurs lieux, nous construisons la confiance dans l'avenir que nous façonnons ensemble.

ÉNERGIE DURABLE

L'énergie durable joue un rôle central dans la transition vers un portefeuille immobilier neutre en carbone. En 2025, nous avons poursuivi l'extension du réseau photovoltaïque sur le site de Tour & Taxis, portant la capacité totale installée sur les toitures de l'ensemble du site à 6 223 kWp, soit 17 947 panneaux solaires, générant plus de 5 000 MWh d'énergie par an. Parallèlement, le Royal Depot a fait l'objet d'une rénovation complète de sa toiture afin d'améliorer tant ses performances que son impact environnemental. Les travaux comprenaient une amélioration de l'isolation afin de réduire les pertes de chaleur et d'accroître le confort, l'installation de panneaux solaires de nouvelle génération produisant une énergie propre et verte, la modernisation des installations techniques pour une efficacité et une durabilité accrue, ainsi que la réfection de la terrasse en toiture, offrant un espace renouvelé pour vivre le bâtiment autrement. Ces travaux constituent une étape importante vers la création de bâtiments à la fois durables et accueillants.

L'extension de l'infrastructure de recharge pour véhicules électriques à Tour & Taxis est en voie d'achèvement. À la fin

du mois d'avril, 192 bornes de recharge en courant alternatif (AC) étaient mises à disposition des utilisateurs sur le site. En outre, au Hangar de Nextensa à Anvers, le réseau de recharge a été renforcé par l'installation de 20 nouvelles bornes, portant le nombre total de points de recharge à 50.

MOBILITÉ INTELLIGENTE ET DURABLE

Le 14 mai, en collaboration avec la commune de Molenbeek, nous avons ouvert un nouvel accès au parc de Tour & Taxis depuis la place Laekenveld. Cette amélioration est le fruit d'un processus participatif mené avec les riverains, en coordination avec l'organisation de jeunesse bruxelloise JES. Elle permet d'ouvrir le parc au quartier Maritime, situé en hauteur à Molenbeek, via un point d'accès qui n'existe pas auparavant. Jusqu'alors, les habitants du quartier devaient se déplacer ou marcher au moins 500 mètres supplémentaires pour accéder au parc. Ce nouvel accès supprime cette barrière et offre un accès vert supplémentaire depuis les deux côtés.

QUARTIERS VIVANTS

Le campus de bureaux Moonar au Luxembourg est bien plus qu'un simple lieu de travail. Depuis plusieurs mois, Moonar propose à sa communauté une série d'événements et d'initiatives visant à favoriser l'échange, l'innovation et le bien-être, tout en insufflant une énergie créative à l'ensemble du site. Entre afterworks, avancées digitales avec le lancement de l'application Moonar, moments de détente estivale, initiatives solidaires et découvertes artistiques, le complexe s'affirme comme un véritable écosystème.

Nextensa se réjouit que Proximus ait choisi Tour & Taxis et le projet Lake Side comme futur site d'implantation. Ce choix reflète une ambition partagée en matière de développement urbain durable, de bien-être et de responsabilité sociale. Le Proximus Campus Brussels sera un environnement de travail tourné vers l'avenir, axé sur la collaboration, l'innovation et la connectivité. Conçu comme un écosystème progressif et multifonctionnel selon le principe de la « ville du quart d'heure », il offrira l'ensemble des services à proximité immédiate. Les bâtiments, équipements et espaces verts rempliront chacun des fonctions distinctes tout en se complétant. Ce projet innovant répond aux enjeux urbains, sociaux, écologiques et de mobilité, et Nextensa s'engage pleinement à concrétiser cette vision.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE 01/01/2025 – 31/12/2025

Le 14 janvier 2026, Nextensa a annoncé la cession de son parc commercial Gewerbepark Stadlau (environ 11 000 m²) à Vienne à un fonds immobilier spécialisé ouvert géré par Union Investment.

La transaction, structurée sous la forme d'un asset deal, représente un montant net de € 35,45 M et s'inscrit dans la stratégie de Nextensa visant à optimiser son portefeuille immobilier tout en poursuivant ses objectifs de durabilité.



Gewerbepark Stadlau - Vienne

2

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS



| CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1 000) | 1 057 981 | 1 049 325 |
| Rendement locatif sur basé de la juste valeur | 6,05 % | 5,99 % |
| CHIFFRES CLÉS DU BILAN | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Actif net part du groupe (€ 1 000) | 845 687 | 812 487 |
| Actif net groupe d'actions par action | 83,15 | 79,88 |
| Ratio d'endettement financier (dettes financières/total du bilan) | 38,80 % | 45,39 % |
| Position de la dette financière nette | 592 814 | 763 019 |
| Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement | 2,91 | 1,98 |
| Coût moyen de financement - portefeuille d'investissement | 2,90 % | 2,86 % |
| Durée moyenne des couvertures (années) | 2,95 | 2,68 |
| Taux de couverture (portefeuille d'investissement) | 100 % | 61 % |
| CHIFFRES CLÉS - COMPTE DE RÉSULTAT | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Revenus locatifs (€ 1 000) | 56 717 | 72 179 |
| Résultat opérationnel des projets de développement (€ 1 000) | 16 532 | 14 669 |
| Résultat net part du groupe (€ 1 000) | 33 244 | -10 827 |
| Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture) | 3,27 | -1,06 |

À la suite de la cession de plusieurs immeubles, la position d'endettement financier net s'est établie à € 593 M. Ce montant tient déjà compte de l'investissement réalisé dans les BEL Towers, y compris le permis d'urbanisme. La durée moyenne des lignes de crédit a été portée à près de 3 ans, même en tenant compte de l'échéance de l'obligation privée de € 100 M en novembre 2026.

Le coût moyen du financement s'est stabilisé autour de 2,90 %, l'endettement étant couvert à 100 % contre les fluctuations des taux d'intérêt.

Les fonds propres s'élèvent à € 846 M, soit € 83,15 par action. Le cours de clôture de € 42,70 au 31 décembre 2025 implique dès lors une décote d'environ 49 %.

La juste valeur des immeubles de placement est restée stable par rapport à l'exercice précédent. Cette stabilité masque toutefois la cession de l'actif commercial de Diekirch, le reclassement du Gewerbepark Stadlau en « actifs détenus en vue de la vente » ainsi que l'intégration du terrain destiné à la construction du nouveau siège de Proximus sous la rubrique « immeubles de placement » (auparavant repris dans les stocks de terrains).

Les revenus locatifs ont diminué en raison de la cession de certains immeubles de placement, mais ont néanmoins progressé de 3 % à périmètre constant. Les activités de développement ont contribué à hauteur de € 16,5 M au résultat net de € 33,2 M (soit € 3,27 par action).

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers incluent notamment la plus-value de € 9,5 M réalisée sur la cession de la participation dans Retail Estates.

3

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS



Treemont - Belgique

États financiers consolidés

| ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (EN 1 000 EURO) | 31/12/2025 | 31/12/2024 | ▲ | ▲ % |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Revenus locatifs | 56 717 | 72 179 | -15 462 | -21 % |
| Charges immobilières | -10 753 | -11 720 | 966 | 8 % |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 1 835 | 3 500 | -1 665 | -48 % |
| Variations juste valeur des immeubles de placement | -8 635 | -50 786 | 42 151 | 83 % |
| Autres coûts/revenus des immeubles de placement | 200 | 367 | -167 46 | -84 % |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 39 362 | 13 540 | 25 822 | 191 % |
| Revenus projets de développement | 87 074 | 56 372 | 30 702 | 54 % |
| Charges projets de développement | -80 779 | -51 257 | -29 522 | -58 % |
| Autres revenus projets de développement | 2 912 | 5 189 | -2 277 | -44 % |
| Produits des participations mises en équivalence | 7 324 | 4 364 | 2 960 | 68 % |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT | 16 532 | 14 669 | 1 863 | 13 % |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT | 55 894 | 28 209 | 27 685 | 98 % |
| Frais généraux de la société | -11 508 | -11 416 | -92 | -1 % |
| Autres revenus et charges d'exploitation | -1 281 | -1 261 | -21 | -2 % |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 43 105 | 15 532 | 27 573 | 178 % |
| Revenus financiers | 17 709 | 14 021 | 3 688 | 26 % |
| Charges d'intérêts nettes et autres charges financières | -19 323 | -28 544 | 9 221 | 32 % |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs | 7 952 | -12 524 | 20 475 | 163 % |
| RÉSULTAT FINANCIER | 6 338 | -27 047 | 33 385 | 123 % |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔT | 49 443 | -11 515 | 60 958 | 529 % |
| Impôts différés | -5 735 | 11 751 | -17 487 | -149 % |
| Impôts des sociétés | -10 838 | -11 381 | 543 | 5 % |
| IMPÔT | -16 573 | 371 | -16 944 | -4569 % |
| RÉSULTAT NET | 32 870 | -11 144 | 44 014 | 395 % |
| Intérêts minoritaires | -375 | -317 | -58 | -18 % |
| RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE | 33 244 | -10 827 | 44 071 | 407 % |

Autres éléments du résultat global

| AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (€ 000s) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---------------|----------------|
| Variations de la part efficace de la juste valeur des instruments de couverture désignés en couverture de flux de trésorerie au sens des IFRS | -41 | -3,321 |
| Autres éléments du résultat global | -41 | -3,321 |
| Intérêts minoritaires | -375 | -317 |
| Autres éléments du résultat global – part du Groupe | -41 | -3,321 |
| RÉSULTAT GLOBAL | 32 828 | -14 465 |
| Attribuable à : | | |
| Intérêts minoritaires | -375 | -317 |
| Résultat global – part du Groupe | 33,203 | -14,148 |
| RÉSULTAT NET (part du Groupe) | 33 244 | -10 827 |
| RÉSULTAT PAR ACTION (en €) | | |
| Résultat global par action, part du Groupe | 3.26 | -1,39 |
| Résultat global par action donnant droit au dividende | 3.29 | -1,40 |
| Résultat net par action, part du Groupe | 3.27 | -1,06 |
| Résultat net par action donnant droit au dividende | 3.29 | -1,07 |

Bilan consolidé

| ACTIF (EN 1 000 EURO) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|------------------|------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | 1 255 718 | 1 252 778 |
| Immobilisations incorporelles | 166 | 378 |
| Immeubles de placement | 1 057 981 | 1 049 325 |
| Autres immobilisations corporelles | 7 180 | 7 497 |
| Participations mises en équivalence | 88 292 | 82 424 |
| Créances sur entreprises liées | 80 839 | 8 500 |
| Actifs financiers non courants | 11 800 | 94 717 |
| Créances de leasing financier | 0 | 0 |
| Impôts différés - actifs | 9 460 | 9 937 |
| ACTIFS COURANTS | 286 843 | 447 146 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 35 450 | 165 750 |
| Stocks | 161 893 | 108 901 |
| Travaux en cours d'exécution | 19 781 | 60 891 |
| Créances de leasing financier | 0 | 0 |
| Créances commerciales | 17 241 | 32 805 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 44 534 | 64 274 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 5 720 | 8 590 |
| Comptes de régularisations | 2 223 | 5 934 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 1 542 561 | 1 699 924 |

| PASSIF (EN 1 000 EURO) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|------------------|------------------|
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 845 687 | 812 139 |
| I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE | 845 687 | 812 487 |
| Capital | 111 856 | 111 856 |
| Primes d'émission | 448 398 | 448 398 |
| Rachat d'action propres | -4 608 | -4 608 |
| Reserves | 256 797 | 267 663 |
| Différences de change | 0 | 6 |
| Résultat net de l'exercice | 33 244 | -10 827 |
| II. INTÉRÊTS MINORITAIRES | 0 | -348 |
| PASSIF | 696 874 | 887 785 |
| I. PASSIFS NON COURANTS | 418 768 | 480 816 |
| Provisions | 272 | 382 |
| Dettes financières non courantes | 367 390 | 432 062 |
| Établissements de crédit | 362 161 | 327 004 |
| Autres | 2 912 | 102 740 |
| Dettes de leasing (IFRS 16) | 2 318 | 2 318 |
| Autres passifs financiers non courants | 329 | 1 248 |
| Autres passifs non courants | 0 | 0 |
| Impôts différés - passifs | 50 777 | 47 125 |
| II. PASSIFS COURANTS | 278 106 | 406 968 |
| Provisions | 350 | 350 |
| Dettes financières courantes | 231 144 | 339 548 |
| Établissements de crédit | 64 266 | 257 838 |
| Autres | 166 878 | 81 710 |
| Autres passifs financiers courants | 0 | 0 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 18 309 | 33 346 |
| Dettes commerciales | 14 425 | 26 745 |
| Dettes fiscales | 3 884 | 6 601 |
| Autres passifs courants | 12 882 | 12 496 |
| Comptes de régularisation | 15 420 | 21 229 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 1 542 561 | 1 699 924 |
| TAUX D'ENDETTEMENT FINANCIER (dettes financières / total de l'actif) | 38,80 % | 45,39 % |

Tableau consolidé des flux de trésorerie

| TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN 1 000 EURO) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|-----------------|----------------|
| TRÉSORERIE ET EQUIV. EN DEBUT D'EXERCICE | 8 590 | 11 128 |
| 1. CASHFLOW D'ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE | -81 256 | 2 531 |
| Résultat net | 32 870 | -11 114 |
| Quote-part du résultat net de la variation des capitaux propres | -7 324 | -4 364 |
| Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels | -106 801 | 18 039 |
| Amortissements, réductions de valeur et taxes | 1 349 | 1 281 |
| Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-) | 1 349 | 1 281 |
| Réductions de valeur sur actifs courants (+/-) | 0 | 0 |
| Impôts | 0 | 0 |
| Autres éléments non monétaires | 684 | 63 310 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | 8 635 | 50 786 |
| Répartition des gratifications (+/-) | | |
| Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -7 952 | 12 524 |
| Autres opérations à caractère non courant | 0 | 0 |
| Eléments non opérationnels | 16 352 | 10 652 |
| Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants | -1 835 | -3 500 |
| Dividendes perçus | -6 892 | -6 757 |
| Reprise de produits et charges financiers | 25 079 | 20 909 |
| Variation du besoin en fonds de roulement: | -112 473 | -44 909 |
| Mouvement des éléments de l'actif: | -101 270 | -7 763 |
| Mouvement des éléments du passif: | -11 203 | -37 146 |
| Mouvement des provisions (+/-) | 6 | 6 |
| Impôts payés | -12 720 | -12 301 |
| 2. CASHFLOW D'ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | 253 075 | 43 660 |
| Investissements | | |
| Immeubles de placement en exploitation | -14 411 | -15 488 |
| Projets de développement | -5 212 | -12 588 |
| Immobilisations incorporelles et autres immob. | -1 201 | -474 |
| Actifs financiers non courants | 0 | 0 |
| Désinvestissements | 273 899 | 72 211 |

| TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN 1 000 EURO) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|--|-------------------|-------------------|
| 3. CASHFLOW D'ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | | -174 689 | -48 730 |
| Variation des passifs financiers et émission de dettes financières | | | |
| Augmentation (+) des dettes financières | | 120 324 | 79 901 |
| Réduction (-) des dettes financières | | -293 399 | -106 241 |
| Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers | | | |
| Produits financiers reçus | | 10 817 | 7 264 |
| Charges financières payées | | -19 323 | -28 961 |
| Dividends perçus | | 6 892 | 6 757 |
| Variation des autres passifs | | | |
| Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs | | 0 | 0 |
| Variation des capitaux propres | | | |
| Variation du capital et des primes d'émission (+/-) | | 0 | 0 |
| Couts augmentation capital | | 0 | 0 |
| Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres | | 0 | 0 |
| Dividende de l'exercice précédent | | 0 | -7 451 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie avant impact des fluctuations des cours de bourse | | 5 720 | 8 590 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie acquis par le biais de regroupements d'entreprises | | 0 | 0 |
| Impact des fluctuations des prix cotés sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie | | 0 | 0 |
| TRÉSORERIE ET EQUIV. EN FIN DE PÉRIODE | | 5 720 | 8 590 |

Tableau consolidé des variations des capitaux propres

| TABLEAU CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (€ 000s) | | | | | | | | | |
|---|----------------|------------------|---------------------|----------------|------------------------|----------------------------|---|-----------------------|----------------------------|
| | Capital | Prime d'émission | Actions propres (-) | Réserves | Réserves de couverture | Résultat net de l'exercice | Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | Intérêts minoritaires | Total des capitaux propres |
| BILAN IFRS AU 31/12/23 | 109 997 | 442 803 | -4 608 | 258 665 | 2 700 | 24 492 | 834 048 | 10 468 | 844 516 |
| Distribution du dividende final relatif à l'exercice précédent | 1 859 | 5 595 | | -14 906 | | | -7 452 | | -7 452 |
| Entrées dans le périmètre – sorties du périmètre | | | | | | 0 | -10 461 | -10 461 | |
| Regroupements d'entreprises – écarts de conversion | | | | | | 0 | | 0 | |
| Acquisition d'actions propres | | | | | | 0 | | 0 | |
| Affectation du résultat net 2023 aux réserves | | | | 24 492 | | -24 492 | 0 | | 0 |
| Résultat global de l'exercice 2024 (12 mois) | | | | | -3 321 | -10 827 | -14 148 | -317 | -14 465 |
| BILAN IFRS AU 31/12/24 | 111 856 | 448 398 | -4 608 | 268 289 | -620 | -10 827 | 812 487 | -348 | 812 139 |
| Distribution du dividende final relatif à l'exercice précédent | | | | | | 0 | | 0 | |
| Regroupements d'entreprises – intérêts minoritaires | | | | | | 0 | | 0 | |
| Regroupements d'entreprises – écarts de conversion | | | | | | 0 | | 0 | |
| Entrées dans le périmètre – sorties du périmètre | | | | | | 0 | 723 | 723 | |
| Acquisition d'actions propres | | | | | | 0 | | 0 | |
| Affectation du résultat net 2024 aux réserves | | | | -10 827 | | 10 827 | 0 | | 0 |
| Résultat global de l'exercice 2025 (12 mois) | | | | | -41 | 33 244 | 33 203 | -375 | 32 828 |
| Augmentation de capital | | | | | | 0 | | 0 | |
| BILAN IFRS AU 31/12/25 | 111 856 | 448 398 | -4 608 | 257 459 | -662 | 33 244 | 845 687 | 0 | 845 687 |

Le résultat locatif net des immeubles de placement a diminué de € 15,5 M par rapport à l'exercice précédent en raison de la cession de plusieurs immeubles. En revanche, les revenus locatifs à périmètre constant ont néanmoins progressé de 3 %, principalement portés par Moonar, désormais entièrement livré. Par ailleurs, les charges immobilières ont diminué de € 1 M.

La cession de l'actif commercial de Diekirch a généré une plus-value de € 1,8 M.

Le résultat opérationnel des immeubles de placement s'est élevé à € 39,4 M, soit € 26 M de plus que l'année précédente, principalement en raison de l'absence d'une réévaluation négative significative des immeubles de placement, telle que constatée en 2024.

La somme des lignes « Chiffre d'affaires des projets de développement » et « Coûts des projets de développement » reflète la contribution (€ 6,2 M) des projets de développement en Belgique, qui ont principalement concerné en 2025 la phase II du projet Park Lane à Tour & Taxis. En outre, les dernières unités de la phase I ainsi que du projet Riva ont également été vendues.

Les lignes « Autres résultats des projets de développement » et « Quote-part du résultat des participations mises en équivalence » incluent en grande partie la contribution de la Cloche d'Or (€ 10,2 M). Ce montant reflète l'avancement des projets « Stairs » (livraison et vente prévues au Q2 2026), « B&B Hotel » (livré en juillet 2025) ainsi que du projet résidentiel « D5-D10 », dont toutes les sous-phases sauf une ont été livrées en 2025.

Les frais généraux de la société sont en ligne avec ceux de l'exercice précédent.

Les produits financiers ont augmenté de € 3,7 M par rapport à l'année précédente, principalement en raison des besoins accrus en fonds de roulement mis à disposition de la joint-venture de la Cloche d'Or au Luxembourg. Le dividende perçu de Retail Estates est également inclus dans cette ligne. Les charges financières ont diminué de € 9,2 M par rapport à l'exercice précédent, en raison de la baisse de la position financière nette.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élèvent à un montant positif de € 8 M, principalement en raison de la plus-value réalisée sur la cession de la participation dans Retail Estates.

Le résultat avant impôts s'élève ainsi à € 49,4 M. Après déduction d'une charge fiscale de € 16,6 M, le résultat net ressort à € 32,9 M, soit € 33,2 M en résultat net part du Groupe. En termes de résultat par action, cela correspond à € 3,27 sur le nombre total d'actions et à € 3,29 par action donnant droit au dividende, compte tenu des 65 000 actions propres détenues par Nextensa.

Déclaration du commissaire

Le commissaire statutaire Deloitte Réviseurs d'Entreprises, représenté par M. Ben Vandeweyer, a confirmé que son audit des comptes consolidés, établis conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne, est substantiellement achevé et qu'il n'a mis en évidence aucune correction significative devant être apportée aux données comptables reprises dans les comptes consolidés et incluses dans le présent communiqué de presse.

4

PERSPECTIVES 2026

Treibune - Belgique

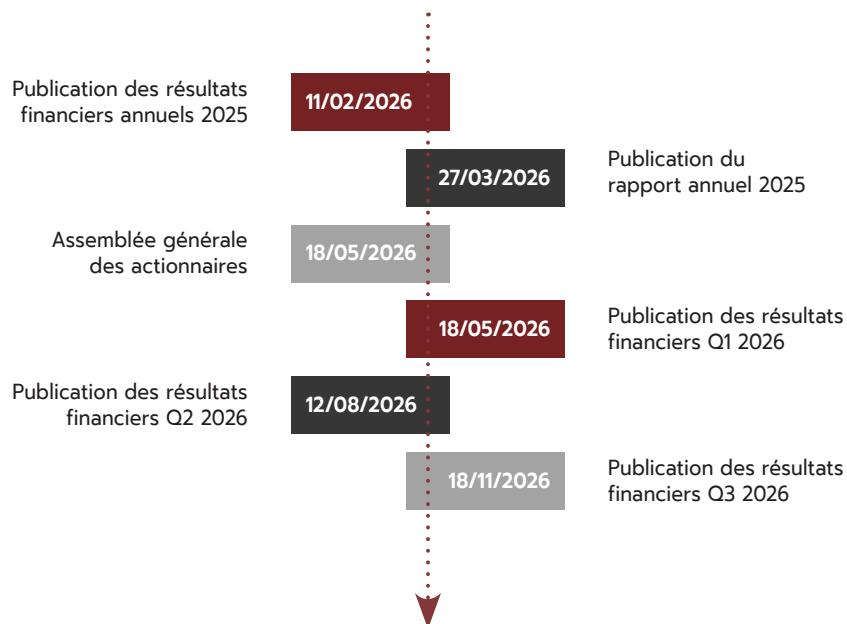


Si l'année 2024 a constitué une année de transition, 2025 a été l'année au cours de laquelle Nextensa a préparé son bilan en vue des nouveaux projets inscrits dans son pipeline pour les années à venir. La cession de certains immeubles de placement ainsi que de la participation dans Retail Estates a permis de ramener le ratio d'endettement financier à 38 %. Ce ratio a entre-temps été encore réduit à 37 %, en tenant compte de la cession du Gewerbepark Stadlau intervenue en janvier 2026.

Parallèlement, le permis d'urbanisme pour le projet Lake Side à Tour & Taxis, incluant le nouveau siège de Proximus, est attendu au Q1 2026. Les travaux de construction débuteront dès l'obtention du permis, ce qui entraînera à nouveau une augmentation du volume des immeubles de placement. La quasi-totalité des lignes de crédit bancaires arrivant à échéance en 2026 a d'ores et déjà été prolongée.

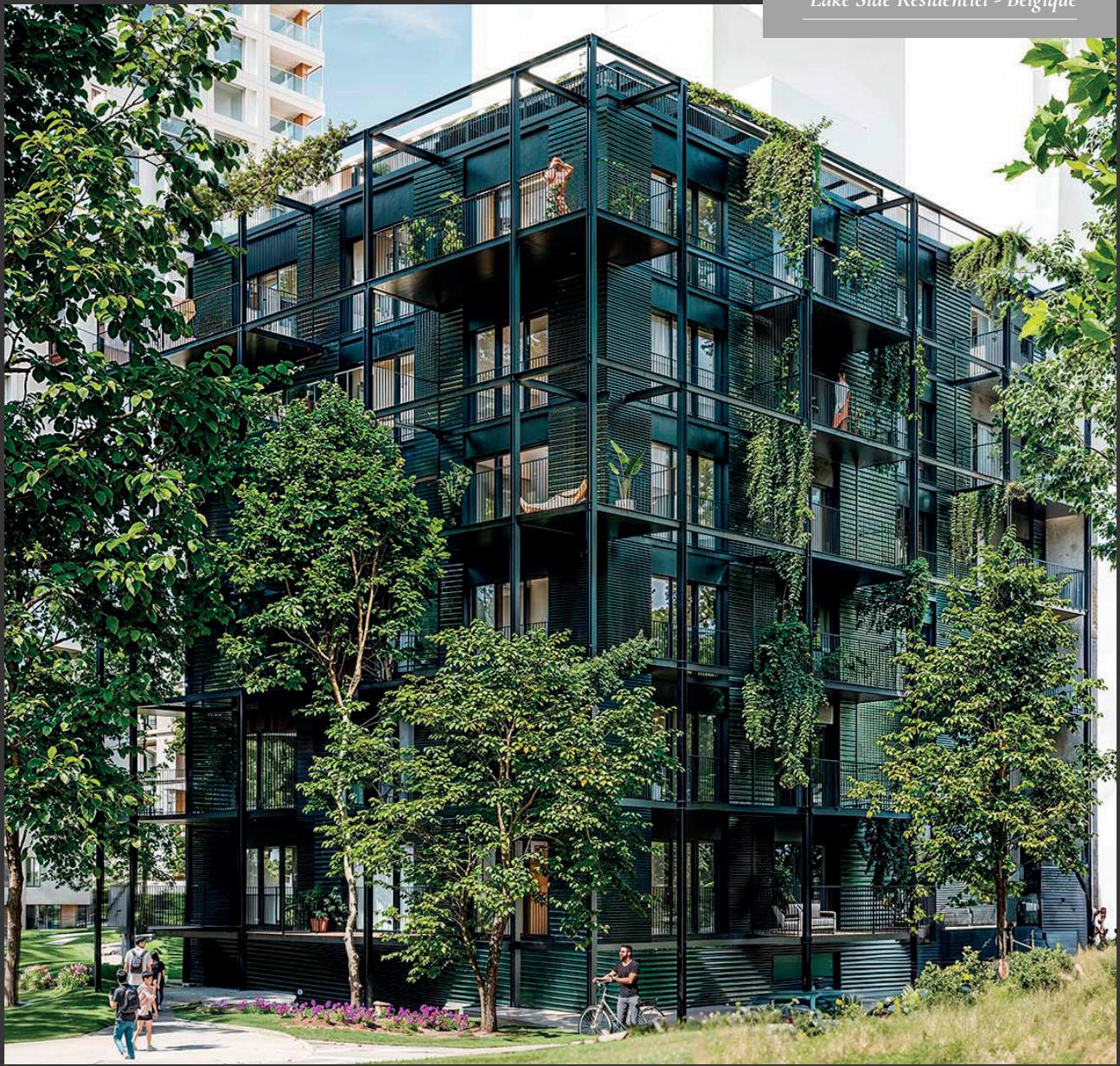
Avec une marge de financement disponible de € 169 M, portée à plus de € 200 M à la suite de la cession du Gewerbepark Stadlau, Nextensa est en mesure de rembourser l'obligation privée de € 100 M arrivant à échéance en novembre 2026, tout en conservant une marge suffisante pour financer les travaux de construction de Treemont, Montree et, bien entendu, du nouveau siège de Proximus.

Calendrier financier



Annexes

Lake Side Résidentiel - Belgique



Annex 1: Mesures alternatives de performance

| RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|------------|------------|
| Résultat net - part du groupe (€ 1 000) | 33 244 | -10 827 |
| Nombre d'actions enregistrées en circulation à la date de clôture | 10 171 130 | 10 171 130 |
| Résultat net – part du groupe par action à la date de clôture | 3,27 | -1,06 |
| Nombre d'actions donnant droit aux dividendes en circulation à la date de clôture | 10.106.130 | 10.106.130 |
| Résultat net – part du groupe par action donnant droit aux dividendes en circulation à la date de clôture | 3,29 | -1,07 |

| VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|------------|------------|
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000) | 845 687 | 812 487 |
| Nombre d'actions enregistrées en circulation à la date de clôture | 10 171 130 | 10 171 130 |
| Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action à la date de clôture | 83,15 | 79,88 |

| VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|----------------|----------------|
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000) | 845 687 | 812 487 |
| Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1 000) | 1 079 705 | 1 238 514 |
| Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1 000) | 1 093 431 | 1 215 075 |
| Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1 000) | -13 726 | 23 439 |
| TOTAL | 831 961 | 835 926 |
| Nombre d'actions enregistrées en circulation à la date de clôture | 10 171 130 | 10 171 130 |
| Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action à la date de clôture | 81,8 | 82,19 |

| COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN % | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|------------|------------|
| Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000) | -15.727 | -20.473 |
| Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000) | -1.021 | -352 |
| Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000) | -16.748 | -20.825 |
| En-cours de dette moyenne pondérée (€ 1 000) | 577.872 | 728.203 |
| Coût de financement moyen en % | 2,90 % | 2,86 % |

| DETTE FINANCIÈRE EN % | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|----------------|----------------|
| Dettes financières | 598 534 | 771 610 |
| Total du bilan | 1 542 561 | 1 699 924 |
| Dette financière en % | 38,80 % | 45,39 % |
| POSITION FINANCIÈRE NETTE (EN € 1 000) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Dettes financières non courantes | 367 390 | 432 062 |
| Autres passifs financiers non courants | 329 | 1 248 |
| Dettes financières courantes | 231 144 | 339 548 |
| Dettes financières | 598 534 | 771 610 |
| Trésorerie | 5 720 | 8 590 |
| Position financière nette | 592 814 | 763 019 |

À PROPOS DE NEXTENSA

Nextensa SA est un investisseur et développeur immobilier mixte.

Le portefeuille d'investissements de la société est réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (34 %), la Belgique (52 %) et l'Autriche (14 %) ; sa valeur totale au 31/12/2025 s'élevait à environ € 1,1 milliard.

En tant que développeur, Nextensa est principalement active dans le développement de grands projets urbains. À Tour & Taxis (développement de plus de 350 000 m²) à Bruxelles, Nextensa construit un portefeuille immobilier mixte combinant la revalorisation de bâtiments emblématiques et de nouvelles constructions. Au Luxembourg (Cloche d'Or), le groupe développe, en partenariat, une importante extension urbaine de plus de 400 000 m² comprenant des immeubles de bureaux, de commerce de détail et résidentiels.

La société est cotée sur Euronext Brussels et affiche une capitalisation boursière de € 431,53 M (valeur au 31/12/2025).

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Tim Rens | Chief Financial Officer

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

www.nextensa.eu

