



RÉSULTATS ANNUELS 2025

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 11 février 2026, 17h55

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

DES RÉSULTATS 2025 SOLIDES CONFIRMANT 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 PROGRESSED 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

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.

Eosys - Luxembourg



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



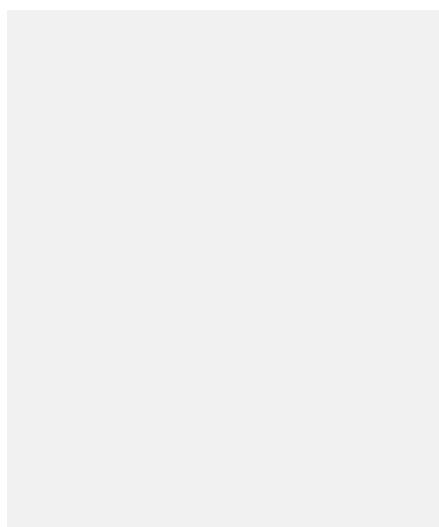
INVESTIR DANS LE FUTUR

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.



BEL Towers - Belgique

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 Laekenvelde. 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'existait 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

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

Stairs – Luxembourg



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 (dette financière/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
Éléments 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
Coûts augmentation capital	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	0	-7 451
Trésorerie et équivalents de trésorerie avant impact des fluctuations des cours de bourse	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 PERIODE	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.

PERSPECTIVES 2026

Treebune - Belgique

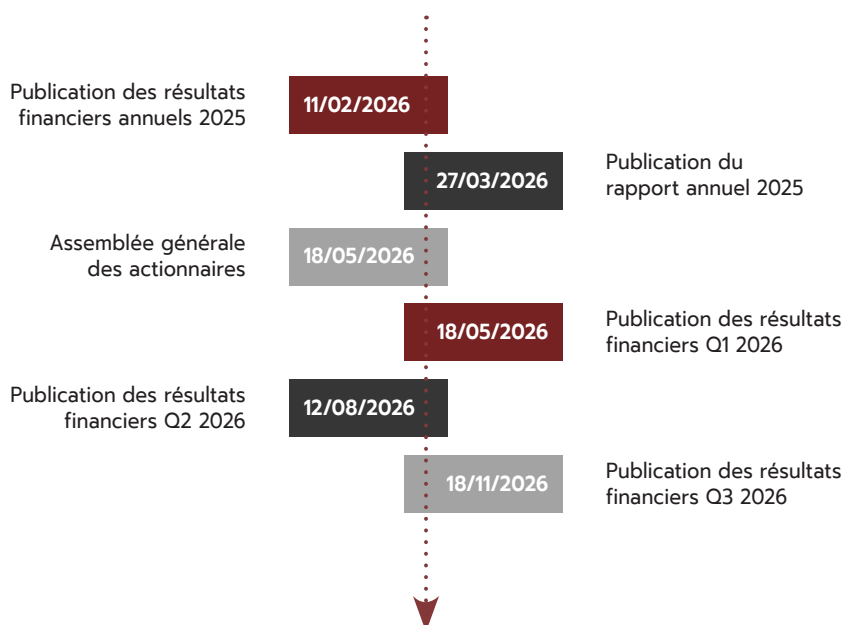


Si l'année 2024 a constitué une année de transition, 2025 a été l'année au cours de laquelle Nextensa a préparé son bilan en vue des nouveaux projets inscrits dans son pipeline pour les années à venir. La cession de certains immeubles de placement ainsi que de la participation dans Retail Estates a permis 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 débiteront 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.

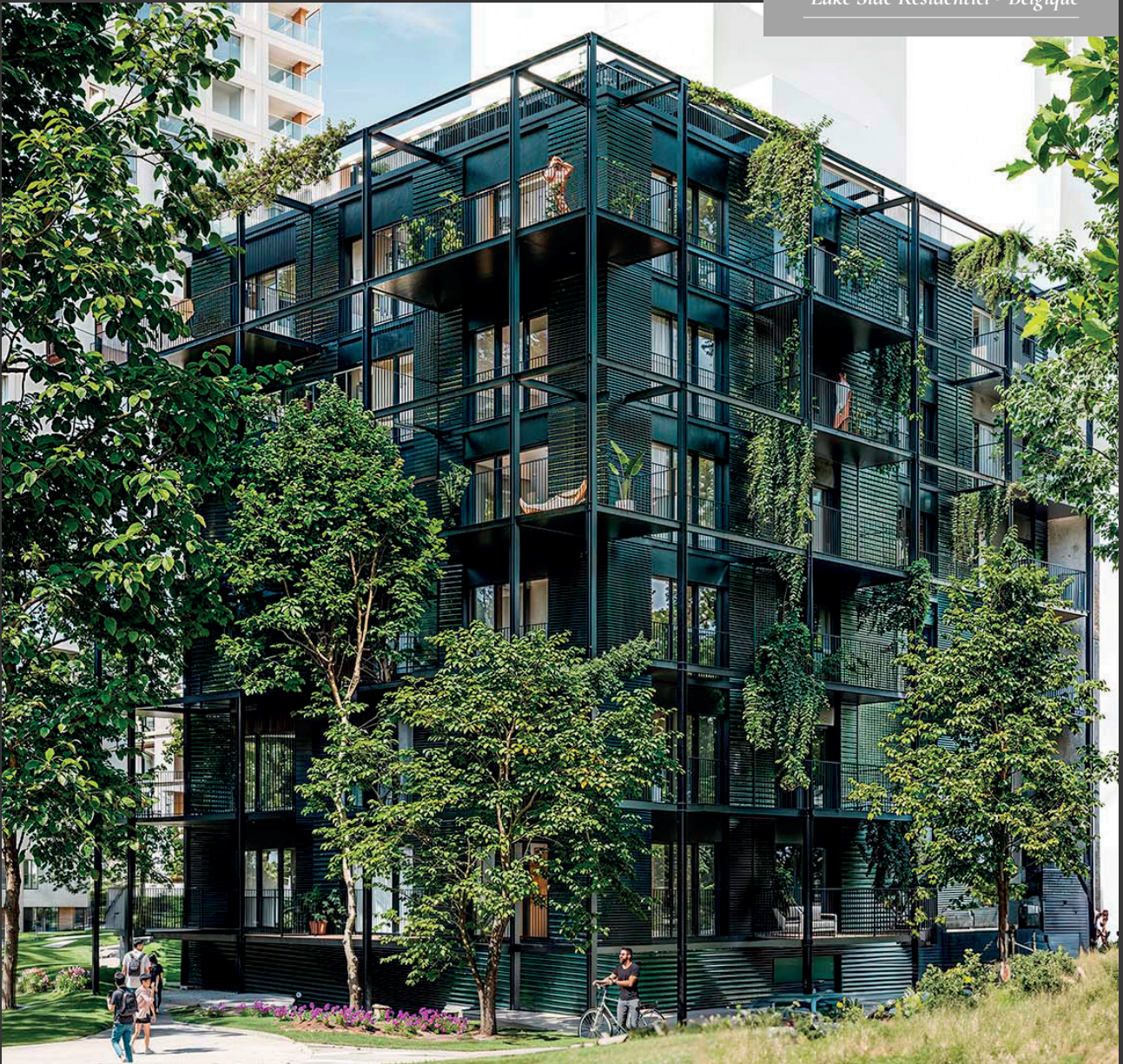
Avec une marge de financement disponible de € 169 M, portée à plus de € 200 M à la suite de la cession du Gewerbepark Stadlau, Nextensa est en mesure de rembourser l'obligation privée de € 100 M arrivant à échéance en novembre 2026, tout en conservant une marge suffisante pour financer les travaux de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