

COMMUNIQUÉ
DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 13 novembre 2025, 17h55

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

RESULTATS POUR LE Q3 2025

Faits marquants

NEXTENSA RÉALISE DES RÉSULTATS SOLIDES EN Q3

Au troisième trimestre 2025, Nextensa a poursuivi son élan positif en enregistrant une croissance nette de sa rentabilité. Le bénéfice net a connu une progression significative, soutenu par la contribution accrue des activités de développement, la diminution des coûts de financement et le renforcement continu de son bilan.

Trois opérations significative majeures ont été finalisées au Q3 2025. :

- **Vente de Retail Estates.** Le 28 août 2025, Nextensa a vendu la totalité de sa participation de 8,99 % dans la SIR Retail Estates, générant un produit de € 89,6 M.
- **Vente de l'immeuble de bureaux Monteco, à Bruxelles,** le 17 septembre 2025 : 100 % des actions de Monteco SRL ont été cédées ensemble avec ION pour une valorisation de € 28 M.
- **Vente d'un bien commercial à Ingeldorf, Luxembourg,** le 29 septembre 2025 à l'État luxembourgeois pour un montant de € 19,6 M.

Ces décisions stratégiques ciblées ont contribué à réduire le ratio d'endettement de Nextensa à 38,26 %, renforçant ainsi son bilan et créant des marges de manœuvre pour de futurs projets de développement urbain durable.

IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

Les revenus locatifs (like-for-like) ont augmenté de 5,67% au cours des 9 premiers mois de 2025, soutenus par la performance continue du site Tour & Taxis et par la contribution de rénovations majeures telles que Moonar (Luxembourg). Le revenu locatif net a, en revanche, diminué de 18 % par rapport à la même période de l'an dernier, en raison des cessions réalisées en 2024 et au cours de 2025.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Les projets de développement affichent une performance comparable à celle de la même période l'an dernier.

Tour & Taxis : 96 % des appartements de la deuxième phase du projet résidentiel Park Lane ont déjà été vendus ou réservés. L'ensemble des 11 bâtiments résidentiels sera livré d'ici la fin de l'année.

Cloche d'Or : La construction du projet **Stairs** avance conformément au calendrier prévu, tandis que les ventes résidentielles continuent de progresser. L'immeuble de bureaux **Terraces** (anciennement LoftHouse) a franchi une étape importante avec la signature d'un bail de neuf ans avec une grande institution financière, le 16 octobre 2025. Développé par la joint-venture Grossfeld, formée par Nextensa et Promobe, l'immeuble offrira des espaces de bureaux haut de gamme au cœur de la Cloche d'Or. La construction devrait débuter prochainement et la livraison étant prévue au Q2 2027. Parallèlement, les travaux de l'immeuble **Eosys** débuteront prochainement, suite à la location par PwC Luxembourg de 9 488 m² sur une superficie totale de 12 355 m². Le projet résidentiel **D5-D10** est également entré dans sa phase finale de commercialisation.

RESULTATS NET

Le résultat net (part du groupe) s'élève à € 35,2 M, soit € 3,48 par action donnant droit au dividende, contre € 20,9 M, ou € 2,70 par action, à la fin du Q3 2024.

GESTION FINANCIÈRE ACTIVE

Le coût moyen du financement a diminué, passant de 2,86 % à 2,79 %, soutenu par la stratégie de couverture des taux d'intérêt et la réduction du ratio d'endettement financier à 38,26 %, contre 45,39 % en décembre 2024. Toutes les lignes de crédit arrivant à échéance en 2025 ont été renouvelées pour des périodes allant de 3 à 6 ans.



Ingeldorf - Luxembourg

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Lake Side - Bruxelles



CONSTRUIRE L'AVENIR ET REMODELER LES VILLES



TOUR & TAXIS :

- Au cours des trois derniers mois, le site Tour & Taxis a continué à connaître un niveau d'activité élevé. Le taux d'occupation des espaces de bureaux et commerciaux continue d'augmenter, attirant des concepts nouveaux et innovants. En conséquence, le taux d'occupation s'élève désormais à 88 % pour les espaces de bureaux et à 93 % pour les espaces commerciaux du site. Les nombreux événements organisés sur le site - dans les Sheds, la Gare Maritime et au centre de conférences de la Maison de la Poste - ont contribué à une augmentation significative du nombre de visiteurs. Au cours du dernier trimestre, le site a accueilli l'exposition Amazônia, présentant les remarquables photographies en noir et blanc de Sebastião Salgado, ainsi que d'autres événements culturels marquants.
- L'**Hôtel des Douanes** est temporairement disponible en tant que lieu exclusif pour des événements et devrait accueillir une dizaine d'événements d'ici la fin de l'année. À **Gare Maritime**, deux événements complets organisés par Hangar ont déjà eu lieu, dont une soirée exclusive avec l'artiste de renommée internationale Fred Again, renforçant ainsi la position du site en tant que pôle majeur d'expériences culturelles et de divertissement.
- Le 24 septembre 2025, Nextensa, en collaboration avec la Ville de Bruxelles, a officiellement inauguré le **Parkdreef** et marqué l'achèvement de la **phase II** du projet **Park Lane**, une étape majeure dans le développement en cours du site Tour & Taxis. Le projet résidentiel Park Lane Phase I & II comprend environ 700 appartements, dont neuf des onze bâtiments ont été livrés au 30 septembre 2025. À la fin du Q3, 332 appartements avaient été vendus ou réservés, soit 96 % du total des unités, et le projet reste sur la bonne voie pour une livraison au Q4 2025. Ce développement contribue à l'objectif de Nextensa de créer un quartier connecté et durable, intégrant des espaces résidentiels aux zones vertes publiques et à l'environnement mixte du site Tour & Taxis.
- Le 30 juin 2025, Nextensa a introduit une demande de permis révisée pour le projet **Lake Side**, intégrant les remarques et conditions formulées par la commission de concertation ainsi que par les riverains. Le dossier révisé a été déclaré complet le 11 septembre 2025, et l'enquête publique s'est tenue du 1er au 30 octobre 2025. La commission de concertation devrait se réunir à la mi-novembre 2025, et la délivrance des permis définitifs est attendue au Q1 2026. Le projet Lake Side représente la phase finale du développement urbain du site Tour & Taxis, situé le long des étangs existants.



Hôtel des Douanes, Tour & Taxis - Bruxelles



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

- Le bâtiment **Eosys**, conçu par l'architecte Andrew Philips, a également enregistré des progrès significatifs. En juin 2025, Nextensa et Promobe ont signé un bail majeur avec PwC Luxembourg, portant sur environ 78 % de la surface totale de l'immeuble. Eosys offrira près de 12 355 m² d'espaces de bureaux haut de gamme dans une tour contemporaine de 13 étages, avec une façade distinctive en aluminium doré. Son design privilégie le bien-être et la flexibilité des occupants, intégrant des espaces de bien-être et de fitness, un coffee corner, des salles de formation et une vaste terrasse paysagée. Le projet Eosys vise la certification BREEAM "Outstanding", témoignant de l'engagement de Nextensa en faveur du développement durable. La livraison reste prévue pour septembre 2027.

DEVELOPMENTS RÉSIDENTIELS

- L'activité résidentielle reste soutenue malgré un marché prudent. La phase finale du projet **D5-D10** à Cloche d'Or a été lancée, avec 28 des 49 unités déjà réservées ou vendues à la fin du Q3, ne laissant que 21 appartements disponibles. Le complexe D-Tours a été restructuré, séparant 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 installations communes et des caractéristiques durables telles que des toits verts et des systèmes à haute efficacité énergétique, l'hôtel renforce l'identité urbaine mixte du quartier.



B&B Hotel, Cloche d'Or - Luxembourg

INVESTIR DANS L'AVENIR

- **Trois rotations significatives de portefeuille** ont été réalisées au Q3. Une transaction clé au cours de la période a été la **cession de l'intégralité de la participation de 8,99 % de Nextensa dans la SIR Retail Estates**, au prix de € 66,30 par action, générant un revenu total de € 89,6 M. Cette opération représente une plus-value substantielle par rapport à la valorisation appliquée 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 ainsi significativement le bilan du groupe.

Nextensa a finalisé la vente de son immeuble commercial à **Ingeldorf à Luxembourg** à l'État du Grand-Duché de Luxembourg pour un montant net de € 19,6 M. Propriété du groupe depuis 2008, le bien comprend un bâtiment occupé par Batiself ainsi qu'une extension distincte abritant Siemes Schuhcenter.

En collaboration avec ION, Nextensa a également finalisé la vente de 100 % des actions de **Monteco SRL, à Bruxelles**, à la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts de France. Cette transaction, qui reflète une valorisation immobilière de € 28 M souligne l'intérêt constant des investisseurs institutionnels pour les bureaux durables de haute qualité situés dans des emplacements de premier choix.

- **Projet Treemont - Bruxelles** : Fin octobre 2025, Nextensa a obtenu un avis favorable du comité de concertation pour Treemont, un nouvel immeuble de bureaux en bois zéro émission d'une superficie d'environ 2 800 m² situé dans le quartier Léopold. Le bâtiment sera équipé de systèmes à haute efficacité énergétique, préservera en partie la structure existante et sera doté d'une nouvelle charpente en bois. Il visera la certification BREEAM Excellent et sera entièrement conforme aux critères de la taxonomie européenne. Le permis devrait être obtenu d'ici le Q2 2026.

- **Projet Montree - Luxembourg** : le permis pour le nouveau bâtiment Montree est attendu d'ici la fin du Q4 2025, et l'achèvement des travaux est prévu pour mi-2027. L'immeuble de bureaux situé au 20 Avenue Monterey et le bien immobilier acquis en 2023 au 18 Avenue Monterey à Luxembourg seront réaménagés en un seul et même immeuble de bureaux en bois neutre en CO₂, s'inspirant des projets Monteco et Treemont à Bruxelles. Ce bâtiment servira à la fois de manifeste écologique et une nouvelle référence du chic responsable.

- **Campus Moonar - Luxembourg** : Situé à proximité de l'aéroport de Luxembourg, le Moonar Campus comprend cinq bâtiments totalisant environ 21 500 m². Suite à une rénovation complète achevée fin 2024, le campus propose désormais une variété de services, incluant une bibliothèque, une salle de jeux, un espace de brainstorming, un coin café, une salle de fitness et des espaces de réunion. Un nouveau bail a été signé avec John Deere Bank, à compter d'avril 2026, portant sur une surface d'environ 1 500 m² dans le bâtiment A. L'occupation a ainsi atteint 84 %, avec un loyer prime de € 32/m²/mois. Les discussions avec les locataires potentiels progressent favorablement et le centre de fitness est ouvert depuis le 12 novembre 2025.

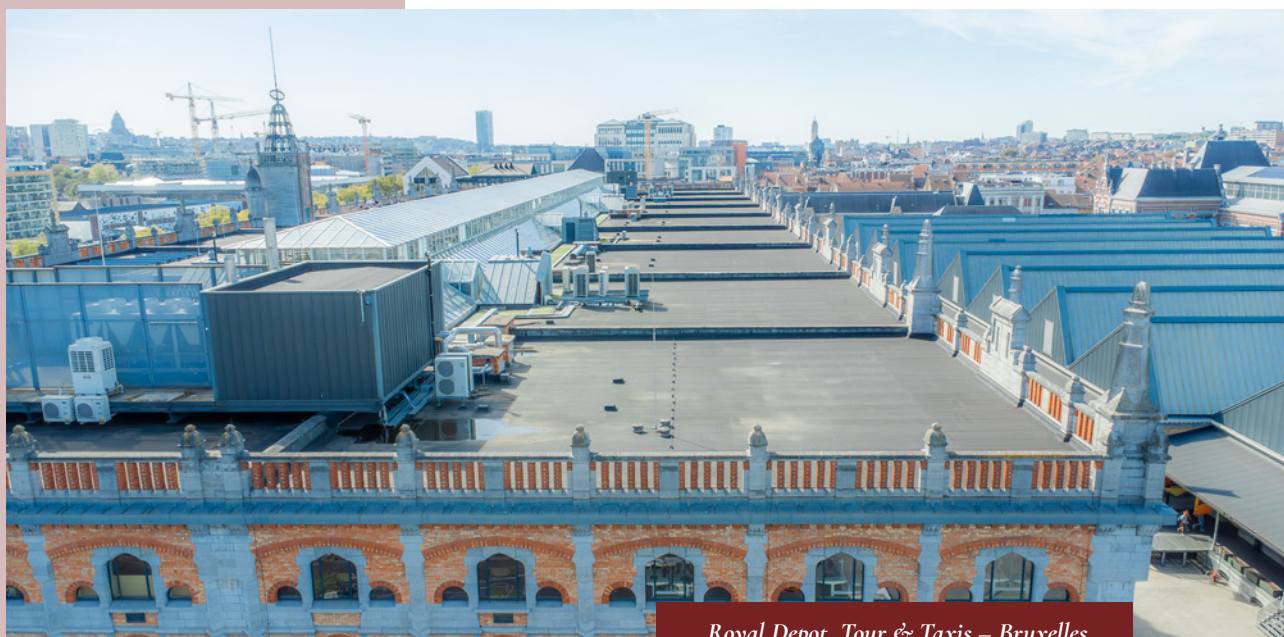
- **Projet BEL Towers - Bruxelles** : Au premier semestre 2025, Nextensa a acquis l'ancien siège de Proximus à la gare du Nord à Bruxelles. Ce projet de réaménagement, rebaptisé BEL Towers, comprend deux tours de bureaux totalisant 115 000 m². Le site accueillera un mélange de fonctions résidentiel, bureaux, activités éducatives et de loisirs, dans le but de créer un environnement urbain dynamique et inclusif. Le permis est en place et les négociations avec les locataires et acquéreurs potentiels sont en cours.



BEL Towers - Bruxelles

VERS UN AVENIR PLUS DURABLE

- Nextensa est un promoteur immobilier de premier plan, réalisant des projets qui apportent une valeur sociale et environnementale concrète. En combinant innovation, qualité et solutions audacieuses, nous nous positionnons comme un partenaire fiable et résilient, générant un impact positif au sein des communautés locales et de l'environnement urbain au sens large.
- L'énergie durable occupe un rôle central dans la transition vers un portefeuille immobilier neutre en carbone. En 2025, nous poursuivons le déploiement du réseau photovoltaïque sur le site Tour & Taxis. Parallèlement, le Royal Dépôt fait l'objet d'une rénovation complète de sa toiture afin d'améliorer à la fois ses performances et son impact environnemental. Les travaux incluent une meilleure isolation pour réduire les pertes de chaleur et améliorer le confort, des panneaux solaires de nouvelle génération produisant une énergie propre et verte, des installations techniques modernisées pour une plus grande efficacité et durabilité, et une terrasse sur le toit rénovée offrant un espace renouvelé pour découvrir le bâtiment sous un autre angle. Ces travaux, qui devraient être achevés d'ici la fin 2025, représentent une avancée significative dans la création de bâtiments à la fois durables et accueillants.
- Le déploiement de l'infrastructure de recharge pour véhicules électriques sur le site Tour & Taxis est sur le point d'être achevé. D'ici fin avril, 192 bornes de recharge en courant alternatif (AC) ont été mises à disposition des utilisateurs sur le site. Par ailleurs, au Hangar de Nextensa à Anvers, le réseau de recharge a été étendu avec 20 nouvelles bornes, portant le nombre total de points de recharge à 50.



Royal Depot, Tour & Taxis – Bruxelles

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE 01/01/2025 – 30/09/2025

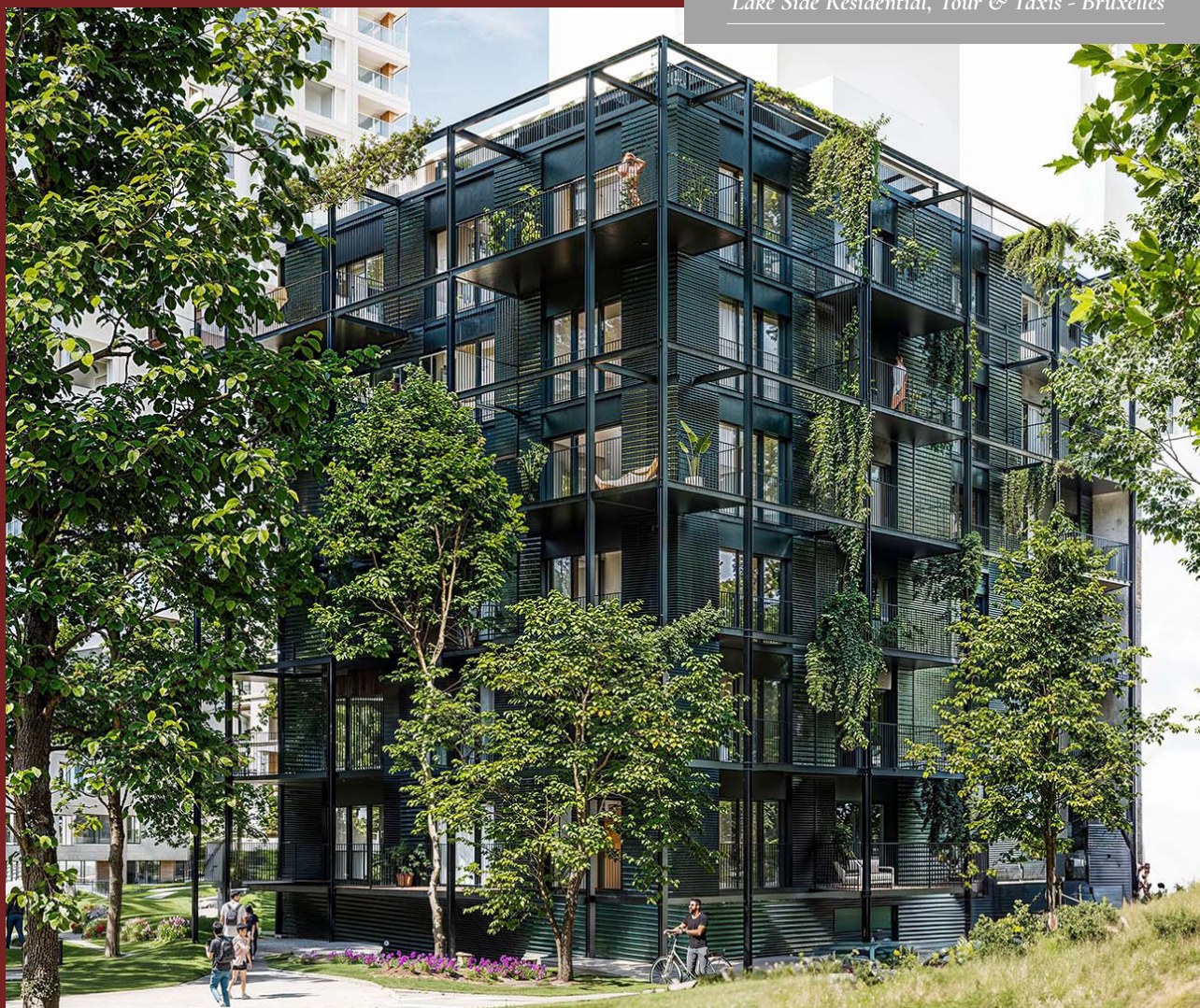
Le 16 octobre 2025, Nextensa et Promobe, via leur joint-venture Grossfeld, ont signé un bail de neuf ans avec une grande institution financière pour l'ensemble du bâtiment de bureaux Terraces, situé dans le quartier Cloche d'Or à Luxembourg. Conçu par l'architecte Moreno, le bâtiment offrira 4 703 m² de bureaux répartis sur six niveaux, ainsi que des archives et parking, à un loyer de € 40/m²/mois (indexé). La construction débutera prochainement, avec une livraison prévue au Q2 2027. Le projet vise les certifications BREEAM Outstanding et WELL Gold, soulignant son engagement en matière de durabilité et de bien-être. Situé boulevard de Kockelscheuer et rue de Mercator, Terraces bénéficie d'une accessibilité optimale au sein d'un quartier dynamique à usage mixte.



Terraces, Cloche d'Or - Luxembourg

RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Lake Side Residential, Tour & Taxis - Bruxelles



CHIFFRES CLÉS - PORTEFEUILLE IMMOBILIER

30/09/2025

31/12/2024

Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1 000) *

1 094 316

1 049 325

CHIFFRES CLÉS - BILAN

30/09/2025

31/12/2024

Actif net part du groupe (€ 1 000)

847 498

812 487

Actif net groupe d'actions par action

83,32

79,88

Ratio d'endettement financier (dette financière/total du bilan)

38,26 %

45,39 %

Position de la dette financière nette

574 780

763 019

Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement

2,59

1,98

Coût moyen de financement - portefeuille d'investissement

2,79 %

2,86 %

Durée moyenne des couvertures (années)

2,87

2,68

Taux de couverture (portefeuille d'investissement)

98 %

61 %

CHIFFRES CLÉS - COMPTE DE RÉSULTAT

30/09/2025

30/09/2024

Revenus locatifs (€ 1 000)

43 758

53 375

Résultat des projets de développement (€ 1 000)

11 311

11 475

Résultat net part du groupe (€ 1 000)

35 177

20 881

Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture)

3,46

1,41

* Le portefeuille d'investissement de Nextensa n'est évalué qu'au 31/12 et au 30/06. Le 30/09, aucune nouvelle évaluation n'a été faite. Les justes valeurs du portefeuille d'investissement au 30/09/2025 sont donc celles au 30/06/2025, augmentées du capex du Q3 2025

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

En raison de la vente de plusieurs actifs en 2024 et au cours des neuf premiers mois de 2025, les revenus locatifs ont diminué par rapport à la même période de l'an dernier. La finalisation du projet de rénovation Moonar (Luxembourg), combinée à la hausse des événements et de l'activité commerciale sur le site Tour & Taxis, a permis une croissance locative à périmètre constant de 5,67 %. Lors de la vente du bâtiment commercial d'Ingeldorf, à Luxembourg, une plus-value de € 1,8 M a été constatée dans les résultats du Q3. La réévaluation des actifs est restée inchangée par rapport au 30 juin 2025, aucune expertise externe n'ayant été réalisée.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Les activités de développement ont contribué à hauteur de € 11,3 M au résultat net du Q3 2025. Déjà 96 % des appartements de la Phase II du projet Park Lane à Tour & Taxis ont été vendus ou réservés. D'ici la fin de l'année, l'ensemble des 11 bâtiments résidentiels sera livré. Dans le projet Cloche d'Or à Luxembourg, les ventes reprennent leur dynamique et l'avancement des travaux sur le bâtiment Stairs (100 % pré-loué et pré-vendu à State Street) a généré une contribution plus élevée par rapport à l'année précédente.

RÉSULTATS FINANCIERS ET GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

Le coût financier net (hors réévaluation des actifs et passifs financiers) a été inférieur de € 8,7 M par rapport à la même période de l'an dernier, en raison d'un niveau moyen d'endettement plus faible au cours des neuf premiers mois de 2025. Le coût moyen du financement est passé de 2,86 % à 2,79 %.

Le ratio de couverture est de 98 % à la fin du Q3.

Le ratio d'endettement financier a également diminué, passant de 45,39 % au 31 décembre 2024 à 38,26 %.

En conséquence du nombre important de cessions intervenues au cours de l'année 2025, une trésorerie disponible supérieure à € 200 M est disponible. Cette réserve sera progressivement réduite en fonction des obligations de la société au cours des 12 prochains mois.

Ainsi, le résultat net (part du groupe) s'élève à € 35,2 M (€ 3,48 par action donnant droit au dividende), contre € 20,9 M au 30 septembre 2024.



Événement à Gare Maritime, Tour & Taxis - Bruxelles

3

PERSPECTIVES

BEL Towers – Bruxelles



Tout au long de l'année 2025, Nextensa a réalisé plusieurs opérations stratégiques alignées sur sa stratégie d'investissement durable, comme en témoigne notamment la réduction du ratio d'endettement à 38,26 % et le financement sécurisé de l'acquisition des BEL Towers via un consortium de banques belges.

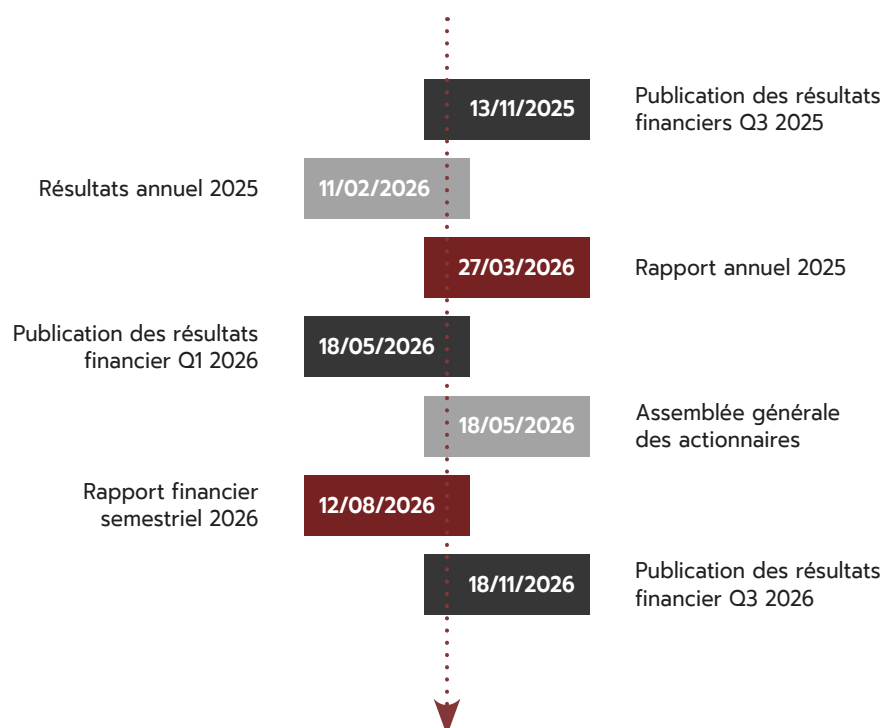
Les revenus locatifs seront inférieurs à ceux de l'an dernier en raison du programme de cessions, bien que la croissance locative à périmètre constant reste positive et soit attendue tout au long du dernier trimestre de l'année.

En ce qui concerne les activités de développement, l'ensemble des 11 bâtiments résidentiels de la Phase II du projet Park Lane à Tour & Taxis sera livré d'ici la fin de l'année. Actuellement, seuls 14 appartements sur 346 restent disponibles à la vente. Pour les dernières unités de la Phase I, tous les actes ont été signés au cours des 9 premiers mois de 2025. Une fois le permis de construire obtenu, les travaux du projet Lake Side pourront débuter.

À la Cloche d'Or, les développements progressent conformément au calendrier, avec une reprise de la dynamique des ventes résidentielles. En ce qui concerne le segment des bureaux, la construction des bâtiments Eosys et Terraces débutera prochainement, suite à la signature de baux à long terme.

Les coûts de financement devraient être nettement inférieurs à ceux de l'an dernier, du fait de la diminution du niveau d'endettement et de la couverture effective de la majorité des emprunts contre les fluctuations des taux d'intérêt.

Calendrier financier



À PROPOS DE NEXTENSA



Nextensa est un investisseur et développeur immobilier mixte.

Le portefeuille d'investissement de la société est réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (31 %), la Belgique (52 %), et l'Autriche (17 %), représentant une valeur totale d'environ € 1,1 milliard au 30/09/2025.

En tant que promoteur immobilier, Nextensa est principalement active dans la réalisation de projets urbains à grande échelle.

À Tour & Taxis (plus de 350 000 m² de développement) à Bruxelles, Nextensa construit un quartier à usage mixte combinant la rénovation de bâtiments emblématiques et de nouvelles constructions.

Au Luxembourg (Cloche d'Or), la société participe en tant que partenaire à un grand projet d'expansion urbaine de plus de 400 000 m², qui comprend des bureaux, des commerces et des logements.

Nextensa est cotée sur Euronext Bruxelles et affichait une capitalisation boursière de € 423 M (valeur au 30/09/2025)

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Tim Rens | Chief Financial Officer

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

www.nextensa.eu

