



RÉSULTATS ANNUELS  
2024

**INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES**  
**INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES**

Bruxelles, 13 février 2025, 17h45

nextensa.

PLACES  
YOU PREFER

# DES CHOIX AUDACIEUX VERS UN IMMOBILIER PÉRENNE

*2024 est l'année où la stratégie d'investissement durable de Nextensa commence à être effectivement mise en œuvre.*

## Proximus

---

Cela se traduit par le choix de Proximus d'établir son siège sur le site de Tour & Taxis (37.000 m<sup>2</sup>), où la mixité des fonctions et de projets de construction innovants, associant une architecture de haute qualité et haut de gamme, répondent aux exigences actuelles de durabilité d'une entreprise moderne.

La décision de Proximus de déménager son « Campus Bruxelles » à Tour & Taxis s'inscrit dans le cadre de l'appel d'offres lancé à la fin de l'été 2024 pour la recherche d'un nouveau siège bruxellois. La signature est attendue pour la fin du premier trimestre 2025.



*Lake Side - Belgique*



## The Bel Towers

---

Nextensa poursuivra également sa démarche de développement durable en acquérant un emplacement de choix à proximité de la gare de Bruxelles-Nord. La transaction devrait être finalisée d'ici la fin du premier trimestre de 2025. Les emblématiques tours de Proximus, qui seront rebaptisées **The Bel Towers**, recevront une nouvelle affectation mixte et seront autant que possible recyclées dans un nouveau projet exceptionnel qui contribuera à façonner la croissance de Nextensa.

## La vente des deux Shoppingcenters Knauf Luxembourg



Le 13 février 2025, les deux centres commerciaux Knauf (Knauf Pommerloch et Knauf Schmiede) ont été vendus au groupe Wereldhave pour un montant total de 165,75 millions d'euros. Souhaitant renforcer son positionnement en tant que développeur-investisseur mixte de projets durables dans les centres-villes, Nextensa a jugé ces centres commerciaux de moins en moins stratégiques pour le groupe. En outre, cette opération réduit considérablement la position d'endettement net de Nextensa, lui permettant ainsi de se consacrer pleinement à de nouveaux projets. Une partie du prix de vente sera payée en actions de Wereldhave Netherlands, qui seront toutefois rapidement placées par le biais d'un Accelerated Book Building avec des investisseurs tiers. Nextensa vend ces centres commerciaux à un rendement moyen de 7,60 %, un niveau conforme au marché, mais entraîne une moins-value par rapport à la juste valeur de 29 millions d'euros. Cette opération a donc un impact négatif direct sur le résultat net, (inclus dans la ligne « réévaluation des immeubles de placement »).

## Programme de désinvestissement

En 2024, un bénéfice de 3,5 millions d'euros a été réalisé sur la vente de l'immeuble commercial de Foetz (9 millions de valeur de vente), de l'immeuble de bureaux Hygge (Luxembourg CBD) (23 millions de valeur de vente) et du parc commercial Brixton business park (Zaventem, Belgique) (43 millions de valeur de vente), vendu à 5 investisseurs différents à un rendement d'environ 6,15 %.

## Gestion financière

Nextensa réalise un chiffre d'affaires locatif en hausse (+1,7 M€) en 2024 par rapport à 2023, soit une croissance des loyers à périmètre constant de +4,7 %, malgré la vente de plusieurs immeubles de placement. Par ailleurs, les coûts immobiliers diminuent de 1,5 M€, grâce à des taux d'occupation plus élevés.

*Le choix fait il y a trois ans et demi de passer radicalement à un modèle hybride de développeur-investisseur tourné vers l'avenir et se concentrant sur des projets à usage mixte dans des environnements principalement urbains s'avère être le bon.*



Michel Van Geyte, CEO Nextensa

# 1

## RAPPORT D'ACTIVITÉS



# CONSTRUIRE L'AVENIR ET REMODELER LES VILLES



## TOUR & TAXIS :

*La dynamique croissante de Tour & Taxis garantira une nouvelle augmentation du nombre de visiteurs en 2024.*

En 2024, le site de Tour & Taxis est en pleine effervescence. L'occupation des espaces de bureaux et de commerces est en hausse, favorisant l'attraction de nouveaux concepts. De plus, les nombreux événements organisés sur le site, tant aux Sheds qu'à Gare Maritime, ainsi qu'au centre de conférence de Maison de la Poste, contribuent à l'augmentation du nombre de visiteurs.

De nouveaux baux ou extensions, représentant 2.128 m<sup>2</sup>, ont été signés pour des **espaces commerciaux** à la Gare Maritime en 2024. Le centre de fitness Fyzix et le magasin de vélos Meca Bike se sont agrandis, le fleuriste Monsieur Fleur et l'agence pour l'emploi SKWD, entre autres, ont été accueillis dans cette gare de triage emblématique. A partir d'avril 2025, un Proxy Delhaize ouvrira ses portes au milieu de Gare Maritime, offrant un réel confort aux habitants, aux travailleurs et aux visiteurs, qui apprécient la proximité d'un supermarché proposant une large gamme de produits. Cela portera le taux d'occupation de la section commerciale de Gare Maritime à 86 % d'ici à la fin de 2024.

De nouveaux baux de bureaux ont également été signés avec l'Institut des administrateurs, Guberna et Derwil Architects. Le taux d'occupation des **bureaux** de Tour & Taxis s'élève ainsi à 88 %.

Cette hausse du taux d'occupation se reflète non seulement dans la location de commerces et de bureaux, mais aussi dans l'augmentation du nombre d'**événements** sur le site, aussi bien dans les Sheds et à la Gare Maritime, et au centre de conférence de **Maison de la Poste**.



Gare Maritime - Belgique

Une partie des **Sheds**, la salle événementielle du site, d'une superficie totale de 28.000 m<sup>2</sup>, s'est vue dotée d'un usage permanent supplémentaire à l'été 2024 avec la signature d'un bail de 9 ans avec Bubble Planet (1.650 m<sup>2</sup>). Bubble Planet offre une expérience immersive dans un monde plein de bulles pour les jeunes et les moins jeunes. La combinaison entre occupation permanente et utilisation temporaire a un impact très positif pour l'ensemble des Sheds (+39 % vs 23).

**L'Hôtel des Douanes** sera achevé définitivement au cours du premier trimestre 2025. En attendant une occupation permanente, il accueillera des événements prestigieux et exclusifs.

Fin septembre, le certificat de conformité a été obtenu pour la demande de permis de **Lake Side**. Parallèlement, l'étude d'impact environnemental a été achevée en 2024. Si tout se déroule comme prévu, la fin de la procédure d'autorisation est attendue pour le troisième trimestre 2025. Concrètement, il s'agit du développement de 140.000 m<sup>2</sup>, comprenant principalement un programme résidentiel, soit 737 appartements, 100 unités de cohabitation ainsi que 38.312 m<sup>2</sup> de bureaux. Il y aura également des commerces, des équipements publics, plus de 1.800 places de stationnement pour vélos et un parking souterrain de 590 places.

Le nouveau quartier ne consommera aucune énergie fossile et réduira son empreinte écologique grâce à un choix rigoureux de matériaux de construction. Lake Side deviendra ainsi l'un des quartiers les plus durables de Bruxelles. Les immeubles de bureaux visent la certification BREEAM Outstanding, le niveau le plus élevé d'un label de qualité internationalement reconnu qui promeut la construction durable.

D'ici le troisième trimestre 2025, le développement résidentiel de **Park Lane** sera achevé. Entre-temps, la deuxième phase, comprenant 346 appartements, est presque vendue avec 86 % de réservations d'ici le 31 décembre 2024. Le premier des 11 bâtiments résidentiels de cette phase est d'ores et déjà finalisé. Outre les résidents, l'offre de services s'élargit également avec la signature d'un contrat de bail avec Babilou pour l'exploitation de deux crèches subventionnées dans le bâtiment Dayton de la première phase. Par ailleurs, un dentiste ouvrira également son cabinet dans le bâtiment Franklin de la phase I.

*Lake Side - 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.*

### Immeubles de bureaux

Projet	Statut	Détails	Location
<b>Immeuble de bureaux Emerald</b>	Livré au quatrième trimestre 2023	Environ 7.000 m <sup>2</sup> : 6 étages en surface et 1 étage souterrain	100 % loué : Intertrust, PWC et Stibbe
<b>Immeuble de bureaux White House</b>	Sera livré au 1er trimestre 2024	Environ 7.000 m <sup>2</sup> : 6 étages en surface et 1 étage souterrain	100 % loué : Intertrust
<b>Immeuble de bureaux Lofthouse</b>	En phase de planification	Environ 5.000 m <sup>2</sup> : 5 étages en surface et 1 étage souterrain	Des discussions approfondies sont en cours avec des locataires potentiels
<b>Immeuble de bureaux Stairs</b>	En cours de construction, livraison prévu en mars 2026	Environ 10.000 m <sup>2</sup> : 10 étages en surface et 1 étage souterrain	100% loué (State Street) et l'accord de vente signé lors de la livraison en 2026

Les développements de projets de bureaux et résidentiels à Cloche d'Or apportent une contribution positive de 6,2 millions d'euros aux résultats de 2024.



*The Stairs - Luxembourg*

### Développements résidentiels

Projet	Statut	Détails	Location
<b>D-Nord</b>	Livraison au premier trimestre 2023	194 appartements	188/194 appartements réservés/vendus
<b>D5-D10</b>	En cours de construction, premières phases en livraison	185 appartements (136 appartements en construction)	116/136 appartements réservés/vendus
<b>B&amp;B HOTELS</b>	En cours de construction - achèvement prévu au deuxième trimestre 2025	Hôtel d'environ 4.500 m <sup>2</sup> avec 150 chambres	100% loué à Hotels B&B pour 20 ans fixe
<b>D-Tours</b>	En phase de planification	Environ 374 appartements	

## INVESTIR DANS LE FUTUR

- Début février 2024, Nextensa a vendu à un investisseur local la propriété commerciale d'environ 4.200 m<sup>2</sup> située rue du Brill à **Foetz, au Luxembourg**, pour un prix de 9,23 M€. La propriété est louée au magasin de vêtements Adler jusqu'en février 2023. L'acheteur est également propriétaire de l'hypermarché Cora, situé sur le même site commercial. Le prix de vente est conforme à l'évaluation, telle que fixée au 31/12/2023.
- À la mi-mai 2024, Nextensa a acquis les parts de l'entreprise propriétaire de l'usine de traitement des eaux usées. L'immeuble de bureaux « **Hygge** » vendu à un investisseur luxembourgeois, générant un bénéfice de 1,6 million d'euros au-delà de sa juste valeur comptable au 31 décembre 2023. L'immeuble de bureaux situé dans le quartier central des affaires de Luxembourg, au 35 Avenue Monterey, a été construit en 2009 et est revenu sur le marché en 2023 avec une nouvelle identité après une courte période de rénovation. L'immeuble a une superficie totale de 1.600 m<sup>2</sup> répartis sur 7 étages. L'immeuble dispose également d'un jardin, d'une terrasse au quatrième étage, de deux terrasses au dernier étage, ainsi que des places de parking sur deux niveaux souterrains. L'ensemble de l'immeuble a été reloué l'année dernière. Avec cette vente, Nextensa illustre sa capacité à créer de la valeur ajoutée grâce aux redéveloppements et à une gestion active des actifs, laissant place à de nouvelles opportunités.
- Fin août, Nextensa a vendu son terrain (1,76 ha) situé dans la **zone de projet 'Groot Molenveld' à Edegem**, en Belgique, à un promoteur qui y développera un nouveau projet résidentiel. Ce terrain faisait historiquement partie du portefeuille de (N)Extensa depuis longtemps. Une plus-value de 2,7 millions d'euros a été réalisée sur cette vente.
- En décembre 2024, Nextensa a vendu avec succès son **Brixton Retail Park** à Zaventem, en Belgique, à un groupe d'investisseurs privés pour un prix net d'environ 43 millions d'euros. Le Brixton Retail Park, d'une superficie totale de 15.072 m<sup>2</sup>, faisait partie du portefeuille immobilier de Nextensa depuis l'introduction en bourse de Nextensa en 1999 et s'est avéré être un investissement très fructueux au cours de cette période. Ces loyers comptent parmi les plus élevés du secteur de la location commerciale et le parc a toujours affiché un taux d'occupation de 100 % par des locataires de qualité au cours des 25 dernières années.  
« La vente du Brixton Retail Park est un moment historique pour Nextensa. Avec cette transaction, nous disons au revoir à notre dernière propriété commerciale en Belgique. Cela nous permet de nous concentrer davantage sur les segments de croissance tels que les développements de bureaux urbains à usage mixte et les projets résidentiels en mettant l'accent sur la durabilité », Michel Van Geyte, CEO de Nextensa.



Brixton - Belgique

- Le **campus Moonar**, situé près de l'aéroport de Luxembourg et composé de 5 bâtiments (soit environ 21.500 m<sup>2</sup>), a été entièrement rénové afin de le moderniser et à le rendre pérenne. En fournissant toutes sortes d'installations, telles qu'une bibliothèque, une salle de sport, un coin café et plusieurs salles de réunion, ainsi que la présence d'un gestionnaire de communauté, Nextensa transforme ce site en un campus attractif et dynamique. Le réaménagement complet a été achevé à la fin de l'année 2024.

Près de 80 % de la surface disponible a déjà été louée à un loyer préférentiel de 32 euros/mois/m<sup>2</sup>, une première pour le district de l'aéroport de Luxembourg, représentant une augmentation significative par rapport au loyer précédent de 24 euros/mois/m<sup>2</sup>.

En 2024, le campus Moonar pourrait accueillir l'opérateur de lieux de travail IWG sur une surface de 1.500 m<sup>2</sup>. IWG y ouvrira une nouvelle agence Regus au Moonar Park, en réponse à la demande croissante d'espaces de bureaux flexibles haute gamme. Ces nouveaux espaces, dont l'ouverture est prévue pour la fin de l'année 2024, offriront une large gamme variée de services, incluant des bureaux privés, des salles de réunion et des espaces de co-working innovants.

- Nextensa a acquis auprès de Fedustria, l'association professionnelle de l'industrie belge du textile, du bois et de l'ameublement, les droits de bail de l'immeuble de bureaux situé **rue Montoyer 24** à Bruxelles, en 2023. L'immeuble de bureaux est situé dans le quartier Léopold, l'un des endroits les plus recherchés de Bruxelles, à quelques mètres du bâtiment Monteco. Il est actuellement occupé par plusieurs associations européennes.

Nextensa prévoit d'y construire un immeuble de bureaux zéro émissions, intégrant une construction en bois sur une superficie d'environ 2.800 m<sup>2</sup>, appelé « **Treemont** ». Grâce à l'utilisation de systèmes à haut rendement énergétique, à la conservation et à la réutilisation partielle de la structure existante, ainsi qu'à l'emploi du bois comme matériau principal, TreeMont vise à obtenir la certification « BREEAM excellent » à l'issue des travaux et à s'aligner sur les critères de taxonomie de l'UE. La procédure de demande de permis est en cours.

- La demande de permis pour le nouveau bâtiment « **Montree** » a été déposée. Ce projet prévoit le réaménagement de deux immeubles de bureaux situés au 18 et 20 avenue Monterey à Luxembourg en un nouvel immeuble de bureaux en bois neutre en CO<sub>2</sub>, à l'instar de Monteco et Treemont à Bruxelles. Ce bâtiment sera à la fois un manifeste écologique et un nouveau modèle de chic responsable. Si tout se déroule comme prévu, le projet devrait être achevé au quatrième trimestre 2026.

### Moonar - Luxembourg



## VERS UN AVENIR PLUS DURABLE

- Nextensa est un acteur immobilier influent, progressiste et responsable, réalisant des projets à valeur sociale et environnementale. Notre ambition est d'être un partenaire fiable et résilient, capable de gérer la complexité avec des solutions innovantes, qualitatives et surprenantes, ayant un impact positif sur notre environnement local.

- **Les énergies renouvelables jouent un rôle important dans la transition vers un portefeuille immobilier neutre en carbone.**

D'ici 2024, 4.053 panneaux solaires, représentant une capacité de 1.652 kWp, ont été installés sur les bâtiments suivants :

- Hangar 26-27, Anvers, Belgique : 1.112 panneaux 417 kWc
- Knauf Shopping Schmiede, Luxembourg : 2.109 panneaux 885 kWc
- Knauf Shopping Pommerloch, Luxembourg : 832 panneaux 350 kWc

Ainsi, en 2024, le nombre total de panneaux solaires installés sur les toits s'élève à 31.607, représentant une capacité installée de 11 814 kWp sur les toits de l'ensemble du portefeuille d'investissement. En 2024, cette production a permis de générer 7.192 MWh d'électricité verte, soit l'équivalent de la consommation de près de 2.050 ménages.

- A Tour & Taxis, les installations HVAC de **l'Entrepôt Royal et les Sheds** ont été remplacées. Les chaudières au gaz naturel du dépôt royal ont été remplacées par des pompes à chaleur, tandis que les groupes d'air au gaz des hangars ont été remplacés par de nouveaux groupes d'air avec récupération de chaleur et pompe à chaleur intégrée. Cela permettra d'économiser environ 200.000 m<sup>3</sup> de gaz naturel par an, soit une réduction de 500 tonnes de CO<sub>2</sub>, l'équivalent de l'absorption annuelle de CO<sub>2</sub> par 20 000 arbres.

- **Infrastructure de recharge**

Nextensa participe depuis 2022 au projet de recherche ICON HUME (« Hub for Urban Mobility and Energy ») en collaboration avec EnergyVille sur les stratégies de recharge intelligente. EnergyVille est une collaboration entre les partenaires de recherche belges KU Leuven, VITO, imec et UHasselt pour la recherche sur les énergies renouvelables et les systèmes énergétiques intelligents. Ce projet de recherche a été achevé au quatrième trimestre 2024 à la suite du projet pilote mené dans le parking de l'Esplanade à Tour & Taxis. Il s'agissait d'adapter le processus de recharge à l'aide des algorithmes auto-développés, prenant en compte de l'équilibrage de la charge, la production photovoltaïque et les prix de l'énergie des e-Spots. Les résultats étant concluants, cette approche sera désormais appliquée aux bornes de recharge de Nextensa.

- **Projet social**

À Hasselt, le Berrefonds a ouvert sa troisième Koesterhuis, après celle inaugurée en octobre à Courtrai. En 2024, tous les employés de Nextensa ont eu l'opportunité de consacrer une journée de travail à cette organisation chaleureuse.



Entrepôt Royal - Belgique



## AUTRICHE

*Le portefeuille d'investissement autrichien comprend 5 parcs commerciaux, dont le taux d'occupation reste constamment à 100 %.*

- Le portefeuille d'investissement autrichien se compose de cinq parcs commerciaux, affichant un taux d'occupation constamment à 100 %, grâce à plusieurs prolongations de baux et à de nouveaux contrats de location.
- En mars 2024, une nouvelle succursale de Smyths Toys a ouvert ses portes dans le parc commercial de **Vösendorf**. Suite au retrait de la chaîne discount Pepco d'Autriche, son magasin de Stadlau a été fermé, mais l'espace a été immédiatement sous-loué à l'enseigne de mode et de décoration d'intérieur KIK.
- Une prolongation de bail de cinq ans a été convenue avec la chaîne de supermarchés Lidl pour le site situé dans le parc d'activités de **Stadlau**.
- Au **Frunpark Asten**, l'espace devenu disponible après la faillite de DEPOT a été repris par New Yorker, qui a agrandi son magasin existant. Une prolongation de bail de cinq ans a également été convenue avec la pharmacie Frunpark.
- D'autres prolongations de contrats font actuellement l'objet de négociations prometteuses.



Vösendorf - Autriche

# 2

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS



*Cloche d'Or - Luxembourg*

<b>CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000)	1.049.325	1.298.074
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000)	1.129.458	1.385.369
Rendement locatif sur basé de la juste valeur	5,99%	5,74%

<b>CHIFFRES CLÉS DU BILAN</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Actif net part du groupe (€ 1.000)	812.487	834.048
Actif net groupe d'actions par action	79,88	83,39
Ratio d'endettement financier (dette financière/total du bilan)	45,39%	44,80%
Position de la dette financière nette	763.019	786.820
Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement	1,98	2,31
Coût moyen de financement - portefeuille d'investissement	2,86%	2,67%
Durée moyenne des couvertures (années)	2,68	2,95
Taux de couverture (portefeuille d'investissement)	61%	79%

<b>CHIFFRES CLÉS - COMPTE DE RÉSULTAT</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Revenus locatifs (€ 1.000)	72.179	70.522
Résultat des projets de développement (€ 1.000)	14.669	18.136
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	-10.827	24.492
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la date de clôture)	-1,06	2,45

En raison des ventes réalisées de Hygge et du parc commercial de Brixton, la dette financière nette a diminué pour atteindre 763 millions d'euros. La marge de manœuvre disponible était encore de 50 millions d'euros, mais elle augmentera de manière significative en raison de la vente des centres commerciaux Knauf.

Le coût de financement moyen est passé de 2,67 % à la fin de 2023 à 2,86 % à la fin de 2024. Grâce à la couverture par des produits dérivés, l'évolution des taux d'intérêt a toujours un impact limité sur le coût de financement moyen. La gestion active du portefeuille de produits dérivés a permis d'augmenter le taux de couverture à 61 % au 31 décembre 2024, avec une durée résiduelle moyenne de 2,68 ans. En raison de l'effet de dénominateur, le ratio de couverture augmentera sensiblement à la suite du désendettement consécutif à la vente des centres commerciaux Knauf.

Les fonds propres (part du groupe) s'élèvent à 812 millions d'euros, soit 79,88 euros par action. Le cours de clôture de 42,85 € au 31 décembre 2024 implique donc une décote de 46 %.

La juste valeur des immeubles de placement a diminué par rapport à l'année dernière, principalement en raison de la vente de l'immeuble de bureaux Hygge et du parc commercial Brixton jusqu'en 2024, ainsi que du transfert des deux centres commerciaux Knauf vers les actifs détenus en vue de la vente.

# 3

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS



*Tremont - Belgique*

## États financiers consolidés

<b>ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (EN 1.000 EURO)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>▲</b>	<b>▲ %</b>
Revenus locatifs	72.179	70.522	1.657	2%
Charges immobilières	-11.720	-13.189	1.469	-11%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	3.500	2.074	1.426	69%
Variations juste valeur des immeubles de placement	-50.786	-11.202	-39.584	353%
Autres coûts/revenus des immeubles de placement	367	778	-411	-112%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>13.540</b>	<b>48.982</b>	<b>-35.443</b>	<b>-72%</b>
Revenus projets de développement	56.372	51.024	5.348	10%
Charges projets de développement	-51.257	-46.650	-4.607	10%
Autres revenus projets de développement	5.189	4.858	331	7%
Produits des participations mises en équivalence	4.364	8.904	-4.540	-51%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>14.669</b>	<b>18.136</b>	<b>-3.467</b>	<b>-19%</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>28.209</b>	<b>67.118</b>	<b>-38.910</b>	<b>-58%</b>
Frais généraux de la société	-11.416	-11.255	-161	1%
Autres revenus et charges d'exploitation	-1.261	-672	-589	88%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>15.532</b>	<b>55.191</b>	<b>-39.659</b>	<b>-72%</b>
Revenus financiers	14.021	11.080	2.940	27%
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	-28.544	-25.252	-3.292	13%
Variations de la juste valeur des actifs et passifs	-12.524	-7.286	-5.238	72%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-27.047</b>	<b>-21.458</b>	<b>-5.589</b>	<b>26%</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>-11.515</b>	<b>33.733</b>	<b>-45.248</b>	<b>-134%</b>
Impôts différés	11.751	5.771	5.980	104%
Impôts des sociétés	-11.381	-15.300	3.920	-26%
<b>IMPOT</b>	<b>371</b>	<b>-9.529</b>	<b>9.900</b>	<b>-104%</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-11.144</b>	<b>24.204</b>	<b>-35.348</b>	<b>-146%</b>
Intérêts minoritaires	-317	-288	-28	10%
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>-10.827</b>	<b>24.492</b>	<b>-35.319</b>	<b>-144%</b>

## Bilan consolidé

<b>ACTIF (EN 1.000 EURO)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.252.778</b>	<b>1.486.064</b>
Immobilisations incorporelles	378	624
Immeubles de placement	1.049.325	1.288.844
Autres immobilisations corporelles	7.497	8.697
Participations mises en équivalence	82.424	69.706
Créances commerciales et autres actifs non courants	8.500	6.250
Actifs financiers non courants	94.717	108.194
Créances de leasing financier	0	0
Impôts différés - actifs	9.937	3.750
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>447.146</b>	<b>295.225</b>
Actifs détenus en vue de la vente	165.750	9.230
Stocks	108.901	102.079
Travaux en cours d'exécution	60.891	75.118
Créances de leasing financier	0	0
Créances commerciales	32.805	22.777
Créances fiscales et autres actifs courants	64.274	71.636
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.590	11.129
Comptes de régularisations	5.934	3.257
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.699.924</b>	<b>1.781.289</b>

<b>PASSIF (EN 1.000 EURO)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>812.139</b>	<b>844.516</b>
<b>I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE</b>	<b>812.487</b>	<b>834.048</b>
Capital	111.856	109.997
Primes d'émission	448.398	442.803
Rachat d'action propres	-4.608	-4.608
Reserves	267.663	261.085
Différences de change	6	280
Résultat net de l'exercice	-10.827	24.492
<b>II. INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>-348</b>	<b>10.468</b>
<b>PASSIF</b>	<b>887.785</b>	<b>936.773</b>
<b>I. PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>480.816</b>	<b>618.568</b>
Provisions	382	2.264
Dettes financières non courantes	432.062	562.159
Etablissements de crédit	327.004	457.345
Autres	102.740	102.497
Dettes de leasing (IFRS 16)	2.318	2.318
Autres passifs financiers non courants	1.248	436
Autres passifs non courants	0	0
Impôts différés - passifs	47.125	53.709
<b>II. PASSIFS COURANTS</b>	<b>406.968</b>	<b>318.204</b>
Provisions	350	350
Dettes financières courantes	339.548	235.790
Etablissements de crédit	257.838	109.493
Autres	81.710	126.297
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33.346	39.565
Dettes commerciales	26.745	26.046
Dettes fiscales	6.601	13.519
Autres passifs courants	12.496	11.570
Comptes de régularisation	21.229	30.930
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.699.924</b>	<b>1.781.289</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT FINANCIER (dettes financières / total de l'actif)</b>	<b>45,39%</b>	<b>44,80%</b>

## Tableau consolidé des flux de trésorerie

<b>TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN 1.000 EURO)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIV. EN DEBUT D'EXERCICE</b>	<b>11.128</b>	<b>31.106</b>
<b>1. CASHFLOW D'ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE</b>	<b>2.531</b>	<b>6.043</b>
Résultat net	-11.114	24.453
Quote-part du résultat net de la variation des capitaux propres	-4.364	-8.904
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	18.039	20.596
Amortissements, réductions de valeur et taxes	1.281	10.585
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	1.281	1.060
Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	0	-3
Impôts	0	14.622
Autres éléments non monétaires	63.310	-3.837
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	50.786	-11.202
Répartition des gratifications (+/-)		
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.524	7.286
Autres opérations à caractère non courant	6	80
Éléments non opérationnels	10.652	13.847
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	-3.500	-2.074
Dividendes perçus	-6.757	-6.621
Reprise de produits et charges financiers	20.909	22.542
Variation du besoin en fonds de roulement:	-44.909	-22.663
Mouvement des éléments de l'actif:	-7.763	-4.677
Mouvement des éléments du passif:	-37.146	-17.985
Mouvement des provisions (+/-)	6	0
Impôts payés	-12.301	-12.532
<b>2. CASHFLOW D'ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>43.660</b>	<b>-31.292</b>
Investissements		
Immeubles de placement en exploitation	-15.488	-37.341
Projets de développement	-12.588	-34.677
Immobilisations incorporelles et autres immob.	-474	-2.806
Actifs financiers non courants	0	0
Désinvestissements	72.211	43.532

<b>TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN 1.000 EURO)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>3. CASHFLOW D'ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>-48.730</b>	<b>5.270</b>
<b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>		
Augmentation (+) des dettes financières	79.901	45.279
Réduction (-) des dettes financières	-106.241	
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers		-1.749
Produits financiers reçus	7.264	4.459
Charges financières payées	-28.961	-23.503
<b>Dividends perçus</b>	<b>6.757</b>	<b>6.621</b>
<b>Variation des autres passifs</b>		
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs	0	0
<b>Variation des capitaux propres</b>		
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	-7.451	-25.836
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie avant impact des fluctuations des cours de bourse</b>	<b>8.590</b>	<b>11.128</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie acquis par le biais de regroupements d'entreprises</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impact des fluctuations des prix cotés sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIV. EN FIN DE PERIODE</b>	<b>8.590</b>	<b>11.128</b>

Les revenus locatifs nets des immeubles de placement ont augmenté de 1,7 million d'euros par rapport à l'année dernière, malgré la vente de plusieurs immeubles. L'indexation des loyers et l'augmentation du taux d'occupation ont entraîné une croissance des loyers à périmètre constant de 4,7 % par rapport à 2023. En outre, l'augmentation du nombre d'événements sur le site de Tour & Taxis crée des effets secondaires positifs, tels qu'une hausse des revenus de stationnement et une augmentation des ventes pour le Food Market à la Gare Maritime.

En outre, les coûts immobiliers ont diminué grâce à l'augmentation du taux d'occupation des biens et d'un meilleur contrôle des coûts.

La vente des immeubles des parcs commerciaux Hygge et Brixton a généré un bénéfice de 3,5 millions d'euros.

La juste valeur du portefeuille immobilier a diminué de 50,8 millions d'euros, dont 28,5 millions d'euros liés aux Knaufs, présentés comme actifs destinés à la vente, suite à leur cession le 13 février 2025. La partie restante de la dépréciation est principalement due à des dépenses d'investissement non valorisées.

Les autres coûts et revenus du portefeuille immobilier comprennent principalement les revenus nets des panneaux solaires. Ceux-ci ont été inférieurs à ceux de 2023 en raison de la baisse des prix de l'électricité et d'un ensoleillement moindre en 2024 par rapport à 2023.

Le résultat d'exploitation des immeubles de placement s'élève donc à 13,5 millions d'euros.

La somme des lignes « Projets de développement du chiffre d'affaires » et « Projets de développement des coûts » reflète la contribution (5,1 M€) des projets de développement belges qui, en 2024, concernaient principalement la phase II du projet Park Lane à Tour & Taxis. En outre, certaines unités de la phase I ont également été vendues.

Les lignes 'Autres résultats des projets de développement' et 'Gain (perte) sur les mouvements de capitaux propres des investissements' comprennent en grande partie la contribution de Cloche d'Or (6,2 millions d'euros). Les travaux de construction du projet « B&B HOTELS » seront achevés à la mi-2025. Les travaux de construction du projet résidentiel D5-D10 se déroulent comme prévu et plus de 85 % ont déjà été vendus ou réservés. En outre, les travaux de construction du projet « Stairs » ont débuté et devraient s'achever en mars 2026. Le bâtiment a déjà été entièrement loué et vendu à State Street Luxembourg.

Les frais généraux de l'entreprise sont stables par rapport à l'année dernière.

Les produits financiers ont augmenté de 2,9 millions d'euros par rapport à l'année dernière, en raison des besoins en fonds de roulement plus importants pour la coentreprise de la Cloche d'Or au Luxembourg, ainsi que de l'inclusion du dividende de Retail Estates. Les charges financières sont supérieures de 3,3 millions d'euros à celles de l'année dernière en raison de la hausse générale des taux d'intérêt. Toutefois, cette augmentation a été limitée par le portefeuille de produits dérivés, permettant de maintenir le coût de financement moyen associé aux immeubles de placement à un niveau maîtrisé, passant de 2,67 % l'année dernière à 2,86 % en 2024.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers sont négatives à hauteur de € -12,5 M. D'une part, le portefeuille de produits dérivés a été réduit à hauteur de € 5,0 M. D'autre part, il y a eu une réévaluation négative de la participation dans Retail Estates à hauteur de € -7,2 M. Après tout, cette participation doit être réévaluée à chaque clôture sur la base du cours de l'action Retail Estates à cette date.

Le résultat avant impôts s'élève donc à -11,5 M€. Après déduction des impôts de 0,4 M€, le résultat net est de -11,1 M€, soit -10,8 M€ part du groupe. En termes de résultat par action, cela représente à -1,06 € sur le nombre total d'actions et € -1,07 par action donnant droit au dividende en tenant compte des 65.000 actions propres détenues par Nextensa.

## Déclaration du commissaire aux comptes

Le commissaire Deloitte Réviseurs d'Entreprises, représenté par M. Ben Vandeweyer, a confirmé que son audit des états financiers consolidés, réalisés conformément aux normes internationales d'information financière, telles qu'acceptées dans l'Union européenne, n'a révélé aucune correction significative à apportées aux données comptables extraites des états financiers consolidés et incluses dans le présent communiqué de presse.

# 4

## PERPECTIVES POUR 2025



*Cloche d'Or - Luxembourg*

2024 a surtout été une année de transition pour Nextensa. Une réflexion a été menée pour rééquilibrer le modèle hybride investisseur-développeur immobilier, en mettant davantage l'accent sur les développements, tout en préservant l'importance des investissements immobiliers stratégiques.

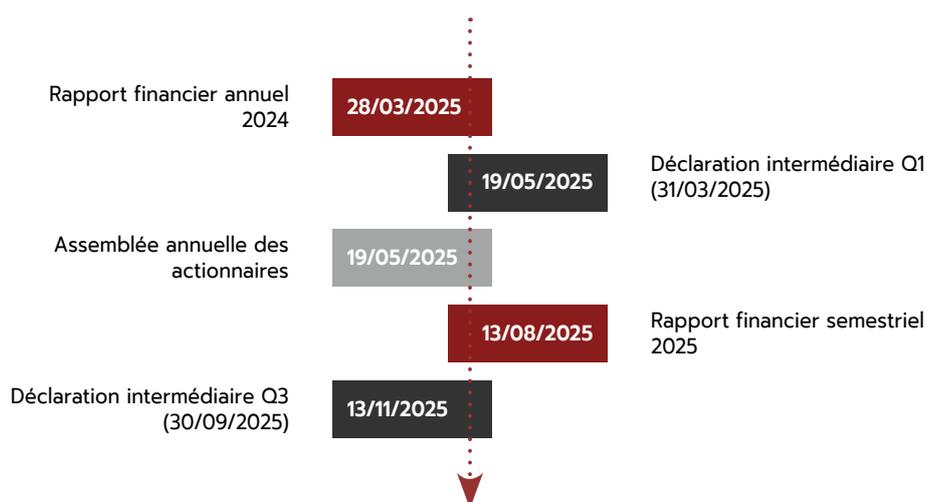
La décision de développer le nouveau siège sur le site de Tour & Taxis en est une application concrète, tout comme l'achat des anciens bâtiments de Proximus à la gare du Nord à Bruxelles. Peu après, la vente des centres commerciaux Knauf s'inscrit également dans ce rééquilibrage stratégique. Cette vente permet aussi de clarifier la situation de l'endettement net de Nextensa. En effet, un montant important de dettes arrive à échéance dans l'année. Ces dettes seront soit remboursées avec les liquidités reçues de cette vente, soit prolongées.

2025 sera également une année importante pour le site Tour & Taxis. En effet, le permis pour le projet Lake Side est attendu pour le deuxième semestre de cette année. La partie bureaux de ce projet a déjà été entièrement pré-louée à Proximus. Ainsi, l'arrivée de plusieurs milliers d'employés de Proximus stimulera également l'activité sur le site.

Toujours sur Tour & Taxis, la phase II du projet Park Lane sera entièrement achevée cette année. Selon le rythme actuel des ventes, nous prévoyons que cette phase sera également entièrement vendue en 2025.

Au Luxembourg, nous attendons le permis pour le projet Montree dans le CBD en 2025. Sur le site de la Cloche d'Or, l'hôtel B&B sera achevé en 2025. La construction de l'immeuble Stairs sera bien avancée en 2025, l'achèvement étant prévu pour 2026. Sur le front résidentiel, cependant, nous constatons un marché toujours lent. Les nouveaux projets ne seront lancés qu'à des niveaux acceptables de prévente. Cela explique que seuls 25 appartements (en construction) sont actuellement encore à vendre sur le site Cloche d'Or, ce qui représente une très faible exposition.

## Calendrier financier



# Annexes

---



*Hangar 26/27 - Belgique*

## Annexe 1 : Mesures alternatives de performance

<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	-10.827	24.492
Nombre d'actions enregistrées en circulation à la date de clôture	10.171.130	10.002.102
Résultat net – part du groupe par action à la date de clôture	-1,06	2,45
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes en circulation à la date de clôture	10.106.130	9.937.102
Résultat net – part du groupe par action donnant droit aux dividendes en circulation à la date de clôture	-1,07	2,46

<b>VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1.000)	812.487	834.048
Nombre d'actions enregistrées en circulation à la date de clôture	10.171.130	10.002.102
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action à la date de clôture	79,88	83,39

<b>VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1.000)	812.487	834.048
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1.000)	1.238.514	1.323.221
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1.000)	1.215.075	1.298.074
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1.000)	23.439	25.147
<b>TOTAL</b>	<b>835.926</b>	<b>859.195</b>
Nombre d'actions enregistrées en circulation à la date de clôture	10.171.130	10.002.102
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action à la date de clôture	82,19	85,90

<b>COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1.000)	-20.473	-17.756
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1.000)	-352	-383
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1.000)	-20.825	-18.138
En-cours de dette moyenne pondérée (€ 1.000)	728.203	678.820
Coût de financement moyen en %	2,86%	2,67%

<b>DETTE FINANCIÈRE EN %</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Dettes financières	771.610	797.949
Total du bilan	1.699.924	1.781.289
Dette financière en %	45,39%	44,80%

## À PROPOS DE NEXTENSA

Nextensa NV est un investisseur et un promoteur immobilier mixte.

Le portefeuille d'investissement de la société est réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (43 %), la Belgique (42 %) et l'Autriche (15 %) ; sa valeur totale au 31/12/2024 était d'environ 1,2 milliard.

En tant que promoteur, Nextensa est principalement active dans la conception de grands développements urbains. À Tour & Taxis (développement de plus de 350.000 m<sup>2</sup>) à Bruxelles, Nextensa construit un quartier à usage mixte combinant la revalorisation de bâtiments emblématiques et de nouvelles constructions. Au Luxembourg (Cloche d'Or), Nextensa collabore en partenariat sur une vaste extension urbaine de plus de 400.000 m<sup>2</sup> intégrant des bureaux, des commerces et des logements.

La société est cotée sur Euronext Brussels et a une capitalisation boursière de 428,5 millions d'euros (valeur 31/12/2024).

### 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](mailto:investor.relations@nextensa.eu)  
[www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu)

## INFORMATIONS IMPORTANTES

Ces informations écrites, et toute copie de celles-ci, ne peuvent être distribuées, directement ou indirectement, dans ou à des personnes résidant dans, les États-Unis d'Amérique, l'Australie, le Canada, le Japon, l'Afrique du Sud ou toute autre juridiction où une telle distribution pourrait constituer une violation des lois applicables dans la juridiction concernée.

Ces informations écrites sont à titre informatif uniquement et ne sont pas destinées à constituer, et ne doivent pas être interprétées comme étant, une offre de vente ou de souscription, une annonce d'une offre de vente ou de souscription à venir, une sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription, une annonce d'une sollicitation d'achat ou de souscription à venir, d'actions existantes ou nouvelles de Wereldhave N.V. dans l'EEE (sauf dans le cadre d'un placement privé auprès d'Investisseurs Qualifiés, tels que définis ci-dessous), les États-Unis d'Amérique, l'Australie, le Canada, le Japon, l'Afrique du Sud, la Suisse (sauf dans le cadre d'un placement privé auprès de Clients Professionnels, tels que définis ci-dessous) ou le Royaume-Uni (sauf dans le cadre d'un placement privé auprès de Personnes Concernées, telles que définies ci-dessous). Aucune offre de vente ou de souscription d'actions, ni annonce d'une offre de vente ou de souscription d'actions à venir, ne sera faite dans l'EEE (sauf dans le cadre d'un placement privé auprès d'Investisseurs Qualifiés, tels que définis ci-dessous), les États-Unis d'Amérique, l'Australie, le Canada, le Japon, l'Afrique du Sud, la Suisse (sauf dans le cadre d'un placement privé auprès de Clients Professionnels, tels que définis ci-dessous), le Royaume-Uni (sauf dans le cas d'un placement privé auprès de Personnes Concernées, telles que définies ci-dessous) ou dans tout autre juridiction où une telle offre, sollicitation ou vente serait illégale avant enregistrement, exemption d'enregistrement ou qualification en vertu des lois relatives aux valeurs mobilières d'une telle juridiction, et la distribution de ce communiqué dans ces juridictions peut être restreinte d'une manière similaire. Toutes les personnes qui reçoivent ce communiqué devront s'informer de ces restrictions et les observer. Le non-respect de ces restrictions peut constituer une violation des lois applicables relatives aux valeurs mobilières dans la juridiction concernée.

Le présent communiqué ne constitue pas et ne fait pas partie d'une offre de valeurs mobilières dans les États-Unis d'Amérique, ni (d')une sollicitation d'achat de valeurs mobilières dans les États-Unis d'Amérique. Les valeurs mobilières mentionnées dans le présent communiqué n'ont pas été et ne seront pas enregistrées en vertu de la United States Securities Act de 1933, telle que modifiée (la « **US Securities Act** »), ou en vertu

de la législation sur les valeurs mobilières de tout état ou juridiction des États-Unis d'Amérique, et ne peuvent être offertes, vendues, revendues, transférées ou livrées, directement ou indirectement, dans les États-Unis, sauf en vertu d'une dérogation applicable aux exigences d'enregistrement imposées par la US Securities Act et conformément à toute loi applicable de tout état ou juridiction des États-Unis en matière de valeurs mobilières. L'opération (ou une quelconque partie de l'opération) n'est, et ne sera pas, enregistré aux États-Unis d'Amérique. Il n'y aura pas d'offre publique de valeurs mobilières aux États-Unis d'Amérique.

Concernant chaque État Membre de l'Espace économique européen (chacun un « **État Membre Concerné** »), une offre de valeurs mobilières à laquelle le présent communiqué se rapporte, est exclusivement adressée et destinée aux investisseurs qualifiés dans l'État Membre Concerné au sens du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE, ainsi que toute mesure d'exécution dans chaque État Membre Concerné de l'EEE (le « **Règlement Prospectus** ») conformément à l'exemption de prospectus prévue à l'article 1.4(a) du Règlement Prospectus (les « **Investisseurs Qualifiés** »).

Au Royaume-Uni, le présent communiqué est exclusivement adressé et destiné aux, et tout investissement ou activité d'investissement qui se rapporte à cette communication n'est que disponible aux, et ne sera que menée avec, des « investisseurs qualifiés » (tels que définis à l'article 2(e) du Règlement Prospectus, tel que modifié et transposé dans les lois du Royaume-Uni en vertu de la European Union (Withdrawal) Act 2018 et la European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020 (le « **Règlement Prospectus du Royaume-Uni** »)) qui sont également des (a) personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissement qui rentrent dans la définition de « investment professionals » au sens de l'Article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, tel que modifié (l'« **Ordonnance** »), ou (b) « high net worth companies, unincorporated associations » etc. au sens de l'Article 49(2) (a) à (d) de l'Ordonnance, ou (c) personnes à qui une offre des Actions peut autrement être légalement communiquée et qui peuvent légalement participer au placement privé (toutes ces personnes conjointement dénommées les « **Personnes Concernées** »). Les personnes qui ne sont pas des Personnes Concernées ne doivent prendre aucune mesure sur la base de ce communiqué et ne peuvent pas agir ou se fier sur ce communiqué.

En Suisse, une offre de valeurs mobilières à laquelle ce communiqué se réfère, est exclusivement adressée et destinée aux « clients professionnels » (tels que définis à l'Article 4 de la loi suisse sur les services financiers (« Finanzdienstleistungsgesetz ») du 15 juin 2018 (la « **FINSA** »)), conformément à l'exemption de prospectus prévue à l'Article 36 de la FINSA (ces personnes sont appelées « **Clients Professionnels** »). Cette offre est donc exemptée de l'obligation d'établir et de publier un prospectus en vertu de FINSA et les valeurs mobilières ne seront pas admises à la négociation sur une plateforme de négociation Suisse. Ce communiqué de presse ne constitue pas un prospectus conformément au FINSA et Nextensa n'établira pas de prospectus à la lumière de l'offre des valeurs mobilières mentionnée dans ce communiqué. »