



COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 13 août 2024, 17h40

nextensa.

PLACES  
YOU PREFER

# RÉSULTATS SEMESTRIELS 2024

FAITS MARQUANTS.....	3
1. CHIFFRES CLÉS.....	4
2. RAPPORT ANNUEL INTERMÉDIAIRE.....	6
2.1 Rapport d'activités.....	7
2.2 Événements importants après la clôture de la période 01/01/2024-30/06/2024.....	11
2.3 Résultats consolidés 01/01/2024-30/06/2024.....	12
2.4 Résultats financiers et gestion des ressources financières.....	13
2.5 Rapport immobilier abrégé.....	15
2.6 Perspectives.....	18
2.7 Principaux risques et incertitudes.....	19
2.8 Transactions principales avec des parties liées.....	19
3. 3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABRÉGÉS.....	20
3.1 État consolidé du résultat global.....	21
3.2 Autres éléments du résultat global.....	22
3.3 Bilan consolidé.....	23
3.4 Tableau consolidé du flux de trésorerie.....	25
3.5 État consolidé des variations du capital et des réserves.....	27
3.6 Notes aux états financiers consolidés abrégés.....	28
4. RAPPORT DU COMMISSAIRE.....	37
5. DÉCLARATION.....	39
ANNEXE : INDICATEURS DE PERFORMANCE ALTERNATIFS.....	42

# FAITS MARQUANTS

## PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

- Début août, un contrat de vente ferme a été signé pour le **projet de bureaux «Stairs»**, à la **Cloche d'Or** au Luxembourg, pour un prix de € 107,5 M. Cette vente sera finalisée après la livraison de l'immeuble, prévu au deuxième trimestre de 2026.
- Les ventes de la **deuxième phase du projet résidentiel Park Lane à Tour & Taxis** se poursuivent optimalement. Actuellement, 78% des appartements ont déjà été vendus ou réservés, grâce à 34 ventes supplémentaires depuis la fin du mois de mars. Le chantier est en bonne voie afin de commencer les premières livraisons d'ici la fin de l'année 2024.
- La **première phase de Park Lane à Tour & Taxis** est à présent presque complète suite aux réservations et/ou aux ventes des dernières unités commerciales du rez-de-chaussée.

## IMMEUBLES DE PLACEMENT

- Malgré quelques ventes d'immeubles en 2023 et 2024, les **revenus locatifs** sont **supérieurs de € 1,0 M** à ceux du premier semestre 2023.

- Le site de Tour & Taxis continue d'attirer de plus en plus de visiteurs grâce à son large éventail d'activités. L'augmentation des événements génère des revenus locatifs supplémentaires et un taux d'occupation plus élevé des parkings et du Food Market. Tout cela se traduit par une **croissance des loyers à périmètre constant sur l'ensemble du portefeuille de +5%** au premier semestre 2024 par rapport à 2023.
- La vente des actions de la société propriétaire de l'**immeuble de bureaux «Hygge»** à Luxembourg-Ville en mai a pu être réalisée avec un rendement de 4,50% et une plus-value de € 1,6 M.

## GESTION FINANCIÈRE ACTIVE

- **Ratio d'endettement stable** de 44,61 %, qui sera encore réduit par des désinvestissements ciblés.
- Les actionnaires de Nextensa ont participé au **dividende optionnel à hauteur de 71%** de leurs actions. Cela a renforcé les capitaux propres de Nextensa de € 7,5 M.

## RÉSULTAT NET

- Le résultat net (part du groupe) s'élève à € 14,1 M, soit 1,39 euro par action.

MICHEL VAN GEYTE, CEO DE NEXTENSA :

*Nextensa fête cette année son 25e anniversaire à la bourse de Bruxelles et a traversé plusieurs crises au fil des années. L'immobilier est par définition un secteur cyclique et nous traversons à nouveau une période de turbulences. Nous optons pour une vision long terme et nous nous engageons pleinement dans des projets durables, ce qui nous donne confiance quant aux perspectives d'avenir.*

1.

# CHIFFRES CLÉS



<b>CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000)	1.273.947	1.298.074
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000)	1.357.729	1.385.369
Rendement locatif basé sur la juste valeur	5,81%	5,74%

<b>CHIFFRES CLÉS - RÉSULTATS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
Résultats du développement Belgique (€ 1.000)	1.675	1.725
Résultats de développement Grand-Duché de Luxembourg (€ 1.000)	3.558	7.918

<b>CHIFFRES CLÉS - BILAN</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Actif net du groupe (€ 1.000)	840.703	834.048
Actif net du groupe par action	82,66	83,39
Ratio d'endettement (dettes financières/total des actifs)	44,61%	44,80%
Position d'endettement financier net	781.384	786.820
Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement	2,32	2,31
Coût moyen de financement du portefeuille d'investissement	2,88%	2,67%
Durée moyenne des couvertures (années)	2,69	2,95
Hedge ratio	71%	79%

<b>CHIFFRES CLÉS - RÉSULTAT</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
Revenues locatifs (€ 1.000)	36.174	35.154
Résultat des projets de développement (€ 1.000)	5.233	9.643
Résultat net part du groupe (€ 1,000)	14.094	17.143
Résultat net, part du groupe, par action (nombre d'actions à la date de clôture )*	1,39	1,71
Résultat net du groupe par action (moyenne pondérée)	1,40	1,71

\*le résultat net par action est égal au résultat net dilué par action

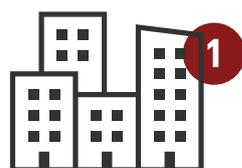
2.

# RAPPORT ANNUEL INTERMÉDIAIRE



## 2.1 RAPPORT D'ACTIVITÉS

### *Construire l'avenir et remodeler les villes*



#### *Tour & Taxis:*

- L'occupation des espaces de bureaux et des espaces commerciaux sur le site de Tour & Taxis poursuit son augmentation. Quant aux **espaces de bureaux**, de nouveaux baux ont notamment été signés avec l'Institut des administrateurs, Guberna (348 m<sup>2</sup>) et Dewil Architects (174 m<sup>2</sup>). Quant aux **espaces commerciaux**, de nouveaux contrats ou des extensions représentant environ 1.700 m<sup>2</sup> ont été signés avec Delhaize, le fleuriste Monsieur Fleur, le magasin de vélos Meca Bike, l'agence pour l'emploi SKWD et l'extension du fitness Fyzix (avec un studio de pilates). Le taux d'occupation de la partie commerciale de la Gare Maritime s'élève ainsi à 79 %.
- Une partie des **Sheds**, le hall événementiel du site d'une superficie totale de 18 000 m<sup>2</sup>, a accueilli une occupation permanente supplémentaire en 2024 avec la signature d'un bail de 9 ans avec Bubble Planet, qui s'installera le long-terme sur le site à partir de l'été 2024. Bubble Planet propose une expérience immersive dans un monde de bulles pour petits et grands.
- Les nombreux **événements organisés** sur le site, tant dans le Sheds, que dans la Gare Maritime, ainsi que dans le centre de conférences la Maison de la Poste, ont également généré beaucoup d'activité et de trafic. Cet été, le site accueille des expositions telles que Titanic Expo et Harry Potter - Visions of Magic.
- Le site se prépare également à accueillir 346 familles supplémentaires l'année prochaine. 78% des **appartements** de la deuxième phase du projet résidentiel **Park Lane**, situé le long du parc de Tour & Taxis ont été vendus ou réservés avant leur livraison. La vente de ces appartements se déroule optimalement et, à la fin du mois de mars, nous avons comptabilisé 34 appartements supplémentaires vendus ou réservés. En outre, les 4 espaces commerciaux restants (1 109 m<sup>2</sup> au total) de la première phase de Park Lane ont été réservés ou vendus.
- La phase suivante du développement de ce nouveau quartier urbain est en cours : Nextensa a soumis la demande de permis en mars 2023 pour le **projet Lake Side**, la dernière zone de développement sur le site de Tour & Taxis, située le long des étangs récemment créés. L'étude d'impact environnemental est actuellement en cours.





## Cloche d'Or:

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

A la Cloche d'Or, les développements de projets de bureaux et de projets résidentiels apporteront une contribution positive de € 3,6 M aux résultats du premier semestre 2024.

Depuis le début de l'été, une nouvelle ligne de tramway relie ce quartier urbain à la ville de Luxembourg.

#### IMMEUBLES DE BUREAUX

Projet	Statut	Détails	Location
<b>Immeuble de bureaux Emerald</b>	Livré au troisième trimestre 2023	Environ 6 880 m <sup>2</sup> : 6 étages en surface et 1 étage souterrain Certification BREEAM Excellent et WELL Gold	100% loué à des locataires triple A : Intertrust Group, Stibbe et PwC Luxembourg
<b>Immeuble de bureaux White House</b>	Livré au 1er trimestre 2024	Environ 6 515 m <sup>2</sup> : 6 étages en surface et 1 étage souterrain Certification BREEAM Excellent et WELL Gold	Loué à 100 % : Groupe Intertrust
<b>Immeuble de bureaux Stairs</b>	En cours de construction - livraison prévu au deuxième trimestre 2026	Environ 9 700 m <sup>2</sup> : 12 étages en surface et 1 étage souterrain Certification BREEAM Outstanding et WELL Gold	Un contrat de vente ferme d'un montant de € 107,5 M a été signé au début du mois d'août 2024, qui sera finalisé après la livraison de l'immeuble.
<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 Certification BREEAM Excellent et WELL Gold	Des négociations approfondies sont en cours avec un locataire potentiel. Les travaux de construction commenceront dès la signature d'un contrat de bail.
<b>Immeuble de bureaux The Rock</b>	En phase de planification	Environ 8 700 m <sup>2</sup> : en fonction des besoins des futurs locataires, la conception du bâtiment peut encore être adaptée. Certification BREEAM Excellent et WELL Gold	Des négociations sont en cours avec certains locataires potentiels. Les travaux de construction ne commenceront que lorsqu'un certain niveau de prélocation aura été atteint.

#### DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS

Projet	Statut	Détails	Vente
<b>D-Nord</b>	Livré au premier trimestre 2023	194 appartements	187/194 appartements réservés/ vendus
<b>D5-D10 ("Weierbach")</b>	En cours de construction - livraison de la première phase prévu pour le quatrième trimestre 2024	185 appartements (136 appartements en construction)	109/136 appartements réservés/ vendus. La commercialisation des 49 derniers appartements n'a pas encore débuté.
<b>B&amp;B HOTELS</b>	En cours de construction - livraison prévu au deuxième trimestre 2025	Hôtel d'environ 4.500 m <sup>2</sup> avec 150 chambres - contrat de location avec B&B HOTELS pour 20 ans Certification BREEAM Excellent	
<b>D-Tours</b>	En phase de planification	Environ 374 appartements	

## Investir dans l'avenir

- Le campus Moonar, situé près de l'aéroport de Luxembourg et composé de 5 bâtiments (environ 21 500 m<sup>2</sup> au total), fait l'objet d'une rénovation approfondie afin de rendre ces bâtiments modernes et à l'épreuve du temps. Le réaménagement complet sera achevé au cours de l'année 2024. Entre-temps, près de 80 % de l'espace disponible a déjà été loué, notamment grâce à un nouveau contrat de location conclu avec

l'opérateur de lieux de travail IWG pour environ 1 500 m<sup>2</sup>. IWG ouvre un nouvel établissement Regus à Moonar Park en réponse à la demande croissante de bureaux flexibles de haute qualité. Les espaces devraient être disponibles d'ici fin 2024 et offriront une gamme diversifiée de services, des bureaux privés, salles de réunion, ainsi que des espaces de co-working innovants.

## Le Luxembourg est la clé

- Le nombre de visiteurs dans les **centres commerciaux Knauf** est en hausse de 6 % dans les deux centres par rapport à 2023. Les deux centres ont déjà accueilli plus d'un million de visiteurs cette année. Knauf Shopping Pommerloch maintient son taux d'occupation à 100 % grâce à un nombre de renouvellements de baux importants qui ont pu être conclus au cours des derniers mois.
- Nextensa a vendu début février 2024 à un investisseur local son **immeuble commercial** d'environ 4 200 m<sup>2</sup> situé rue du Brill à **Foetz**, au Luxembourg, pour un prix de € 9,23 M. L'immeuble est loué au magasin de vêtements Adler jusqu'en février 2032. 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 également vendu les parts de la société propriétaire de l'**immeuble de bureaux «Hygge»** à un investisseur luxembourgeois. Une plus-value de 1,6 million d'euros a été réalisée en plus de la juste valeur dans les livres au 31 décembre 2023.
- L'immeuble de bureaux situé dans le Central Business District 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 possède 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 et de deux terrasses au dernier étage, ainsi que de places de parking sur deux étages 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 par le biais de redéveloppements et d'une gestion active des actifs afin de faire place à de nouvelles opportunités.

## Diversification stable en Autriche

Le portefeuille d'investissement autrichien comprend 5 parcs commerciaux, dont le taux d'occupation se maintient constamment à 100 % grâce à divers renouvellements de baux et à de nouveaux baux. Un nouveau magasin de Smyths Toys a ouvert ses portes dans le parc commercial

de Vösendorf en mars 2024. En raison du départ d'Autriche de la chaîne de magasins de chaussures Pepco, le magasin à Stadlau a fermé ses portes, mais cette unité a été immédiatement relouée à la chaîne de magasins de mode et de décoration KIK.

## Vers un avenir plus durable

- Nextensa est un acteur immobilier influent, progressiste et responsable qui réalise des projets à valeur sociale ajoutée. Tant sur le plan social qu'écologique. Notre ambition est d'être un partenaire fiable et résilient qui gère la complexité avec des solutions innovantes, qualitatives et surprenantes qui ont un impact positif sur notre environnement local.
- Nextensa développe des projets et investit dans des bâtiments sains et résistants en s'efforçant de minimiser la consommation d'énergie. L'énergie que nous utilisons est renouvelable. Les combustibles fossiles ne sont plus une option, un choix clair a été fait pour éliminer complètement l'énergie fossile du portefeuille et ne plus l'utiliser dans les nouveaux développements. Nous nous dirigerons également vers un portefeuille entièrement aligné sur la taxonomie de l'UE. Lorsque nous achetons des produits ou choisissons des matériaux, nous réfléchissons toujours à la manière de réduire notre empreinte carbone. Nous mettons en œuvre une gestion économe de l'eau en nous concentrant sur la réduction et la réutilisation. Nextensa s'efforce d'intégrer les innovations et les nouvelles technologies afin d'optimiser les processus et les projets et de les rendre plus efficaces.
- **Énergie renouvelable dans le portefeuille immobilier :** afin d'augmenter la part d'énergie renouvelable dans le portefeuille, 4 053 panneaux solaires supplémentaires, représentant 1 652 kWp d'électricité produite, ont été installés sur des bâtiments du portefeuille immobilier au cours du premier semestre 2024 :

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

L'ensemble du portefeuille d'investissement dispose actuellement d'un parc photovoltaïque de 10 134 kWp, soit une production annuelle moyenne de 8 463 MWh.

D'autres installations de quelque 842 kWp sont prévues à Tour & Taxis dans les mois à venir. Ces panneaux seront principalement utilisés pour réduire la consommation du réseau et pour alimenter les stations de recharge sur site.

- **Infrastructure de recharge :** En tant qu'acteur immobilier, Nextensa se doit de jouer un rôle important pour rendre la conduite électrique plus attrayante. C'est pourquoi nous participons depuis 2022 au projet de recherche HUME («Hub for Urban Mobility and Energy») d'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 est entré dans sa phase finale avec le déploiement d'un projet pilote dans le parking de l'Esplanade de Tour & Taxis. EnergyVille y contrôle le processus de charge via des algorithmes auto-développés en fonction de l'équilibrage de la charge, de la production photovoltaïque et des prix de l'énergie des e-Spots.
- A Tour & Taxis, l'été a également repris avec diverses activités destinées à un large public. Le début de l'été est toujours accompagné de la période de blocus, pendant laquelle plus de 1 000 étudiants ont profité **d'espaces d'études** offertes à la Gare Maritime. Nous ne savons pas si ce lieu d'étude unique leur a permis de réussir, mais nous avons pu leur offrir repos et concentration pendant ce temps.

## 2.2 ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE 01/01/2024-30/06/2024

Un contrat de vente ferme a été signé début août pour le **projet de bureaux «Stairs»**, à la Cloche d'Or au Luxembourg, pour un prix de € 107,5 M. Les vendeurs sont les promoteurs Nextensa et Promobe, réunis sous le nom de «Grossfeld».

La vente sera réalisée après la livraison du bâtiment, prévu pour le deuxième trimestre de 2026.

L'immeuble Stairs, conçu par le cabinet d'architectes Moreno, est un immeuble de bureaux moderne et durable composé de douze étages en surface et d'un étage souterrain, avec une surface locative totale de 9 700 m<sup>2</sup>, pour lequel une certification BREEAM Outstanding et WELL Gold sont visées.



## 2.3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS 01/01/2024 - 30/06/2024

Le résultat net pour le premier semestre 2024 est inférieur d'environ € 3,0 M par rapport au 30 juin de l'année dernière. En raison des conditions de marché difficiles, les résultats des développements contribuent à hauteur de €4,4 M en moins par rapport à la même période de l'année dernière. En outre, les charges financières sont supérieures de € 3,4 M à celles de l'année dernière en raison de la hausse des taux d'intérêt. En revanche, les revenus financiers sont supérieurs de € 7,5 M par rapport au premier semestre 2023, ce qui s'explique en grande partie par le fait que le dividende de Retail Estates de cette année a déjà été payé en juin, alors qu'en 2023, il a été payé en juillet (et donc au troisième trimestre).

### RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les revenus locatifs du premier semestre 2024 sont supérieurs de € 1,0 M à ceux du premier semestre 2023, malgré la vente de plusieurs immeubles en 2023 et 2024. En particulier, les revenus locatifs en Belgique ont augmenté de manière significative et principalement en raison d'une augmentation des événements sur le site de Tour & Taxis. Cela apporte directement des revenus locatifs supplémentaires, mais il y a aussi des effets secondaires positifs, tels que l'augmentation de l'occupation des parkings souterrains sur le site.

De plus, l'indexation des loyers a un impact positif sur les loyers perçus, et ce dans les trois pays où Nextensa opère. Ces deux effets ont entraîné une croissance des loyers à périmètre constant de 5 %.

Les coûts immobiliers ont connu une augmentation limitée de 0,4 million d'euros par rapport à la même période de l'année précédente.

La vente de l'immeuble «Hygge» à Luxembourg (CBD) a donné lieu à une plus-value réalisée de € 1,6 M. Le portefeuille existant a subi une légère réévaluation à la baisse de € 6,6 M (0,5 % de la juste valeur totale des immeubles de placement), soit un peu plus qu'au premier semestre 2023.

Il en résulte un résultat d'exploitation des immeubles de placement de € 25,0 M, soit € 1,1 M de moins qu'au premier semestre de l'année dernière.

### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Dans le segment des développements, une partie de la marge sur la deuxième phase de Park Lane a été reconnue depuis début 2023. Les travaux de construction sont désormais bien entamés, de sorte à pouvoir assurer les premières livraisons pour la fin de l'année 2024. Au total, 271 appartements ont été réservés ou vendus, mais seul le nombre d'actes passés est pertinent pour la comptabilisation de la marge. À la fin du deuxième trimestre 2024, 64 % des appartements avaient été vendus.

Au Luxembourg, dans le cadre du projet «Cloche d'Or», les travaux de construction progressent. La livraisons des premiers appartements du sous-projet D5-D10 est prévu pour la fin de cette année. Sur les 136 appartements en cours de commercialisation, 109 ont déjà été réservés ou vendus. Certaines ventes dans le cadre du sous-projet D-Nord ont eu lieu au cours de l'année 2024. Le bâtiment était déjà entièrement livré en 2023 et seuls les 7 derniers appartements sont actuellement à vendre. Quant au sous-projet D-Sud, pour lequel tous les appartements ont déjà été vendus, quelques baux ont été signés pour les unités commerciales du rez-de-chaussée.

Le sous-projet B&B Hotel est également en bonne voie afin d'être livré à la mi-2025. Pour le projet Stairs, un contrat de vente a été signé début août, la vente devant être finalisée à la livraison de l'immeuble, prévu pour le premier semestre de 2026. Les travaux de construction ont déjà commencé, ce qui permettra à cet immeuble de contribuer à la reconnaissance de la marge dans le compte de résultat à partir du second semestre 2024.

Par conséquent, le résultat opérationnel des projets de développement s'élève à € 5,2 M, soit €4,4 M de moins qu'au premier semestre 2023.

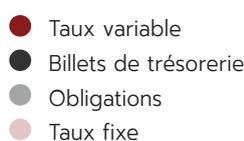
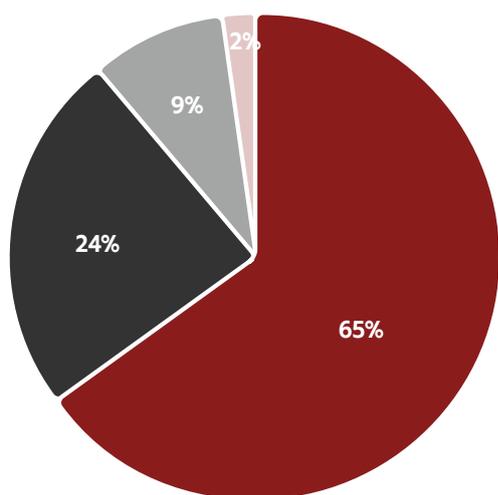
## 2.4 RÉSULTATS FINANCIERS ET GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

Le résultat financier (hors réévaluations) s'élève à € -4,6 M contre € -8,8 M au Q2 2023. Les charges financières sont supérieures de € 3,4 M par rapport au Q1 2023 en raison de l'augmentation des taux d'intérêt. En revanche, les revenus financiers sont également en hausse de € 7,5 M par rapport au 30 juin 2023, principalement parce que le dividende de Retail Estates a déjà été perçu en juin 2024, alors qu'en 2023 il ne l'avait été qu'en juillet (et donc au Q3). Le coût moyen de financement est passé de 2,67 % en 2023 à 2,88 % après le deuxième trimestre 2024. La hausse des taux d'intérêt est largement atténuée par la stratégie de couverture (taux de couverture de 71% au 30/06/2024) tout en continuant

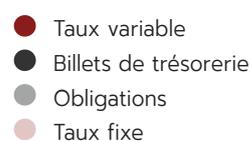
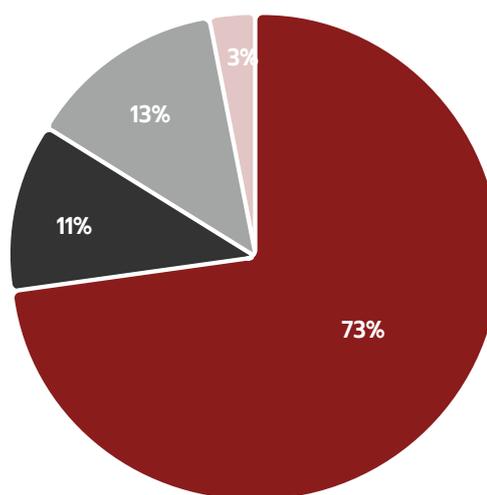
à mettre en œuvre la stratégie de réduction de la position d'endettement. Au 30 juin 2024, le ratio d'endettement financier est de 44,61%, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2023.

Le dividende optionnel, avec un taux de réussite de 71 %, ainsi que la vente des immeubles Foetz et Hygge, ont contribué à réduire encore l'endettement. Bien que le marché de l'investissement reste très difficile, Nextensa a réussi à continuer à vendre des actifs, et ce, à un prix aligné à la juste valeur telle qu'elle est exprimée dans le bilan.

*Lignes de crédit 30/06/2024*



*Encours de crédits 30/06/2024*



À l'exception d'un crédit, tous les crédits arrivant à échéance en 2024 ont déjà été refinancés. En fonction des besoins de financement, cette dernière ligne sera également prolongée ou non. De même, pour les financements arrivant à échéance en 2025, il sera déterminé quels financements devront être prolongés.

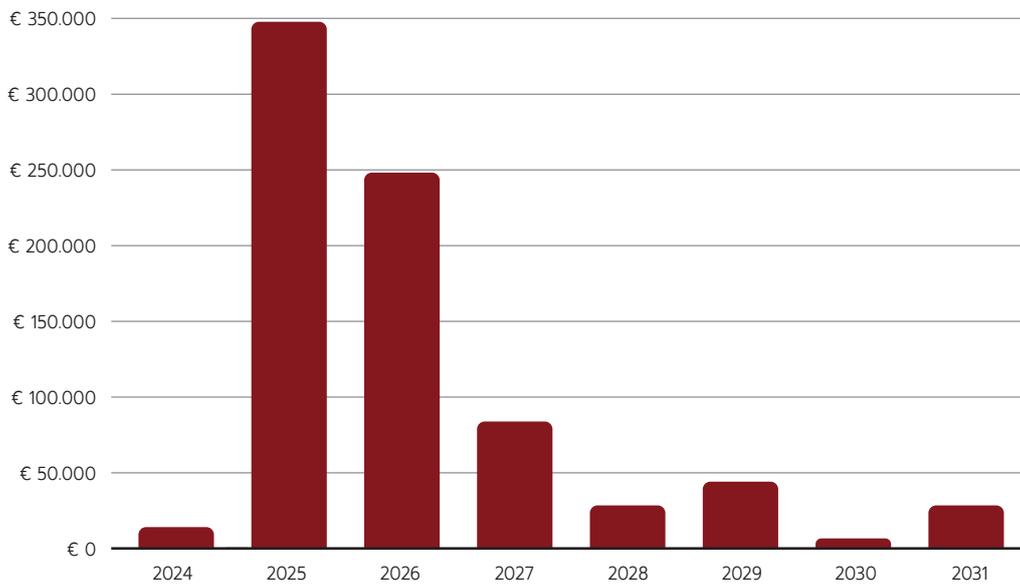
Les résultats de la réévaluation des actifs et passifs financiers ont été limités à € -0,2 M (€ -0,9 M après le Q2 2023), la réévaluation négative de la participation dans Retail Estates

ayant été largement compensée par une réévaluation positive du portefeuille de produits dérivés.

Le résultat net (part du groupe) s'élève ainsi à € 14,1 M, soit € 1,39 par action. Les capitaux propres augmentent à € 840 M ou € 82,66 par action.

Les sources de financement de Nextensa sont diversifiées grâce à des prêts bancaires bilatéraux (à taux fixes et variables), une obligation et un programme de billets de trésorerie.

### Échéances des lignes de crédit 30/06/2024



## 2.5 RAPPORT IMMOBILIER ABRÉGÉ

### Composition du portefeuille d'immeubles de placement

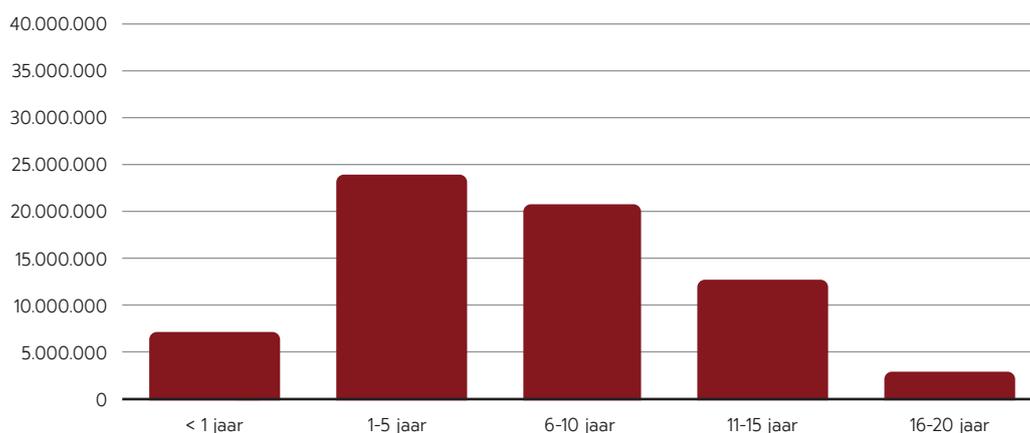
#### Classification par localisation géographique

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (% of FV)	Loyer contractuel (€ mio/Y)	Rendement locatif juste valeur FV (%)	Rendement locatif juste valeur IV (%)	Taux d'occupation (%)	Durée Y
Grand-duché de Luxembourg	414,20	420,36	33%	30,48	7,36%	7,25%	83,94%	4,12
Belgique	518,30	531,53	41%	29,44	5,68%	5,54%	90,00%	4,10
Autriche	192,06	196,86	15%	11,47	5,97%	5,83%	100,00%	4,98
<b>Immobilier disponible à la location</b>	<b>1.124,56</b>	<b>1.148,75</b>	<b>89%</b>	<b>71,39</b>	<b>5,81%</b>	<b>5,76%</b>	<b>90,23%</b>	<b>4,55</b>
Projets Luxembourg	112,94	115,76	9%	0,00				
Projets Belgique	32,54	31,88	3%	0,00				
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>1.270,04</b>	<b>1.296,39</b>	<b>100%</b>	<b>71,39</b>	<b>5,81%</b>	<b>5,76%</b>	<b>90,23%</b>	<b>4,55</b>
<b>ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>				
IFRS 16 Right of use	2,28	0,00	0%	0,00				
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT (INCL. IFRS 16)</b>	<b>1.272,33</b>	<b>1.296,39</b>	<b>100%</b>	<b>71,39</b>	<b>5,81%</b>	<b>5,76%</b>	<b>90,23%</b>	<b>4,55</b>

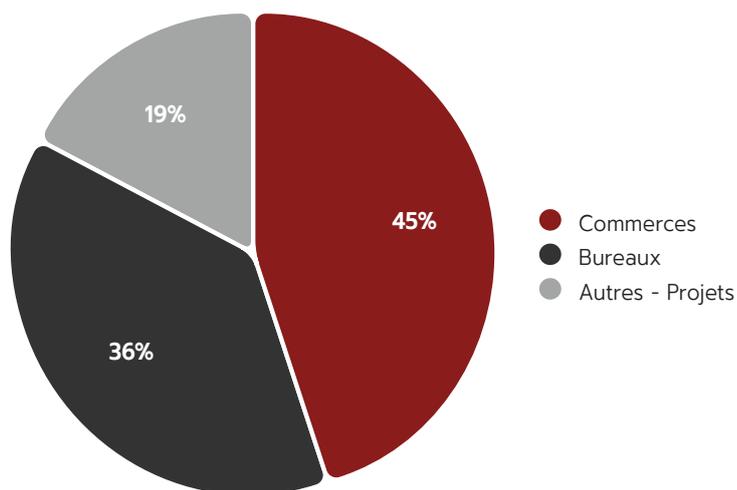
## Classification par type de bien

30/06/2024	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (% of FV)	Loyer contractuel (€ mio/Y)	Rendement locatif juste valeur FV (%)	Rendement locatif juste valeur IV (%)	Taux d'occupation (%)	Durée Y
<b>Retail</b>								
Retail Luxembourg	296,18	299,38	23%	20,83	7,03%	6,96%	97,79%	4,52
Retail Belgique	76,79	78,71	6%	4,88	6,36%	6,20%	86,19%	1,88
Retail Autriche	192,06	196,86	15%	11,47	5,97%	5,83%	100,00%	4,98
<b>Total Retail</b>	<b>565,03</b>	<b>574,95</b>	<b>44%</b>	<b>37,19</b>	<b>6,58%</b>	<b>6,47%</b>	<b>95,61%</b>	<b>4,31</b>
<b>Bureaux</b>								
Bureaux Luxembourg	117,24	120,18	9%	9,65	4,37%	4,61%	71,05%	4,98
Bureaux Bruxelles	305,43	313,07	24%	15,41	5,05%	4,92%	89,48%	6,40
Bureaux reste de la Belgique	51,01	52,29	4%	3,66	7,17%	7,00%	86,17%	2,80
<b>Total bureaux</b>	<b>473,68</b>	<b>485,54</b>	<b>37%</b>	<b>28,72</b>	<b>4,98%</b>	<b>5,00%</b>	<b>81,94%</b>	<b>5,42</b>
<b>Autre</b>								
Autre Belgique	85,07	87,46	0,07	5,48	6,45%	6,27%	NA	1,62
Autres Grand-Duché de Luxembourg	0,78	0,80	0,00	0,00	0,00%	0,00%	NA	0,00
<b>Total autre</b>	<b>85,85</b>	<b>88,26</b>	<b>7%</b>	<b>5,48</b>	<b>6,39%</b>	<b>6,21%</b>	<b>NA</b>	<b>5,89</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0,00	0,00	0%	0	-	-	-	0,00
<b>TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>IMMOBILIER DISPONIBLE À LA LOCATION</b>	<b>1.124,56</b>	<b>1.148,75</b>	<b>89%</b>	<b>71,39</b>	<b>5,81%</b>	<b>5,76%</b>	<b>90,23%</b>	<b>4,55</b>
Right of use IFRS 16	2,28							
Projets Belgique	32,54	31,88	3%	0,00				
Projets Luxembourg	112,94	115,76	9%	0,00				
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>1.270,04</b>	<b>1.296,39</b>	<b>100%</b>	<b>71,39</b>				
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT (INCL. IFRS 16)</b>	<b>1.272,33</b>							

## Aperçu des échéances de location



## Répartition en lien avec le type de fonction y compris les projets



## Développement des projets dans la pipeline

	EN CONSTRUCTION		PERMIS OBTENUS		EN ÉTUDE	
	Belgique	Hongrie	Belgique	Hongrie	Belgique	Hongrie
Résidentiel	36.520m <sup>2</sup>	15.184m <sup>2</sup>	N/A	32.401m <sup>2</sup>	93.000m <sup>2</sup>	12.000m <sup>2</sup>
Bureaux	N/A	14.244m <sup>2</sup>	N/A	5.500m <sup>2</sup>	37.500m <sup>2</sup>	60.566m <sup>2</sup>

TOTAL: 167.020m<sup>2</sup> 139.895m<sup>2</sup>

## 2.6 PERSPECTIVES

La stratégie de Nextensa reste la rotation de son **portefeuille d'investissement** afin d'obtenir un portefeuille entièrement durable. Les **ventes** de l'immeuble commercial de Foetz (Luxembourg) en février 2024 et de l'immeuble de bureaux luxembourgeois Hygge à la mi-mai 2024 sont conformes à cette stratégie de désinvestissements ciblés et garantissent également la poursuite de la réduction du ratio d'endettement. D'autres désinvestissements sont en préparation et seront réalisés dans de bonnes conditions.

En ce qui concerne les **immeubles de placement**, Nextensa prévoit pour 2024 un niveau de revenus locatifs similaire à celui de 2023, et ce malgré la vente de certains bâtiments au cours des années 2023 et 2024. L'indexation, la fréquentation du site de Tour & Taxis, l'augmentation des taux d'occupation et l'achèvement d'un certain nombre de bâtiments en cours de rénovation au cours de la période précédente contribuent à cette évolution.

Sur le front du **développement**, les ventes d'appartements de la **phase II de Park Lane** à Tour & Taxis continuent de bien se dérouler. Les premières livraisons sont prévues pour la fin de l'année 2024.

À la **Cloche d'Or**, le marché résidentiel reste lent, bien que 79 % des appartements commercialisés du projet D5-D10 aient déjà été réservés ou vendus. Les premiers appartements devraient être livrés d'ici la fin de l'année. En ce qui concerne les bureaux de la Cloche d'Or, un contrat de vente ferme a été signé début août pour le projet «Stairs» pour un prix de € 107,5 M. La vente sera finalisée après la livraison de l'immeuble, prévu au deuxième trimestre de 2026. Les travaux de construction ont déjà commencé, ce qui permettra à cet immeuble de contribuer à la reconnaissance de la marge dans le compte de résultat à partir du second semestre 2024.



## 2.7 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux risques liés aux activités de Nextensa sont repris dans le rapport annuel 2023 (p. 68 et suivantes) disponible sur le site internet. Les principaux risques auxquels Nextensa est confrontée n'ont pas changé de manière significative par rapport à ceux décrits dans le rapport annuel. En résumé, les principaux risques et incertitudes

pour les mois restants de l'exercice sont principalement des risques financiers, des risques liés aux conditions de marché et des risques économiques externes, des risques liés à la participation dans le SIR Retail Estates, des risques liés à l'immobilier et des risques opérationnels.

## 2.8 TRANSACTIONS PRINCIPALES ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours de la période du 01/01/2024 au 30/06/2024, aucune transaction entre parties liées n'a eu lieu avec un impact significatif sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de Nextensa.



3.

# ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABRÉGÉS



Les états financiers consolidés résumés de Nextensa ont été approuvés par le conseil d'administration pour publication le 12 août 2024. Le rapport annuel intermédiaire du conseil d'administration doit être lu conjointement avec les états

financiers condensés de Nextensa. Les états financiers condensés ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

## 3.1 ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (EN 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023	▲	▲%
Revenus locatifs	36.174	35.154	1.020	3%
Charges immobilières	-6.392	-6.040	-353	6%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.595	2.074	-479	-23%
Variations juste valeur des immeubles de placement	-6.635	-5.457	-1.178	22%
Autres coûts/revenus immeubles de placement	230	318	-88	-38%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>24.971</b>	<b>26.050</b>	<b>-1.079</b>	<b>-4%</b>
Revenus projets de développement	31.346	23.735	7.611	32%
Charges projets de développement	-29.671	-22.010	-7.662	35%
Autres revenus projets de développement	1.413	2.563	-1.150	-45%
Produits des participations mises en équivalence	2.145	5.355	-3.209	-60%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>5.233</b>	<b>9.643</b>	<b>-4.410</b>	<b>-46%</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>30.205</b>	<b>35.693</b>	<b>-5.489</b>	<b>-15%</b>
Frais généraux de la société	-5.650	-4.873	-776	16%
Autres revenus et charges d'exploitation	-184	433	-617	-143%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>24.371</b>	<b>31.253</b>	<b>-6.882</b>	<b>-22%</b>
Revenus financiers	10.063	2.529	7.534	298%
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	-14.683	-11.303	-3.380	30%
Variations de la juste valeur des actifs et passifs	-233	-865	632	-73%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-4.853</b>	<b>-9.639</b>	<b>4.786</b>	<b>-50%</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>19.517</b>	<b>21.614</b>	<b>-2.097</b>	<b>-10%</b>
Impôts différés	-2.463	81	-2.544	-3138%
Impôts des sociétés	-3.111	-4.683	1.571	-34%
<b>IMPOT</b>	<b>-5.574</b>	<b>-4.602</b>	<b>-973</b>	<b>21%</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>13.943</b>	<b>17.013</b>	<b>-3.069</b>	<b>-18%</b>
Intérêts minoritaires	-151	-131	-21	16%
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>14.094</b>	<b>17.144</b>	<b>-3.049</b>	<b>-18%</b>

## 3.2 AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN (EN 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS	-27	634
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	-27	634
Intérêts minoritaires	-151	-131
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés - part du group	-27	634
<b>Overall result</b>	<b>13.916</b>	<b>17.646</b>
Attributable to:		
Intérêts minoritaires	-151	-131
Résultat global - part du groupe	14.067	17.777
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	14.094	17.143

RÉSULTATS PAR ACTION (EN €)	30/06/2024	30/06/2023
Groupe de bénéfices globaux par action*	1,39	1,78
Résultat global par action participante, part du groupe*	1,39	1,79
Résultat net par action - action groupe*	1,40	1,71
Résultat net par action participante - action groupe*	1,39	1,73

\*calculé sur la base du nombre d'actions moyen pondéré (10 095 183 actions)

## 3.3 BILAN CONSOLIDÉ

<b>ACTIVA (EN 1.000 €)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.472.490</b>	<b>1.486.064</b>
Immobilisations incorporelles	619	624
Immeubles de placement	1.273.947	1.288.844
Autres immobilisations corporelles	8.481	8.697
Participations mises en équivalence	71.486	69.706
Créances commerciales et autres actifs non courants	6.250	6.250
Actifs financiers non courants	107.933	108.194
Créances de leasing financier	0	0
Impôts différés - actifs	3.773	3.750
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>299.579</b>	<b>295.225</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	9.230
Stocks	105.082	102.079
Travaux en cours d'exécution	79.758	75.118
Créances de leasing financier	0	0
Créances commerciales	22.839	22.777
Créances fiscales et autres actifs courants	74.822	71.636
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.204	11.129
Comptes de régularisations	7.875	3.257
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.772.069</b>	<b>1.781.289</b>

<b>PASSIVA (EN 1.000 €)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>851.031</b>	<b>844.516</b>
<b>I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE</b>	<b>840.703</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
Réserves	270.683	261.085
Différences de change	280	280
Résultat net de l'exercice	14.094	24.492
<b>II. INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>10.328</b>	<b>10.468</b>
<b>PASSIF</b>	<b>921.038</b>	<b>936.773</b>
<b>I. PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>633.914</b>	<b>618.568</b>
Provisions	2.406	2.264
Dettes financières non courantes	575.445	562.159
Etablissements de crédit	470.348	457.345
Autres	102.780	102.497
Dettes de leasing (IFRS 16)	2.318	2.318
Autres passifs financiers non courants	66	436
Autres passifs non courants	0	0
Impôts différés - passifs	55.997	53.709
<b>II. PASSIFS COURANTS</b>	<b>287.124</b>	<b>318.204</b>
Provisions	350	350
Dettes financières courantes	215.143	235.790
Etablissements de crédit	125.314	109.493
Autres	89.829	126.297
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	38.460	39.565
Dettes commerciales	28.699	26.046
Dettes fiscales	9.761	13.519
Autres passifs courants	10.877	11.570
Comptes de régularisation	22.295	30.930
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.772.069</b>	<b>1.781.289</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT FINANCIER (dettes financières / total de l'actif)</b>	<b>44,61%</b>	<b>44,80%</b>

## 3.4 TABLEAU CONSOLIDÉ DU FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
<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>-5.332</b>	<b>-4.542</b>
Résultat net	14.094	17.142
Quote-part du résultat net de la variation des capitaux propres	-2.145	-5.355
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	12.061	9.086
<b>Amortissements, réductions de valeur et taxes</b>	<b>6.326</b>	<b>4.930</b>
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	751	328
Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)		0
Impôts	5.574	4.602
<b>Autres éléments non monétaires</b>	<b>6.868</b>	<b>7.941</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	6.635	5.457
Répartition des gratifications (+/-)		0
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	233	2.484
Other non-recurrent transactions	0	0
<b>Éléments non opérationnels</b>	<b>-1.133</b>	<b>6.826</b>
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	-1.595	-2.074
Dividendes perçus	0	0
Reprise de produits et charges financiers	7.219	8.899
<b>Variation du besoin en fonds de roulement:</b>	<b>-26.234</b>	<b>-29.518</b>
Mouvement des éléments de l'actif:	-11.456	3.389
Mouvement des éléments du passif:	-14.778	-32.908
<b>Mouvement des provisions (+/-)</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Impôts payés</b>	<b>-3.111</b>	<b>-4.683</b>
<b>2. CASHFLOW D'ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>18.440</b>	<b>292</b>
<b>Investissements</b>		
Immeubles de placement en exploitation	-7.272	-21.170
Projets de développement	-5.611	-21.427
Immobilisations incorporelles et autres immob.	-745	-643
Actifs financiers non courants	0	0
<b>Désinvestissements</b>	<b>32.067</b>	<b>43.532</b>

<b>TABEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN 1.000 €)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
<b>3. CASHFLOW D'ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>-15.032</b>	<b>-16.105</b>
<b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>		
Augmentation (+) des dettes financières	63.343	18.424
Réduction (-) des dettes financières	-67.132	
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers		-496
Produits financiers reçus	3.306	2.490
Charges financières payées	-13.856	-10.815
<b>Dividends perçus</b>	<b>6.757</b>	<b>0</b>
<b>Variation des autres passifs</b>		<b>0</b>
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	0	0
<b>Variations des capitaux propres</b>		<b>0</b>
Variation du capital et des primes d'émission (+/-)	0	0
Couts augmentation capital	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-7.451	-25.708
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie avant impact des fluctuations des cours de bourse</b>	<b>9.204</b>	<b>10.751</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>9.204</b>	<b>10.751</b>

## 3.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RÉSERVES

Tableau consolidé des variations du capital et des réserves (en 1 000 €)	Capital	Prime d'émission	Actions propres (-)	Réserves	Hedge réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Bilan selon IFRS au 31/12/22</b>	<b>109.997</b>	<b>442.803</b>	<b>-4.608</b>	<b>213.232</b>	<b>6.064</b>	<b>71.310</b>	<b>838.798</b>	<b>10.718</b>	<b>849.516</b>
Distribution du dividende de l'exercice précédent				-25.708			-25.708		-25.708
Regroupement d'entreprises - intérêts minoritaires							0		0
Regroupement d'entreprises - différences de conversion				-4			-4		-4
L'acquisition d'actions propres							0		0
Transfert résultat net 2022 vers les réserves							0		0
Résultat global de l'exercice 2023 (12 mois)				17.142	634		17.776	-131	17.645
Augmentation du capital							0		0
<b>Bilan selon IFRS au 30/06/2023</b>	<b>109.997</b>	<b>442.803</b>	<b>-4.608</b>	<b>204.662</b>	<b>6.698</b>	<b>71.310</b>	<b>830.862</b>	<b>10.587</b>	<b>841.449</b>
<b>Bilan selon IFRS au 31/12/23</b>	<b>109.997</b>	<b>442.803</b>	<b>-4.608</b>	<b>258.703</b>	<b>2.700</b>	<b>24.492</b>	<b>834.048</b>	<b>10.430</b>	<b>844.516</b>
Distribution du dividende de l'exercice précédent	1.859	5.595		-14.906			-7.452		-7.452
Regroupement d'entreprises - intérêts minoritaires							0		0
Regroupement d'entreprises - différences de conversion							0		0
Acquisition d'actions propres							0		0
Transfert résultat net 2023 vers les réserves				24.492		-24.492	0		0
Résultat global de l'exercice 2024 (6 mois)				14.094	-27		14.067	-101	13.966
<b>Bilan selon IFRS au 30/06/2024</b>	<b>111.856</b>	<b>448.398</b>	<b>-4.608</b>	<b>282.384</b>	<b>2.673</b>	<b>0</b>	<b>840.702</b>	<b>10.279</b>	<b>851.030</b>

## 3.6 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABRÉGÉS

### 3.6.1 Base de présentation

Ces états financiers consolidés intermédiaires abrégés ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'elles ont été adoptées dans l'Union européenne. Ces états financiers consolidés intermédiaires abrégés sont conformes à la norme IAS 34, Information financière intermédiaire. Les états financiers consolidés intermédiaires abrégés ont

été préparés en utilisant les mêmes normes et méthodes comptables que pour les états financiers au 31 décembre 2023, tels que décrits dans l'annexe 2 des états financiers consolidés du rapport annuel 2023, disponible sur le site web [www.nextensa.eu](http://www.nextensa.eu).

## 3.6.2 Information sectorielle

### COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ ABRÉGÉ (GÉOGRAPHIQUE)

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (EN 1.000 €)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		Total	
	30/06 2024	30/06 2023	30/06 2024	30/06 2023	30/06 2024	30/06 2023	30/06 2024	30/06 2023	30/06 2024	30/06 2023
Revenus locatifs	15.538	15.001	14.742	14.612	5.894	5.541			36.174	35.154
Charges immobilières	-3.609	-3.484	-2.431	-2.081	-353	-474			-6.392	-6.040
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	2.074	1.595	0	0	0			1.595	2.074
Variations juste valeur des immeubles de placement	-2.889	-3.771	-4.129	54	384	-1.741			-6.635	-5.457
Autres coûts/revenus immeubles de placement	243	351	0	0	-13	-33			230	318
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9.283</b>	<b>10.171</b>	<b>9.777</b>	<b>12.585</b>	<b>5.911</b>	<b>3.294</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.971</b>	<b>26.050</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>2.744</b>	<b>3.971</b>	<b>2.489</b>	<b>5.673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>5.233</b>	<b>9.643</b>
(-) Frais généraux de la société	-4.946	-4.445	-576	-258	-127	-170			-5.650	-4.873
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	1.121	2.393	-1.264	-1.450	-41	-510			-184	433
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>8.202</b>	<b>12.090</b>	<b>10.426</b>	<b>16.549</b>	<b>5.743</b>	<b>2.614</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.371</b>	<b>31.253</b>
(+) Revenus financiers							10.063	2.529	10.063	2.529
(-) Charges d'intérêts nettes et autres charges financières							-14.683	-11.303	-14.683	-11.303
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs							-233	-865	-233	-865
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.853</b>	<b>-9.639</b>	<b>-4.853</b>	<b>-9.639</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>8.202</b>	<b>12.090</b>	<b>10.426</b>	<b>16.549</b>	<b>5.743</b>	<b>2.614</b>	<b>-4.853</b>	<b>-9.639</b>	<b>19.517</b>	<b>21.614</b>
(+/-) Impôts des sociétés							-3.111	-4.683	-3.111	-4.683
(+/-) Impôts différés							-2.463	81	-2.463	81
<b>IMPOT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.574</b>	<b>-4.602</b>	<b>-5.574</b>	<b>-4.602</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8.202</b>	<b>12.090</b>	<b>10.426</b>	<b>16.549</b>	<b>5.743</b>	<b>2.614</b>	<b>-10.428</b>	<b>-14.241</b>	<b>13.943</b>	<b>17.012</b>
Attribuable à:										
Intérêts minoritaires									-151	-131
Résultat net - part du groupe									14.094	17.143

## BILAN CONSOLIDÉ ABRÉGÉ (GÉOGRAPHIQUE)

BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (EN 1.000 €)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		Total	
	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023
<b>ACTIF</b>										
Immobilisations incorporelles							619	624	619	624
Immeubles de placement	552.530	549.242	529.260	548.676	192.157	190.926			1.273.947	1.288.844
Participation Retail Estates	83.781	87.296							83.781	87.296
Participations mises en équivalence	-6.615	-6.707	78.102	76.413					71.486	69.706
Actifs détenus en vue de la vente				9.230						9.230
Stocks	105.082	101.780		298					105.082	102.079
Travaux en cours d'exécution	74.355	61.612	5.403	13.506					79.758	75.118
Autres actifs	237.104	240.548	-78.308	-89.795	-1.401	-2.359			157.395	148.394
<b>ACTIF PAR SEGMENT</b>	<b>1.046.237</b>	<b>1.033.771</b>	<b>534.457</b>	<b>558.328</b>	<b>190.756</b>	<b>188.567</b>	<b>619</b>	<b>624</b>	<b>1.772.069</b>	<b>1.781.289</b>
<b>PASSIF</b>										
Dettes financières non courantes							575.445	562.159	575.445	562.159
Dettes financières courantes							215.143	235.790	215.143	235.790
Autres passifs							130.450	138.824	130.450	138.824
<b>PASSIF PAR SEGMENT</b>							<b>921.038</b>	<b>936.773</b>	<b>921.038</b>	<b>936.773</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>							<b>851.031</b>	<b>844.516</b>	<b>851.031</b>	<b>844.516</b>

## AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES - IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les autres informations sectorielles ne contiennent que des informations relatives aux immeubles de placement. Pour plus d'informations sur les projets de développement, veuillez-vous référer à la note «résultat d'exploitation -

projets de développement». Les immeubles de placement comprennent à la fois les immeubles disponibles à la location et les réaménagements d'immeubles de placement.

(EN 1.000 €)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Total	
	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>								
Investissements	3.853	7.312	2.670	19.423	749	2.744	7.272	29.479
Désinvestissements		-43.532	-32.067				-32.067	-43.532
<b>CRÉANCES DE LEASING FINANCIER</b>								
Investissements							0	0
Désinvestissements							0	0
<b>ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE</b>								
Investissements							0	0
Désinvestissements				9.230			0	9.230
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>								
Investissements	245	1.539	366	400	448	787	1.058	2.726
Désinvestissements	-12		-91		-10		-113	0
Amortissements	-1.138	-607	-24	-41	0	-101	-1.162	-749
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>557.312</b>	<b>554.928</b>	<b>530.083</b>	<b>558.477</b>	<b>195.033</b>	<b>193.365</b>	<b>1.282.429</b>	<b>1.306.770</b>

## AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES - PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS

La juste valeur et la valeur d'investissement du portefeuille immobilier comprennent à la fois les immeubles en exploitation, c'est-à-dire les immeubles disponibles à la location et les actifs immobilisés détenus en vue de la vente, et le redéveloppement des immeubles de placement. Pour le calcul des autres chiffres clés (rendement, surface

locative totale, taux d'occupation et durée de vie moyenne pondérée), seuls les immeubles en exploitation, à l'exclusion des réaménagements d'immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente, sont pris en considération. Les rendements sont des rendements bruts.

(EN 1.000 €)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Total	
	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023
Juste valeur du portefeuille immobilier	552.079	538.840	529.711	546.342	192.059	190.926	1.273.849	1.276.111
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	566.556	552.708	536.120	555.701	196.860	195.700	1.299.536	1.304.109
Rendement (en juste valeur) du segment	5,67%	5,64%	5,83%	5,75%	5,97%	6,02%	5,31%	5,74%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	5,53%	5,50%	5,73%	5,65%	5,83%	5,87%	5,25%	5,62%
Total surface locative (m <sup>2</sup> )	238.778	238.778	200.280	200.280	43.404	43.404	482.463	482.462
Taux d'occupation	90,00%	90,12%	83,94%	89,19%	100,00%	100,00%	90,23%	91,10%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,10	4,13	4,12	4,17	4,98	5,41	4,55	4,31

## AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES - CHIFFRES CLÉS PAR TYPE D'IMMEUBLE - IMMEUBLES DE PLACEMENT (NON COMPRIS LES RÉAMÉNAGEMENTS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT)

(EN 1.000 €)	Retail		Bureaux		Autre		Total	
	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023	30/06 2024	31/12 2023
Revenus locatifs (incl. Compensations et leasing et excl. compensation pour ruptures et incentives)	37.185	37.949	28.722	29.233	5.484	5.617	71.391	72.800
Juste valeur du portefeuille immobilier	565.026	576.352	560.841	566.059	86.571	82.840	1.212.438	1.225.251
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	574.950	586.730	574.871	580.205	89.125	85.044	1.238.946	1.251.979
Taux d'occupation	95,61%	94,28%	81,94%	84,88%	-	-	90,23%	91,10%
Rendement (en juste valeur) du segment	6,58%	6,62%	4,98%	5,16%	6,39%	6,51%	5,81%	5,94%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,47%	6,51%	5,00%	5,04%	6,21%	6,32%	5,76%	5,82%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,31	4,37	5,42	4,86	5,89	3,41	4,55	4,31

Les immeubles de placement comprennent à la fois les bâtiments en exploitation et les actifs immobilisés destinés à la vente et au réaménagement d'immeubles de placement. Pour le calcul du taux d'occupation et du rendement locatif, seuls les immeubles en exploitation sont pris en compte, à l'exclusion des actifs détenus en vue de la vente et

des réaménagements d'immeubles de placement. Les rendements sont des rendements bruts. En ce qui concerne les autres actifs que le portefeuille immobilier, il n'est pas pertinent d'appliquer une segmentation par type. Nextensa ne dépend pas de clients représentant chacun plus de 10 % des revenus locatifs.

### 3.6.3 Variation des capitaux propres des participations

(EN 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
<b>MONTANT FIN D'ANNÉE PRÉCÉDENTE</b>	<b>69.706</b>	<b>59.109</b>
Produits des participations mises en équivalence	2.145	8.904
Provision pour participations avec des fonds propres négatifs	139	337
dividendes perçus de coentreprises		
Investissements (+)/Désinvestissements (-)		1.356
Autre	-503	
<b>SOLDE AU 30.06.2023</b>	<b>71.486</b>	<b>69.706</b>

Les participations mises en équivalence concernent principalement les participations que nous détenons au Luxembourg, acquises à la suite de la transaction avec Extensa Group. Une vue d'ensemble des participations a été incluse ci-dessous, ainsi que des détails supplémentaires pour les principales participations.

30/06/2024	Pays	Activité principal	30/06/2024	31/12/2023
<b>CBS Development NV</b>	Belgique	Développement	50,00%	50,00%
<b>CBS-Invest NV</b>	Belgique	Développement	50,00%	50,00%
<b>Grossfeld Immobilière SA</b>	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
<b>Grossfeld PAP SICAV-RAIF SA</b>	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
<b>Darwin II SàRL</b>	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
<b>Emerald I SàRL</b>	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
<b>White House I SàRL</b>	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
<b>Niederanven I SàRL</b>	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
<b>Les Jardins de Oisquerq NV</b>	Belgique	Développement	50,00%	50,00%
<b>Sparkling 1 S.à.r.l</b>	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
<b>AdHocS.à.r.l. (LU)</b>	Luxembourg	Développement	50,00%	50,00%
<b>Stairs 1 S.à.r.l. (LU)</b>	Luxembourg	Développement	50,00%	0,00%
<b>Grossfeld Developments S.à.r.l. (LU)</b>	Luxembourg	Développement	50,00%	100,00%

La principale participation consolidée par la méthode de mise en équivalence est Grossfeld PAP (= l'entreprise commune relative à Cloche d'Or).

### 3.6.4 Informations relatives à la dette financière

Au 30/06/2024, le total des dettes financières s'élève à € 791 M contre € 798 M à la fin de 2023. La rubrique autres emprunts (à long terme et à court terme) comprend € 102,8 M de l'emprunt obligataire émis par Nextensa en 2019 ainsi que le programme de billets de trésorerie (€ 89,8 M). Les

lignes de crédit confirmées (à l'exclusion des emprunts obligataires de € 102,8 M et des billets de trésorerie de € 89,8 M) s'élèvent à € 595 M à la fin juin 2024 (fin 2023 : € 567 M).

### 3.6.5 Détermination de la juste valeur des actifs et des passifs par niveau

Les actifs et les passifs évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale peuvent être présentés en trois niveaux (1-3), chacun correspondant à un niveau d'observabilité de la juste valeur :

- **Niveau 1:** Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont déterminées en fonction des cotations (non-ajustées) des prix du marché sur des marchés actifs pour des actifs et des passifs identiques ;
- **Niveau 2:** Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont déterminées sur la base de données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, à la fois directement (c'est-à-dire sous forme de prix) et indirectement (c'est-à-dire dérivées de prix) ;
- **Niveau 3:** Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont déterminées à l'aide de techniques d'évaluation qui incluent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données de marché observables (données non observables).

Plus précisément, la société utilise des données de marché comparables telles qu'une approximation du taux de référence appliqué et une approximation de l'évolution de la marge de crédit sur la base d'observations comparables récentes pour l'évaluation des prêts.

En ce qui concerne les instruments dérivés, les valorisations reçues des différentes contreparties bancaires ont été prises, de sorte qu'une description exhaustive des données, comme l'exige le niveau 3, n'est pas possible. Toutefois, ces instruments ont été classés au niveau 2 étant donné que nous calculons une CVA ou une DVA sur ces valorisations reçues et que celle-ci est basée sur des données qui sont une approximation du risque de crédit sous-jacent. La valorisation de l'obligation privée est basée sur une approximation d'un spread CDS observable et sur l'évolution du taux de référence Euribor correspondant.

Les contrats de location-financement sont évalués selon la méthode des flux de trésorerie actualisés.

<b>AU 30 JUIN 2024 (EN 1.000 €)</b>	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Valeur comptable</b>	<b>Juste valeur</b>
<b>Actifs financiers non courants</b>					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	83.872	0		83.872	83.872
- Autres instruments dérivés ne répondant pas aux critères de couverture des flux de trésorerie			0	0	0
- Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		0		0	0
<b>Créances de location-financement</b>					
- Autre	0		0	0	0
<b>Actifs financiers courants</b>					
Stocks		105.082			
Travaux en cours d'exécution		79.758			
Créances commerciales		22.839		22.839	22.839
Créances fiscales et autres actifs courants		74.822		74.822	74.822
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.204			9.204	9.204
Comptes de régularisation		7.875		7.875	7.875
<b>Dettes financières non courantes</b>					
- Etablissements de crédit		470.348		470.348	469.672
- Autre		102.780		102.780	95.988
<b>Autres passifs financiers non courants</b>					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats					
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		66		66	66
- IFRS 16		2.318		2.318	2.318
<b>Dettes financières courantes</b>					
- Etablissements de crédit		125.314		125.314	125.425
- Autre		89.829		89.829	89.829
<b>Autres passifs financiers courants</b>					
- Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		0		0	0
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>					
- Autres dettes courantes		9.761		9.761	9.761
- Dettes commerciales		28.699		28.699	28.699
Autres dettes courantes		10.877		10.877	10.877
Comptes de régularisation		22.295		22.295	22.295

<b>FIN 2023 (EN 1.000 €)</b>	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Valeur comptable</b>	<b>Juste valeur</b>
<b>Actifs financiers non courants</b>					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	87.296			87.296	87.296
- Autres instruments dérivés ne répondant pas aux critères de couverture des flux de trésorerie			0	0	0
- Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		20.633		20.633	20.633
<b>Créances de location-financement</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs financiers courants</b>					
Stocks		102.079			
Travaux en cours d'exécution		75.118			
Créances commerciales		22.777		22.777	22.777
Créances fiscales et autres actifs courants		71.636		71.636	71.636
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11.129			11.129	11.129
Comptes de régularisation		3.257		3.257	3.257
<b>Dettes financières non courantes</b>					
- Etablissements de crédit		457.345		457.345	456.902
- IFRS 16		2.318		2.318	2.318
- Autre		102.497		102.497	93.129
<b>Autres passifs financiers non courants</b>					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats				0	0
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		436		436	436
<b>Dettes financières courantes</b>					
- Etablissements de crédit		109.493		109.493	109.493
- Autre		126.297		126.297	126.297
<b>Autres passifs financiers courants</b>					
- Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		0		0	0
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>					
- Autres dettes courantes		26.046		26.046	26.046
- Dettes commerciales		13.520		13.520	13.520
Autres dettes courantes		11.571		11.571	11.571
Comptes de régularisation		30.930		30.930	30.930

4.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE



## Rapport d'examen limité sur l'états financiers consolidés résumés pour le semestre clôturé le 30 juin 2024

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'états financière consolidés résumés. Cette états financière consolidés résumés comprend la situation financière consolidée clôturée le 30 juin 2024, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 3.6.1 à 3.6.5.

### Rapport sur l'états financiers consolidés résumés

Nous avons effectué l'examen limité de l'états financiers consolidés résumés de Nextensa sa (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 1 772 069 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 14 094 (000) EUR.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

### Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur

indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

### Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'états financiers consolidés résumés de Nextensa sa n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Signé à Anvers.

**Le commissaire**

**Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL**

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Ben Vandeweyer

5.

# DÉCLARATION



Les soussignés déclarent qu'à leur connaissance :

- (i) Les états financiers condensés, préparés conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- (ii) le rapport annuel intermédiaire donne un aperçu fidèle des principaux événements et des principales transactions avec les parties liées qui ont eu lieu au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur impact sur les états financiers condensés, et comprend une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

13 août 2024

Au nom de la société

Michel Van Geyte<sup>1</sup>  
CEO

Tim Rens<sup>2</sup>  
CFO

---

<sup>1</sup> Midhan SRL  
<sup>2</sup> Montevini SRL

---



## Calendrier financier

13/08/2024	●	Rapport financier semestriel 2024
14/11/2024	●	Déclaration intermédiaire Q3 2024 (30/09/2024)
12/02/2025	●	Résultats annuels 2024
28/03/2025	●	Rapport annuel 2024
19/05/2025	●	Déclaration intermédiaire Q1 2025 (31/03/2025)
19/05/2025	●	Assemblée générale des actionnaires

## À propos de Nextensa

Nextensa SA 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 30/06/2024 était d'environ 1,3 milliard d'euros.

En tant que promoteur, Nextensa est principalement active dans la conception de grands développements urbains. A Tour & Taxis (développement de plus de 350 000 m<sup>2</sup>) à Bruxelles Nextensa construit un quartier mixte composé d'une revalorisation de bâtiments emblématiques et de nouvelles constructions. Au Luxembourg (Cloche d'Or), elle travaille en partenariat sur une vaste extension urbaine de plus de 400 000 m<sup>2</sup> comprenant des bureaux, des commerces et des logements.

La société est cotée sur Euronext Brussels et a une capitalisation boursière de 432 millions d'euros (valeur 30/06/2024).

## Pour plus d'informations

**Tim Rens** | Chief Financial Officer

Nextensa NV | 0436.323.915 (RPM Bruxelles, section néerlandophone)  
Gare Maritime, Picardstraat 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)

# ANNEXE



## Indicateurs de performance alternatifs

Nextensa SA utilise un certain nombre de indicateurs alternatifs de la performance (APMs) dans la présentation de ses résultats financiers conformément aux lignes directrices de l'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA ; European Securities and Markets Authority) du 5 octobre 2015. Ces APMs sont considérés comme communs au sein de l'industrie afin de fournir un meilleur aperçu des résultats financiers et de la performance.

Les indicateurs définies par IFRS ou les indicateurs physiques ou non financières ne sont pas considérées comme des APMs. En outre, les lignes directrices de l'ESMA ne s'appliquent pas aux APMs présentés dans les états financiers ou présentés conformément à la législation applicable.

<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	14.094	17.144
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10.171.130	10.002.102
Résultat Net – part du groupe par action	1,39	1,71

<b>VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR (MONTANT PAR ACTION)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	840.703	834.048
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10.171.130	10.002.102
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action	82,66	83,39

<b>VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	840.703	834.048
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 30/06 (€ 1 000)	1.297.250	1.323.221
Juste valeur des immeubles de placement au 30/06 (€ 1 000)	1.273.849	1.298.074
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 30/06 (€ 1 000)	23.401	25.147
<b>TOTAL</b>	<b>864.104</b>	<b>859.196</b>
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10.171.130	10.002.102
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action	84,96	85,9

<b>COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-19.540	-16.492
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-481	-519
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-20.021	-17.011
En-cours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	694.693	783.217
Coût de financement moyen en %	-2,88%	-2,18%

<b>DETTE FINANCIERE EN %</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Dettes financières	790.588	797.949
Total du bilan	1.772.069	1.781.289
Dette financière en %	44,61%	44,80%