PERSBERICHT

Gereglementeerde informatie - Voorwetenschap

Jaarresultaten 2025

Terhulpen, 5 maart 2026 – 17u45 CET - Atenor (BSE: ATEB)

Vermindering van de geconsolideerde schuld met 143 miljoen euro

Uitvoering van het plan 2025-2027 en desinvestering in kantoren in Centraal-Europa

Vergunningsaanvragen ingediend voor meer dan 1.800 wooneenheden

Nettoresultaat van - 138,7 miljoen euro

1. Belangrijkste operationele ontwikkelingen in 2025

Atenor zette in 2025 een belangrijke strategische koerswijziging in. In een onzekere politieke en economische context vond de vastgoedsector opnieuw enige stabiliteit. Investeerders bleven echter zeer selectief en gaven duidelijk de voorkeur aan residentieel vastgoed. Tegen deze achtergrond hebben we een duidelijke koers uitgezet met de lancering van het strategisch plan 2025–2027.
Het plan steunt op drie prioriteiten: (1) het ontwikkelen van de residentiële portefeuille, (2) het zeer selectief voortzetten van de ontwikkeling van kantoorprojecten in West-Europa en (3) het geleidelijk afbouwen van de kantorenmarkt in Centraal-Europa om het risicoprofiel te verlagen en middelen vrij te maken. Deze strategische keuzes moeten de schuld verder afbouwen, de basis leggen voor een duurzame rendabiliteit en Atenor herpositioneren in een veranderde markt.

2025 stond in het teken van de uitvoering van deze keuzes, met soms moeilijke afwegingen maar ook gerichte investeringen om toekomstige waardecreatie voor te bereiden.

2. Belangrijkste financiële gebeurtenissen in 2025

Schuldpositie en liquiditeit

- De netto financiële schuld van de Groep daalde met **143,2 miljoen euro**. Deze daling weerspiegelt de aanhoudende inspanningen van Atenor om de balans structureel te versterken. De geconsolideerde netto financiële schuld bedraagt 521,4 miljoen euro, tegenover 664,6 miljoen euro eind 2024.
- Over een periode van drie jaar werd de netto financiële schuld van de Groep met 346 miljoen euro afgebouwd.
- De solvabiliteitsratio bedraagt 28,6%[1], rekening houdend met de op 31 december 2025 geboekte waardeverminderingen waarvan de kasinstroom in 2026 wordt verwacht.
- Rekening houdend met de kaspositie van 59,6 miljoen euro op 31 december 2025 en met de verkoop van @Expo begin maart, is de Groep ervan overtuigd dat zij in staat zal zijn de obligatie die vervalt in oktober 2026 terug te betalen.

Resultaat

- Het nettoresultaat bedraagt -**138,7 miljoen euro** en werd voornamelijk beïnvloed door:
  - De verkoop van meerdere projecten in 2025, goed voor een omzet van 147,0 miljoen euro en een brutomarge van 9,5 miljoen euro.
  - Het resultaat van de verkopen van de projecten Victor Hugo (Frankrijk) en Bakerstreet (Hongarije), met een impact van -48,3 miljoen euro.
  - Er werden waardeverminderingen op voorraden geboekt voor een totaalbedrag van -41,0 miljoen euro. Deze hebben voornamelijk betrekking op de geplande desinvesteringen van kantoorprojecten in Centraal-Europa die op 31 december 2025 nog in onderhandeling waren, waaronder het project @Expo, waarvan de verkoop inmiddels is afgerond.

[1] *Solvabiliteitsratio berekend volgens de formule: (Eigen vermogen/ (Eigen vermogen + netto financiële schuld)*

- De operationele kosten daalden tussen 2024 en 2025 met 3,7 miljoen euro.
- De financiële lasten namen tussen 2024 en 2025 af met 8,2 miljoen euro. De gewogen gemiddelde rentevoet op de geconsolideerde schuld van Atenor bedroeg 4,6% in 2025, tegenover 5,1% in 2024.

Balans

- Het balanstotaal bedraagt 871,6 miljoen euro, tegenover 1.145,8 miljoen euro in 2024. Er werden waardeaanpassingen geboekt voor een totaalbedrag van 41,8 miljoen euro, waarvan 41,0 miljoen euro aan waardeverminderingen op voorraden (30,5 miljoen euro gerealiseerde waardeverminderingen en 10,5 miljoen euro niet-gerealiseerde waardeverminderingen). Dit komt overeen met 4,8% van de activa. De waardeverminderingen op voorraden weerspiegelen voornamelijk de beslissing van de vennootschap om haar blootstelling aan kantoorprojecten in Centraal-Europa te verminderen.
- De voorraden evolueerden onder invloed van de voortgang van de bouwwerkzaamheden (74,5 miljoen euro werd geïnvesteerd in de projecten), evenals door verkopen en waardeverminderingen. Ze bedragen 562,8 miljoen euro op 31 december 2025, tegenover 822,5 miljoen euro op 31 december 2024.

Operationeel

- In 2025 werd aanzienlijke vooruitgang geboekt binnen de residentiële portefeuille:
  - 208 appartementen verkocht en opgeleverd in het project Lake 11 (Boedapest);
  - 228 appartementen verkocht en opgeleverd in het project UP-site (Boekarest), dat inmiddels volledig is afgerond.
- Vergunningsaanvragen ingediend voor meer dan 1.800 wooneenheden
- De bouwwerkzaamheden werden voortgezet op de projecten Campus, Campo Grande en Realex – conferentiecentrum en kantoren, goed voor een totaal investeringsbedrag van 58,6 miljoen euro in 2025.
- In april 2025 verwierf Atenor het project Oriente en startte het de ontwikkeling ervan. Het betreft een gemengd project in Lissabon, ontwikkeld in samenwerking met twee investeerders.
- Atenor behaalde opnieuw een uitstekende score van 98% en een A-rating in de internationale GRESB-evaluatie 2025 (Global Real Estate Sustainability Benchmark), die de volledigheid en kwaliteit van de ESG-rapportering van beursgenoteerde vastgoedbedrijven beoordeelt. Deze sterke prestatie bevestigt Atenors voortrekkersrol op het vlak van transparantie, governance en duurzaamheid.

PORTFOLIO IN ONTWIKKELING: 26 PROJECTEN MET EEN TOTALE OPPERVLAKTE VAN ONGEVEER 1.000.000 M²

Op 31 december 2025 omvatte de portefeuille ongeveer 1.000.000 m², waarvan 58% residentieel (het equivalent van ongeveer 5.000 woningen in ontwikkeling) en 35% kantoorruimte. Het resterende aandeel bestaat uit retail en voorzieningen.
De geschatte commerciële waarde van de projecten bij voltooiing bedroeg op 31 december 2025 ongeveer 3.325 miljoen euro.

DIVIDEND

Atenor voorziet in 2026 geen dividenduitkering over het boekjaar 2025.

VOORUITZICHTEN VOOR 2026

In 2026 zal Atenor de uitvoering van het strategisch plan 2025–2027 voortzetten. We verwachten onze positie op de kantoormarkt in Centraal-Europa in de eerste helft van 2026 verder af te bouwen.

STÉPHAN SONNEVILLE SA, CEO:

"Door al in het eerste jaar van het plan 2025–2027 de moeilijkste en meest ingrijpende beslissingen te nemen, wilde de Raad van Bestuur de herinvesteringscapaciteit van de Groep vrijwaren. De parameters van de vastgoedsector zijn intussen gestabiliseerd. De energie- en maatschappelijke uitdagingen bevestigen de essentiële rol die vastgoedontwikkelaars moeten spelen in de aanpassing van het vastgoedbestand. Met sterke referenties, een uitgesproken internationale aanwezigheid en bewezen expertise in duurzame ontwikkeling kijkt het vernieuwde managementteam resoluut vooruit, klaar om kansen te benutten en nieuwe perspectieven te creëren voor de aandeelhouder."

A. Activiteitenoverzicht

De cijfers voor 2025 in onderstaande grafiek zijn cumulatief en vastgesteld op 31 december 2025. Ze worden weergegeven in bruto m² boven de grond en houden alleen rekening met het aandeel van Atenor.

Op 31 december 2025 beschikte Atenor over een portefeuille van 26 projecten met een totale oppervlakte van ongeveer 1.000.000 m², verdeeld over voornamelijk 58 % residentieel (wat overeenkomt met ± 5.000 woningen in ontwikkeling) en 35 % kantoorruimte, terwijl het resterende aandeel bestaat uit retail en voorzieningen.
99% van de portefeuille in ontwikkeling voldoet aan de technische criteria van de Europese taxonomie, afhankelijk van de fase van het project.

Verwerving: Atenor heeft het Oriente-project (Lissabon) verworven, dat zal worden ontwikkeld in het kader van het gelijktijdig gerealiseerde strategische partnerschap. Atenor blijft bovendien alert op de evolutie van de markten waarop het actief is, om op het juiste moment proactief te kunnen optreden. We zullen er in het bijzonder naar streven om het risico in deze aanpak te beperken.

Indiening van bouwvergunningsaanvragen: De vergunningsaanvragen voor de projecten Beaulieu in België, Kyklos in Luxemburg, Bakerstreet II in Hongarije, Pulsar (deel hotel) in Duitsland en Verheeskade I in Nederland zijn in de loop van 2025 ingediend.

***Verkrijging van stedenbouwkundige vergunningen*:** Atenor heeft de vergunning voor het Oriente-project (Lissabon) en de wijzigingsvergunning voor het 10NBS-project (Londen) ontvangen. Voor het Move'Hub-project in de wijk Midi in Brussel heeft Atenor in 2025 de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning ontvangen (waartegen beroep werd aangetekend).

Start van de bouw: In 2025 zijn de bouwwerkzaamheden voor Campo Grande (Lissabon) van start gegaan en zijn de werkzaamheden voor Wellbe (Lissabon) opgeleverd. De bouw van het Campus-project (Luxemburg) en het Realex-project - conferentiecentrum en kantoren (Brussel) - wordt voortgezet en de start van de werkzaamheden voor het nieuwe Oriente-project (Lissabon) is gepland voor het eerste kwartaal van 2026. Atenor zet zijn beleid voort om per geval te analyseren of het zinvol is om andere bouwprojecten te starten.

Verhuur: Er zijn huurovereenkomsten gesloten voor een totale oppervlakte van ongeveer 6.500 m², voornamelijk verdeeld over de projecten Alizé (Parijs), Olympia en Roseville (Budapest) en @Expo (Boekarest).

Verkoop: De verkoop van het Hongaarse project Bakerstreet I (Boedapest) werd in mei 2025 afgerond, evenals de totstandkoming van een partnerschap voor het project Oriente (Lissabon). De verkoop van het project Victor Hugo (Parijs) en het resterende deel van het project Au Fil des Grands Prés (Bergen) werd in december 2025 afgerond. In totaal werden ook 443 appartementen verkocht in de projecten Lake 11 (Boedapest), UP-site (Boekarest) en City Dox (Brussel).

B. Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2026

De vooruitzichten voor de vastgoedbeleggingsmarkt zijn weliswaar gestabiliseerd, maar blijven onderhevig aan macro-economische en geopolitieke onzekerheden.

In de loop van 2026 zal Atenor de uitvoering van zijn strategisch plan 2025-2027 voortzetten, dat rond drie pijlers is opgebouwd: (1) de uitbouw van onze residentiële portefeuille, (2) de gerichte ontwikkeling van core-kantoren in West-Europa, en (3) de geleidelijke vermindering van onze blootstelling aan de kantorenmarkt in Centraal-Europa. Wij verwachten de afronding van deze derde pijler in de loop van het eerste semester van 2026.

De uitvoering van dit plan gaat gepaard met maatregelen op financieel vlak (vermindering van de schuldenlast en verlaging van de structuurkosten) en op het vlak van activiteiten (groter aandeel van residentieel vastgoed). De selectieve start van projecten die aansluiten bij de marktvraag zal ook bijdragen tot de versterking van de langetermijnwaarde van de onderneming. Door de versterking van de financiële structuur zal de groep ten slotte de verwerving van nieuwe projecten kunnen overwegen, waarbij het toegestane risico bijzonder wordt beperkt.

C. Geconsolideerde financiële resultaten

Atenor sloot het boekjaar 2025 af met een geconsolideerd nettoresultaat van -138,7 miljoen euro tegenover - 39,4 miljoen euro in 2024.

Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in miljoenen euro) - – Verslag van de commissaris

Resultaten	***31.12.2025***	***31.12.2024***
Geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel)	-138,7	-39,4
Resultaat per aandeel (in euro) [1]	-2,4	-0,91
Aantal aandelen	61.029.780	43.739.703
Waarvan eigen aandelen	313.427	313.427
Balans	***31.12.2025***	***31.12.2024***
Totaal activa	871,6	1.145,8
Kasmiddelen aan het einde van de periode	59,6	59,5
Nettoschulden (-)	-521,4	-665
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	208,8	291,4
Solvabiliteitsratio [2]	***28,6%***	***30,5%***

[1] *–Rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen gehouden tijdens het boekjaar 2025 kwam de winst per aandeel uit op € -2,3 (zie p. 7 - Winst per aandeel).*

[2] *Solvabiliteitsratio berekend volgens de formule: (Eigen vermogen/ (Eigen vermogen + netto financiële schuld)*

Opbrengsten uit gewone activiteiten en geconsolideerd resultaat (IFRS-weergave)

De opbrengsten uit verkoopactiviteiten bedroegen op 31 december 2025 147,0 miljoen euro, tegenover 321,3 miljoen euro in 2024. Deze omvatten voornamelijk (a) inkomsten in verband met de voortgang van het Realex Conference Centre-project voor een bedrag van 14,3 miljoen euro, (b) opbrengsten uit de verkoop van 228 appartementen van het UP-site-project voor een bedrag van 70,1 miljoen euro, (c) opbrengsten uit de verkoop van 208 appartementen van het Lake 11 Home&Park voor een bedrag van 57,5 miljoen euro, (d) de inkomsten uit de verkoop van appartementen van het woonproject City Dox voor een bedrag van 5,7 miljoen euro en (e) diverse inkomsten, waaronder de tegenwaarde van verplichtingen uit hoofde van toekomstige terugbetalingen aan kopers voor een nettobedrag van -0,6 miljoen euro. De omzet van 147 miljoen euro genereert een brutomarge van 9,5 miljoen euro, rekening houdend met de kostprijs van de verkopen van -137,5 miljoen euro. De opbrengst uit verkoopactiviteiten omvat ook de verkoop van twee bedrijven die eigenaar zijn van de projecten Bakerstreet I en Victor Hugo en de verkoop van 70% van het belang in het Oriente-project voor een totaalresultaat van -48,2 miljoen euro euro .

De overige bedrijfsopbrengsten bedragen 23,3 miljoen euro. Deze omvatten voornamelijk (a) huurinkomsten uit de gebouwen @Expo, Nysdam, Olympia A, Fort 7, Bakerstreet I, City Dox en Les Berges de l'Argentine voor 7,8 miljoen euro en (b) de overige operationele opbrengsten (€ 15,5 miljoen), die voornamelijk bestaan uit doorberekeningen van huurverbeteringen van verkochte of verhuurde projecten en de doorberekening van andere huurlasten, met name op de projecten Vaci Greens, @Expo, Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Nysdam en City Dox voor een totaalbedrag van 15,5 miljoen euro .

Het bedrijfsresultaat vóór waardeaanpassingen bedraagt -61,0 miljoen euro, tegenover 32,7 miljoen euro in 2024. Het wordt voornamelijk beïnvloed door het resultaat van de verkopen (-38,6 miljoen euro) en het resultaat van de overige bedrijfsactiviteiten (-22,4 miljoen euro). Het resultaat van de overige operationele activiteiten (netto - 22,4 miljoen euro) is enerzijds afkomstig van de huuropbrengsten van de gebouwen en van de hierboven beschreven overige operationele opbrengsten (23,3 miljoen euro) en anderzijds van de overige operationele kosten (€ - 45,8 miljoen), die bestaan uit niet-geactiveerde lopende kosten voor projecten, diverse honoraria en diensten van de Groep en kosten voor huurinrichtingen en andere huurlasten, die gedeeltelijk worden doorberekend en diverse belastingen en onroerende voorheffingen.

Het bedrijfsresultaat bedraagt -102,8 miljoen euro, beïnvloed door waardeaanpassingen voor een bedrag van 41,8 miljoen euro, waarvan 41,0 miljoen euro waardeverminderingen op voorraden. De waardeverminderingen op voorraden hebben voornamelijk betrekking op kantoren in Centraal-Europa.

Het resultaat vóór rentelasten en belastingen (EBIT) bedraagt -104,3 miljoen euro, tegenover 9,0 miljoen euro in 2024. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan (a) het resultaat (aandeel) uit deelnemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast (€ -6,6 miljoen) in verband met de verkoop van het WellBe-project in aanbouw, dat met name wordt gecompenseerd door de lopende kosten, lokale belastingen (onroerende voorheffing) en niet-geactiveerde financiële kosten van andere projecten uit equity-deelnemingen, en (b) de financiële opbrengsten (5,1 miljoen euro).

De financiële lasten bedragen -29,1 miljoen euro, tegenover -37,4 miljoen euro in 2024.
Ze zijn gedaald ten opzichte van 2024 als gevolg van de vermindering van de nettoschuld met 143,2 miljoen euro.

De belastingen bedragen -3,0 miljoen euro (tegenover -10,7 miljoen euro in 2024). Deze post bestaat voornamelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingverplichtingen die hoofdzakelijk betrekking hebben op de projecten Realex en City Dox.

Rekening houdend met het bovenstaande bedraagt **het nettoresultaat** voor het jaar van de Groep dus -138,7 miljoen euro, tegenover -39,4 miljoen euro in 2024.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt 208,8 miljoen euro, een daling van 82,5 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2024. De daling is voornamelijk toe te schrijven aan (a) het verlies over de verslagperiode (- 138,7 miljoen euro), (b) de gerealiseerde kapitaalverhoging van 45,3 miljoen euro, (c) de positieve omrekeningsverschillen van het boekjaar (€ 8,4 miljoen) opgenomen in het eigen vermogen, voornamelijk als gevolg van de herverdeling van omrekeningsverschillen na de verkoop van Szeremi Greens, eigenaar van het Bakerstreet I-project, en de verkoop van appartementen in de projecten Lake11 Home&Park en UP-site.

De geconsolideerde netto financiële schuld van de Groep bedroeg op 31 december 2025 521,4 miljoen euro, tegenover een geconsolideerde netto schuld van 664,6 miljoen euro op 31 december 2024.

De geconsolideerde schuld bestaat uit 319,7 miljoen euro langetermijnschuld en 261,3 miljoen euro kortetermijnschuld. Hiervan heeft 77,6 miljoen euro betrekking op langetermijnschulden die overeenkomstig IAS 1 naar kortetermijnschulden werden geherclassificeerd na het verkrijgen van een waiver na 31 december 2025. Hoewel deze schulden als kortlopend worden gepresenteerd, wordt geen vervroegde terugbetaling in 2026 verwacht. De kaspositie bedraagt 59,6 miljoen euro tegenover 59,5 miljoen euro eind 2024.

De leveranciers en overige kortlopende schulden bedroegen 43,1 miljoen euro per 31 december 2025, tegenover 69,9 miljoen euro per 31 december 2024. Deze wijziging is enerzijds te verklaren door een btw-bedrag dat verschuldigd was na de verkoop in december 2024 van een btw-plichtig actief (-16,6 miljoen euro) en anderzijds door een wijziging in de schulden aan ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast (€ -7,2 miljoen).

De "**Voor verkoop bestemde gebouwen**" die zijn geclassificeerd als "**Voorraden**" vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in portefeuille en in ontwikkeling. Deze post bedraagt 562,8 miljoen euro, een netto daling van 259,7 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2024 (€ 822,5 miljoen).

Deze variatie is voornamelijk het gevolg van (a) de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Lake 11 Home&Park (Boedapest), UP-site (Boekarest), City Dox, Realex (Brussel), de betaling van het terrein Oriente (Lissabon) en de start van de bouw van het project Campo Grande (Lissabon), wat neerkomt op een bedrag van + 59,3 miljoen euro op een totaal van 74,5 miljoen euro, (b) de verkoop van het Realex-conferentiecentrum en de verkoop van appartementen van de projecten Lake 11 Home&Park, UP-site en City Dox, voor een bedrag van - 134,9 miljoen euro (op een totaal van -137,5 miljoen euro). Dit toont aan dat Atenor zich strategisch resoluut richt op een groter aandeel van de inkomsten uit de verkoop van appartementen, (c) de uittreding uit de consolidatiekring van de projecten Victor Hugo (Parijs) en Bakerstreet I (Boedapest), verkocht in een "share deal", en de verkoop van

70% van het belang in het Oriente-project voor een totaalbedrag van - 161,7 miljoen euro, (d) waardeverminderingen op voorraden geboekt in 2025 voor een bedrag van 41 miljoen euro hebben voornamelijk betrekking op de laatste kantoorprojecten in Centraal-Europa in de portefeuille. In het kader van de uitvoering van het strategisch plan 2025-2027 is de Groep in 2025 namelijk begonnen met de verkoop van haar kantoren in Centraal-Europa, een markt die op termijn winstgevend is, maar op korte termijn onvoldoende liquiditeit biedt voor een projectontwikkelaar.
Deze strategische heroriëntatie is er dus op gericht de middelen te concentreren op meer liquide markten, herinvestering in activa die op kortere termijn waarde genereren mogelijk te maken en de kasstroom te optimaliseren met het oog op de komende financiële vervaldata.
Eind 2025 hebben zich kansen voorgedaan om deze desinvesteringen te versnellen, en daar is gebruik van gemaakt. In overeenstemming met deze beslissingen om de verkopen te versnellen, heeft de Groep op 31 december 2025 waardeverminderingen op voorraden opgenomen. Deze waardeverminderingen vloeien voort uit de aanpassing van het oorspronkelijke tijdschema voor de realisatie, waartoe is besloten door de versnelling van de desinvesteringsstrategie. Interne analyses wijzen uit dat, in de veronderstelling dat de activa volgens het oorspronkelijke ontwikkelings- of verkoopschema zouden worden aangehouden, er geen objectieve aanwijzingen voor een waardevermindering waren die een voorafgaande bijzondere waardevermindering rechtvaardigden.

Financieringsbeleid

Zoals reeds aangekondigd, zet Atenor haar strategie voort om de financiering via de financiële markten (obligaties, CP en EMTN) geleidelijk te vervangen door projectfinanciering met een vermindering van 143,8 miljoen euro in 2025, van 473,9 miljoen euro aan marktfinanciering en bedrijfsschulden op 31 december 2024 tot 330,1 miljoen euro op 31 december 2025. De projectfinanciering (€ 244,4 miljoen) blijft stabiel gezien de terugbetalingen en de nieuwe financieringen.

De gewogen gemiddelde rentevoet van de geconsolideerde schuld van Atenor bedroeg 4,6 % in 2025 tegenover 5,1 % in 2024.

Financiële agenda

Gewone Algemene Vergadering 2025	24 april 2026
Tussentijdse mededeling (eerste kwartaal 2026)	19 mei 2026
Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2026	3 september 2026
Tussentijdse mededeling (derde kwartaal 2026)	19 november 2026
Gewone Algemene Vergadering 2026	23 april 2027

Contact en Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stephanie Geeraerts (voor Thibrox BV), Corporate Communication & Investor Relations Director - investors@atenor.be

D. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

	Nota's	In duizenden EUR 2025	2024
Brutomarge op overdracht	3	**-38.582**	**46.924**
Omzet (verkoop van activa)		147.042	321.295
Meerwaarde of verlies bij de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV's)		-48.252	0
Meerwaarden op verkopen door verlies van controle over een dochteronderneming		89	0
Kosten van verkochte goederen (-)		-137.461	-274.371
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	6	**-22.443**	**-14.223**
Huurinkomsten uit gebouwen		7.838	11.742
Overige bedrijfsopbrengsten		15.499	23.562
Overige bedrijfskosten		-45.780	-49.527
Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie		**-61.025**	**32.701**
Aanpassingen van waarde (-)	**11**	**-41.815**	**-36.475**
Bedrijfsresultaat		-102.840	-3.774
Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	10	-6.585	7.511
Financiële opbrengsten		***5.123***	***5.222***
Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT		-104.302	8.959
Financiële kosten (-)		***-29.145***	***-37.371***
Resultaat vóór belasting		-133.447	-28.412
Belastingen (opbrengsten) op het resultaat (-)	***7***	**-2.982**	**-10.723**
Resultaat na belasting		-136.429	-39.135
Resultaat toerekenbaar aan derden		***2.303***	***260***
Resultaat aandeel van de groep		**-138.732**	**-39.395**

	EUR	
RESULTAAT PER AANDEEL	**2025**	**2024**
Totaal aantal uitgegeven aandelen	61.029.780	43.739.703
waarvan eigen aandelen	313.427	313.427
Gewogen gemiddeld aantal aandelen exclusief eigen aandelen	57.490.325	43.426.122
Basisresultaat per aandeel	-2,4	-0,9
Verwaterd resultaat per aandeel	-2,4	-0,9

Andere elementen van het totaalresultaat	In duizenden EUR 2025	2024
Resultaat na belasting	***-136.429***	***-39.395***
Niet-herclassificeerbare elementen in het nettoresultaat van toekomstige perioden :		
Werknemersvoordelen (netto na belasting)	123	128
Herclassificeerbare elementen in het nettoresultaat van toekomstige perioden :		
Omrekeningsverschillen	8.352	-11.544
Kasstroomdekking (netto na belastingen)	1.354	*-2.394*
Totaal van de overige elementen van het algehele resultaat	***9.829***	***-13.810***
Totaal resultaat	***-126.600***	***-52.945***
Totaal resultaat groepsaandeel	*-128.903*	*-53.205*
Totaal resultaat toerekenbaar aan derden	*2.303*	*260*

D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

ACTIVA

	Nota's	In duizenden EUR 31.12.2025	31.12.2024
Vaste activa		**215.568**	**224.116**
Materiële vaste activa		8.498	9.788
Vastgoedbeleggingen	9	21.830	21.530
Immateriële vaste activa		129	136
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	10	62.187	77.357
Uitgestelde belastingvorderingen		2.974	2.801
Overige financiële vaste activa	12	119.950	107.278
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	12	0	5.226
Vlottende activa		**656.028**	**921.661**
Voorraden	11	562.820	822.508
Belastingvorderingen		106	401
Handelsvorderingen en overige vorderingen		27.444	27.544
Vooruitbetalingen (vlottend deel)		861	16
Activa op contracten		0	2.997
Kas en kasequivalenten	12	59.610	59.485
Overige vlottende activa		5.187	8.710
TOTAAL ACTIVA		**871.596**	**1.145.777**

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

	Nota's	In duizenden EUR 31.12.2025	31.12.2024
Totaal eigen vermogen		**208.835**	**291.363**
Eigen vermogen - Groepsaandeel		**206.135**	**289.877**
Geplaatst kapitaal en uitgiftepremie	8	362.354	317.193
Reserves		-126.384	12.348
Reserves verbonden aan financiële afdekkingsinstrumenten		-922	-2.276
Pensioenplannen met vaste uitkeringen en vaste bijdragen		-207	-330
Omrekeningsverschillen		-13.633	-21.985
Eigen aandelen (-)		-15.073	-15.073
Minderheidsbelangen		**2.700**	**1.486**
Langlopende schulden		**326.596**	**388.507**
Langlopende rentedragende schulden	13	319.726	381.382
Langlopende voorzieningen		1.103	898
Pensioentoezeggingen		343	413
Afgeleide instrumenten	13	1.229	2.178
Uitgestelde belastingschulden		1.453	1.094
Langlopende handelsschulden en overige schulden		2.500	1.331
Overige langlopende passiva		242	1.211
Kortlopende schulden		**336.165**	**465.907**
Kortlopende rentedragende schulden	13	261.318	342.751
Kortlopende voorzieningen		2.637	1.558
Afgeleide instrumenten		0	98
Belastingschulden		12.902	12.495
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		43.084	69.878
Passiva uit contracten		15.126	36.508
Overige kortlopende passiva		1.098	2.619
TOTAAL EIGEN VERMOGEN PASSIVA		**871.596**	**1.145.777**

D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)

In duizenden EUR	Nota's	31.12.2025	31.12.2024
Bedrijfsverrichtingen			
- Nettoresultaat groepsaandee		-138.732	-39.395
- Resultaat van de minderheidsbelangen		2.303	260
- Resultaat van ondernemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	10	6.585	-7.511
- Rentelasten		27.202	34.363
- Rentebaten		-5.092	-5.215
- Actuele belastingen	7	2.450	11.309
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders		-475	-460
Nettoresultaat voor de periode		*-105.759*	*-6.649*
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)		1.319	1.210
- Waardecorrecties (toevoegingen/terugnemingen)		41.382	36.549
- Niet-gerealiseerde wisselresultaten		3.015	-1.154
- Reëlewaardeaanpassingen	9	433	645
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)		1.424	1.685
- Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	7	532	-586
- Resultaat op overdrachten van activa		48.774	2
- Overige niet-contante posten opgenomen in de winst- en verliesrekening		*-300*	*0*
Aanpassingen van niet-monetaire posten		96.579	38.351
- Wijziging in voorraden		58.817	125.973
- Wijziging in vorderingen en andere verschuldigde bedragen		756	-9.205
- Wijziging in handelsschulden		3.034	-13.471
- Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen		18	-231
- Wijziging in de overige vorderingen en schulden		*-31.348*	*24.237*
Wijzigingen van het werkkapitaal		31.277	127.303
- Ontvangen rente		5.092	5.215
- Belastingen op het resultaat (betaald)		-2.030	-1.820
- Belastingen op het resultaat (ontvangen)		293	239
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie		**25.452**	**162.639**
Investeringsverrichtingen			
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa		-555	-911
- Aanschaffing van financiële vaste activa		-2.265	-682
- Nieuwe toegestane leningen		-13.126	-12.663
Subtotaal van de aangekochte investeringen		*-15.946*	*-14.256*
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa		1	2
- Verlies van zeggenschap over dochteronderneming(en)		24.960	0
- Terugbetaling van leningen		*65*	*37.690*
Subtotaal van de verkochte investeringen		25.026	37.692
- Dividenden uitgekeerd door deelnemingen die volgens de equity-methode worden geconsolideerd		3.088	0
Toename (afname) van de operationele kasstroom		**12.168**	**23.436**
Financieringsverrichtingen			
- Kapitaalverhogingen	8	45.161	0
- Nieuwe leningen		106.517	140.742
- Terugbetaling van leningen		-160.370	-279.061
- Betaalde rente		-29.591	-36.078
Toename (afname) van de financieringskasstroom		**-38.283**	**-174.397**
Nettowijziging over de periode		**-663**	**11.678**
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar		59.485	47.506
- Netto variatie van de kasmiddelen		-663	11.678
- Niet-monetaire variaties		788	301
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	12	59.610	59.485

D. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

In duizenden EUR	Nota's	Geplaatst kapitaal	Uitgiftepremies	Overgedragen resultaat	Reserves verbonden aan financiële afdekkingsinstrumenten	Pensioenplannen met vaste uitkeringen en vaste bijdragen	Omrekeningsverschillen	Eigen aandelen	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
2024										
Saldo per 01.01.2024		*257.564*	*59.629*	*51.743*	*118*	*-458*	*-10.441*	*-15.073*	*1.226*	*344.308*
Resultaat van het boekjaar		-	-	-39.395	-	-	-	-	260	-39.135
Andere elementen van het totaalresultaat (1)		-	-	-	-2.394	128	-11.544	-	-	-13.810
Totaalresultaat		-	-	-39.395	-2.394	128	-11.544	-	260	-52.945
Saldo per 31.12.2024		*257.564*	*59.629*	*12.348*	*-2.276*	*-330*	*-21.985*	*-15.073*	*1.486*	*291.363*
2025										
Saldo per 01.01.2025		*257.564*	*59.629*	*12.348*	*-2.276*	*-330*	*-21.985*	*-15.073*	*1.486*	*291.363*
Resultaat van het boekjaar		-	-	-138.732	-	-	-	-	2.303	-136.429
Andere elementen van het totaalresultaat (1)		-	-	-	1.354	123	8.352	-	-	9.829
Totaalresultaat		*-*	*-*	*-138.732*	*1.354*	*123*	*8.352*	*-*	*2.303*	*-126.600*
Kapitaalverhoging	7	45.300	-	-	-	-	-	-	-	45.300
Kapitaalverhogingskosten		-	-139	-	-	-	-	-	-	-139
Andere		-	-	-	-	-	-	-	-1.089	-1.089
Saldo per 31.12.2025		*302.864*	*59.490*	*-126.384*	*-922*	*-207*	*-13.633*	*-15.073*	*2.700*	*208.835*

De Groep bezit verschillende Hongaarse, Roemeense, Poolse en Britse vennootschappen. De Groep heeft besloten dat, gezien de ambivalentie van de belangrijkste indicatoren die gewoonlijk worden gebruikt, het gebruik van de lokale valuta van de verschillende landen als de functionele valuta de meest getrouwe weergave is van de economische effecten van de transacties van de entiteiten, in overeenstemming met de vereisten van IAS 21 §12.

SELECTIEVE TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 31.12.2025

Toelichting 1. Bedrijfsinformatie

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep per 31 december 2025, met inbegrip van het jaarverslag dat alle jaarrekeningen en toelichtingen bevat, werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 4 maart 2026.

Toelichting 2. elangrijkste boekhoudkundige principe

1. Basisvoorbereiding

Boekhoudkundig principe van continuïteit:

De Groep heeft de jaarrekening opgesteld op basis van de continuïteit van de vastgoedontwikkelingsactiviteiten volgens de gebruikelijke waardecreatiecyclus en op basis van een identiek grondgebied van 10 landen waarin zij actief is. De realisatie van de waardecreatiecyclus houdt de verkoop van de projecten aan het einde van de cyclus in, zonder dat vervroegde verkopen worden uitgesloten, afhankelijk van de kansen en bijzondere omstandigheden.

In de loop van 2025 heeft Atenor verschillende maatregelen genomen en verschillende transacties uitgevoerd die het eigen vermogen hebben versterkt en de geconsolideerde nettoschuld van de Groep hebben verminderd, terwijl de ontwikkeling van projecten in de portefeuille werd voortgezet. Enkele opmerkelijke punten:

Het gaat onder meer om:

- De uitvoering van een kapitaalverhoging door haar referentieaandeelhouders voor een bedrag van 45,3 miljoen euro in maart 2025;
- De voortzetting van het beleid om de "corporate" en marktfinanciering (obligaties en commercial paper) geleidelijk te vervangen door projectfinanciering door banken;
- De voortzetting van de ontwikkeling en commercialisering van residentiële projecten met 208 verkochte appartementen in Lake 11 Home&Park (Hongarije) in de loop van 2025. Ook is de bouw van UP-site (Roemenië) voltooid en zijn 228 appartementen verkocht en opgeleverd;
- De verkoop van het Bakerstreet I-project in Boedapest (20.420 m²) werd in mei 2025 afgerond, in overeenstemming met de strategie om de blootstelling aan de kantorenmarkt in Centraal-Europa geleidelijk te verminderen;
- De verkoop van het Victor Hugo-project in Parijs (5.700 m²) heeft geleid tot een vermindering van de nettoschuld met 55 miljoen euro.

Daarnaast heeft Atenor de ontwikkeling van de projecten in de portefeuille voortgezet, met name:

- De bouw van het Realex-conferentiecentrum (Brussel, België); in juni 2024 werd een VEFA-overeenkomst (verkoop in toekomstige staat van voltooiing) ondertekend voor een oplevering aan de Europese Commissie die gepland staat voor het eerste kwartaal van 2028;
- De bouwwerkzaamheden zijn gestart voor de projecten Campus (voorheen Cloche d'Or genoemd, Luxemburg) en Campo Grande (Lissabon); de oplevering is gepland in respectievelijk het tweede kwartaal van 2027 en het eerste halfjaar van 2028;
- De voltooiing van het Wellbe-project in Lissabon (VEFA-contract ondertekend in februari 2024 voor oplevering in 2025);
- De verwerving van het Oriente-project (8.500 m²) in Lissabon in samenwerking met twee investeerders, waardoor de aanwezigheid van Atenor in Portugal wordt versterkt .

In dezelfde periode verminderde Atenor haar geconsolideerde nettoschuld met 143,2 miljoen euro, inclusief de terugbetaling van vervallen obligaties (obligaties, EMTN, Green EMTN en MTN) voor een bedrag van 82,5 miljoen euro. Deze ontwikkeling weerspiegelt de wil van Atenor om een strikte financiële discipline te handhaven in een complexe economische omgeving.

Het macro-economische landschap in 2026 vertoont nog steeds een zekere mate van onzekerheid, vooral beïnvloed door internationale spanningen, zowel geopolitiek als economisch. Deze zouden kunnen leiden tot wanorde en verstoring van de economische en sociale activiteit, met name in de vastgoedsector.

In deze context heeft Atenor verschillende gevoeligheidsanalyses uitgevoerd, rekening houdend met de hierboven vermelde veronderstellingen en onzekerheden, om eventualiteiten met een negatieve impact op de kasstroom in overweging te nemen. Sommige gevoeligheidsanalyses omvatten een verhoging van de eigen middelen van het bedrijf, waarvan de mogelijkheid is onderzocht.

Op basis van deze analyses heeft de Groep kasstroomprognoses opgesteld voor een periode van 12 maanden. Deze geven aan dat de Groep, onder voorbehoud van de verwezenlijking van bepaalde voor -hypothesen , over voldoende liquiditeiten zou moeten beschikken om haar activiteiten voort te zetten en haar verplichtingen na te komen. Deze hypothesen hebben met name betrekking op het verkrijgen van bankfinanciering en de afronding van het verkoop van bepaalde projecten.

Parallel aan deze maatregelen constateert de Groep een positieve evolutie van haar risicoprofiel als gevolg van de strategische koers die de afgelopen boekjaren is ingezet. De voortdurende daling van de schuldenlast draagt bij tot de versterking van de financiële veerkracht van Atenor, terwijl de samenstelling van de portefeuille evolueert naar een toenemend aandeel van residentiële projecten, waarvan het commercialiseringsrisico beperkter is dan dat van meer cyclische segmenten. Bovendien genieten verschillende projecten in aanbouw nu van langetermijn huurcontracten met gegarandeerde huurinkomsten, waardoor de blootstelling aan schommelingen op de markt op korte termijn wordt verminderd.

Voor het kasbeheer op korte en middellange termijn vertrouwt de Groep ook op een netwerk van bankrelaties met verschillende banken.

Tot op heden is Atenor van mening dat alle genomen en bestudeerde maatregelen voldoende zouden moeten zijn om eventuele negatieve gevolgen te beperken.

Er is bijzondere aandacht besteed aan de naleving van de convenanten op 31 december 2025.

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2025 is opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Atenor heeft vooraf geen nieuwe IFRS-bepalingen toegepast die nog niet van kracht waren in 2025 en heeft geen Europese uitzonderingen op IFRS toegepast.

De nieuwe IFRS-standaarden en IFRIC-interpretaties en de wijzigingen in de oude standaarden en interpretaties, die in 2025 voor het eerst van toepassing zijn, hebben geen significante directe invloed gehad op de cijfers die Atenor rapporteert.

Toelichting 3. Brutomarge op desinvesteringen

	In duizenden EUR	
	2025	**2024**
Brutomarge op overdracht	**-38.582**	**46.924**
waaronder omzet (verkoop van activa)	147.042	321.295
waaronder meerwaarde of verlies bij de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV's)	-48.252	0
inclusief het daaruit voortvloeiende verlies van zeggenschap over dochterondernemingen	89	0
waaronder kosten van de verkoop	-137.461	-274.371

De brutomarge op desinvesteringen bedroeg op 31 december 2025 € -38,6 miljoen, vergeleken met € 46,9 miljoen op 31 december 2024. Deze vloeit voornamelijk voort uit de omzet van 147,0 miljoen euro, de minderwaarden op de verkoop van deelnemingen van -48,3 miljoen euro en de kostprijs van de omzet van -137,5 miljoen euro. De omzet is voornamelijk afkomstig van (a) de inkomsten in verband met de voortgang van het Realex Conference Centre-project voor een bedrag van 14,3 miljoen euro, (b) de verkoop van 228 appartementen van het UP-site-project voor een bedrag van 70,1 miljoen euro (c) de verkoop van 208 appartementen van het Lake 11 Home&Park-project voor een bedrag van 57,5 miljoen euro, (d) de inkomsten uit de verkoop van appartementen van het woonproject City Dox voor een bedrag van 5,7 miljoen euro en (e) diverse inkomsten, waaronder toekomstige terugbetalingen aan kopers voor een nettobedrag van -0,6 miljoen euro. De omzet van 147 miljoen euro genereert een brutomarge van 9,5 miljoen euro, rekening houdend met de kostprijs van de verkopen van -137,5 miljoen euro. De minderwaarden op de verkoop van deelnemingen houden verband met de verkoop van de deelnemingen in Szeremi Greens (Bakerstreet I) en Victor Hugo 186 (Victor Hugo) voor een bedrag van -48,3 miljoen euro.

Ter herinnering: de brutomarge op desinvesteringen bedroeg op 31 december 2024 46,9 miljoen euro. Deze was voornamelijk afkomstig van (a) de inkomsten uit de ondertekening van de verkoopakte in toekomstige staat van voltooiing van het Realex-project voor een bedrag van 96,3 miljoen euro, (b) de verkoop van het kantoorproject Twist voor een bedrag van 77 miljoen euro, bovenop de inkomsten uit de verkoop van appartementen voor een bedrag van 5,2 miljoen euro (c) de verkoop van het project Lakeside voor een bedrag van 67,5 miljoen euro, (d) de inkomsten uit de verkoop van de appartementen van het woonproject City Dox voor een totaalbedrag van 34,9 miljoen euro, (e) de verkoop van het project Am Wehrhahn voor 18,1 miljoen euro, (f) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van het project Au Fil des Grands Prés (kantoren) voor 11 miljoen euro.

Toelichting 4. Opname van opbrengsten (IFRS 15)

In duizenden EUR	2025	2024
Activa op contracten		
Bedrag bij aanvang	**2.997**	**3.445**
Overdracht naar de afdeling debiteuren		-3.445
Erkenning van inkomsten vóór betaling	-2.997	2.997
Eindsaldo	**0**	**2.997**
Passiva op contracten		
Bedrag bij aanvang	**-36.508**	**-43.582**
Overdracht naar inkomsten voor de periode	26.328	17.809
Betalingen ontvangen die de voortgang van de projecten overstijgen	-4.946	-10.735
Eindsaldo	**-15.126**	**-36.508**

- **Opsplitsing van opbrengsten:**

  In 2025 werd van de totale opbrengsten van €147,0 miljoen, €19,5 miljoen opgenomen volgens de "percentage of completion"-methode en €127,5 miljoen met betrekking tot prestatieverplichtingen die werden vervuld tijdens de periode.

- **Contractactiva en -verplichtingen**

  Er zijn geen Contractactiva meer op 31 december 2025, tegenover €3.0 miljoen op 31 december 2024, die uitsluitend betrekking hadden op de verkoop volgens de "voortgang" van het Realex-conferentiecentrum.

  Contractverplichtingen bedragen 15,1 miljoen euro op 31 december 2025. Deze hebben voornamelijk betrekking op de overdrachten die zijn erkend volgens de percentage-of-completion methode voor het Realex-conferentiecentrum (€ 7,8 miljoen) en de ontvangen aanbetalingen op de verkoop van appartementen van de projecten UP-site (€ 2,0 miljoen) en Lake 11 Home&Park (€5,3 miljoen), die zullen worden geboekt bij de eigendomsoverdracht (2026). De contractverplichtingen bedroegen op 31 december 2024 in totaal 36,5 miljoen euro.

  De waarde van de orderportefeuille van uit te voeren contracten per 31 december 2025 wordt geschat op € 171,7 miljoen, verspreid over de boekjaren 2026 tot en met 2028.

  Atenor heeft ook contractuele verplichtingen ten aanzien van bouwbedrijven voor projecten in aanbouw (zie toelichting 15 "Voorraden") voor een bedrag van 195,9 miljoen euro, grotendeels gefinancierd door de hierboven vermelde nog uit te voeren contracten en ook door lopende of eventueel in de toekomst op te zetten projectfinancieringen.

Toelichting 5. Impact van desinvesteringen op de financiële situatie

duizenden euro's	Totaal
Voorraden	-172.254
Vorderingen en andere debiteuren	-1.265
Uitgestelde belastingen	-31
Overige vlottende activa	-400
Kas en kasequivalenten	-2.333
ICO-aandeelhoudersleningen	44.529
Bankschulden	88.707
Crediteuren en andere schuldeisers	2.186
Netto activa en passiva	**-40.861**
Ontvangen contante compensatie	27.293
Contanten en liquide middelen verkocht	-2.333
Netto kasinstroom	**24.960**

In 2025 verkocht Atenor (a) 100% van de aandelen van haar Hongaarse dochteronderneming Széremy Greens, eigenaar van het Bakerstreet I-project, (b) 70% van de aandelen van haar Portugese dochteronderneming Oriente, die het gelijknamige project ontwikkelt, en (c) 100% van de aandelen van haar Franse dochteronderneming 186 Victor Hugo, eigenaar van het Victor Hugo-project. Deze drie transacties leverden een netto kasstroom van € 25 miljoen op en verminderden de schuld met € 88,7 miljoen.

Toelichting 6. Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten

	In duizenden EUR	
	2025	**2024**
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten		
Huurinkomsten uit gebouwen	7.838	11.742
Overige bedrijfsopbrengsten	15.499	23.562
Overige bedrijfskosten	-45.780	-49.527
waaronder diverse goederen en diensten	-22.030	-24.091
waaronder personeelskosten	-5.475	-6.017
waaronder overige uitgaven	-16.656	-23.136
waaronder wisselkoerswinsten/-verliezen	-1.619	3.717
Totaal	**-22.443**	**-14.223**

De huurinkomsten van de gebouwen @Expo, Nysdam, Olympia A, Fort 7, Bakerstreet I, City Dox en Les Berges de l'Argentine bedragen in totaal 7,8 miljoen euro, terwijl de overige bedrijfsopbrengsten voornamelijk bestaan uit doorberekeningen van huurvoorzieningen van verkochte of verhuurde projecten en de doorberekening van andere huurlasten, met name voor de projecten Vaci Greens, @Expo, Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Nysdam en City Dox voor een totaalbedrag van 15,5 miljoen euro.
De overige bedrijfskosten dalen ten opzichte van 2024 (€ - 3,7 miljoen) als gevolg van lagere huurinkomsten, herfacturering van verbeteringen en huurkosten, waarbij de veranderingen zich voornamelijk voordoen in de volgende categorieën:

- "**Diverse diensten en goederen**": Dit omvat hoofdzakelijk niet-geactiveerde lopende projectkosten, vergoedingen en diensten van de Groep, en gedeeltelijk doorberekende leasekosten (€ 22,0 miljoen), een daling van € 2,1 miljoen ten opzichte van 2024;
- "**Personeelskosten**": De personeelskosten bedragen € 5,5 miljoen in 2025, een daling van € 0,6 miljoen ten opzichte van 2024;
- "**Overige kosten**": Dit omvat hoofdzakelijk diverse onroerendgoedbelastingen en lokale belastingen op portfolioprojecten, met name @Expo, UP-site, Lake 11 en Alizé (voorheen Com'Unity), evenals diverse ontwikkelingskosten voor verhuurde/verkochte projecten (€ 13,9 miljoen) en afschrijvingen en voorzieningen (€ 2,7 miljoen). Deze overige kosten zijn aanzienlijk lager dan in 2024, aangezien de projecten Twist en Bakerstreet in 2024 een substantieel deel van deze kosten vertegenwoordigden;
- "**Valutaverliezen/winsten**": het valutaverlies (€1,6 miljoen) is voornamelijk te wijten aan de depreciatie van de Roemeense munt in 2025, vergeleken met een valutawinst van €3,7 miljoen in 2024.

Toelichting 7. Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen

	In duizenden EUR	
I. Belastingverdeling	**2025**	**2024**
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-1.948	-11.350
Belastingen, regularisatie van voorgaande perioden	-502	41
Totaal actuele belastingen	**-2.450**	**-11.309**
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	-590	571
Gerelateerd aan fiscale verliezen	58	15
Totaal uitgestelde belastingen	**-532**	**586**
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	**-2.982**	**-10.723**

De belastinglast voor het boekjaar 2025 bedraagt € -3,0 miljoen. Dit bedrag bestaat hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde passieve belastingverplichtingen die voornamelijk verband houden met de projecten Leaselex/Freelex (Realex) en City Dox voor een bedrag van 1,9 miljoen euro.

Toelichting 8. Aandeelhouderschap en eigen vermogen

I. Aandeelhouderschap

Op 31 december ziet de aandeelhoudersstructuur er als volgt uit:

2025	Aantal aandelen	Deelneming in %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap	Deelneming in %
LUXEMPART SA [(1)]	9.689.632	15,88	4.373.970	7,17
3D NV[(1)]	22.706.933	37,21	22.706.933	37,21
FORATENOR SA [(1)]	4.767.744	7,81	2.383.872	3,91
Stéphan SONNEVILLE SA[(1)(2)] & consorten	1.736.128	2,84	1.296.128	2,12
Midelco NV	2.954.199	4,84	0	0,00
Vandewiele Groep NV	6.036.799	9,89	0	0,00
Sub-totaal	**47.891.435**	**78,47**	**30.760.903**	**50,40**
Eigen aandelen	0	0,00		
Aandelen in autocontrole	313.427	0,51		
Publiek	12.824.918	21,01		
Totaal	**61.029.780**	**100,00**		

Opgemerkt moet worden dat Vandewiele Group NV na 31 december 2025 aandelen heeft verworven, waardoor haar deelneming eind februari 2025 10,31% bedroeg.

2024	Aantal aandelen	Deelneming in %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap	Deelneming in %
LUXEMPART SA [(1)]	6.821.806	15,60	4.373.970	10,00
3D NV[(1)]	13.159.717	30,09	13.159.717	30,09
FORATENOR SA [(1)]	4.767.744	10,90	2.383.872	5,45
Stéphan SONNEVILLE SA[(1)(2)] & consorten	1.621.624	3,71	1.181.624	2,70
Midelco NV	2.000.000	4,57	0	0,00
Vandewiele Groep NV	2.000.000	4,57	0	0,00
Sub-totaal	**30.370.891**	**69,44**	**21.099.183**	**48,24**
Eigen aandelen	0	0,00		
Aandelen in autocontrole	313.427	0,72		
Publiek	13.055.385	29,85		
Totaal	**43.739.703**	**100,00**		

[(1)] Ondertekenaars van de Aandeelhoudersovereenkomst
[(2)] Algemeen directeur, bedrijven gecontroleerd door de heer Stéphan Sonneville

Conform artikel 74 van de wet van 1 april 2007, hebben deze aandeelhouders de vennootschap geïnfomeerd dat zij op datum van de inwerkingtreding van voornoemde wet, in onderling overleg meer dan 30% van de stemgerechtigde aandelen bezaten.

Kapitaalbeheer

Op 31 december 2025 bedraagt het eigen vermogen 208,8 miljoen euro en de balanstotaal 871,6 miljoen euro.

Als onafhankelijke vastgoedontwikkelaar is Atenor niet onderworpen aan kapitaalverplichtingen. Atenor streeft ernaar een redelijke verhouding tussen het vaste kapitaal en de totale activa te handhaven.

Het management zorgt er onder meer voor dat de Raad van Bestuur en het Auditcomité regelmatig worden geïnformeerd over de evolutie van de balans en de componenten ervan, zodat de geconsolideerde nettoschuld van de groep onder controle blijft.

Het beleid van Atenor is gericht op het handhaven van een gezonde balansstructuur. Meer informatie over het schuldenbeleid van de Groep is te vinden in Toelichting 13.

II. Wijzigingen in het eigen vermogen

De belangrijkste wijzigingen voor 2025 worden verklaard door het jaarresultaat (€ -138,7 miljoen) en de kapitaalverhoging van 10 maart 2025 (€ 45,3 miljoen).

Bovenstaande tabel geeft de bijbehorende wijziging in het aandelenbezit weer. Het aandelenkapitaal van Atenor werd verhoogd tot € 302.863.855,46, vertegenwoordigd door 61.029.780 aandelen zonder nominale waarde (na de creatie van 17.290.077 nieuwe aandelen).

De positieve wisselkoersverschillen die in het eigen vermogen zijn geboekt voor het jaar (€ 8,4 miljoen) zijn ten eerste te danken aan de herverdeling van wisselkoersverschillen als gevolg van de verkoop van Szeremi Greens (Bakerstreet I-project; € 5,2 miljoen), een deel van de appartementen in Lake 11 (€ 0,7 miljoen) en UP-site (€ 1,7 miljoen), en ten tweede aan de schommelingen in de verschillende valuta's die in de projecten van de Groep worden gebruikt. Deze schommelingen hadden de volgende gevolgen voor de geconsolideerde reserves per 31 december 2025:

- De depreciatie van de Lei en het Britse pond ten opzichte van de euro had een negatief effect van respectievelijk € - 3,1 miljoen en € - 1,8 miljoen.
- De appreciatie van de Forint en de Zloty ten opzichte van de euro had een positief effect van respectievelijk € 4,7 miljoen en € 0,8 miljoen.

Het resultaat dat aan derden kan worden toegerekend (€ 2,3 miljoen) weerspiegelt een nieuwe verdeling van de verwachte winst, overeengekomen in 2025 met de minderheidsaandeelhouders van het Realex-project (€ 1,9 miljoen), verminderd met het reeds in 2025 betaalde vaste gedeelte (€ -1,1 miljoen).

Ter herinnering: er is in 2025 geen dividend uitgekeerd voor het boekjaar 2024.

Toelichting 9. Vastgoedbeleggingen

Deze post omvat het Nysdam-gebouw in Terhulpen. Dit gebouw, dat momenteel voor 76% verhuurd is, waarvan 16% aan Atenor SA (het hoofdkantoor van de Groep), genereerde op 31 december 2025 nettohuuropbrengsten van € 1,2 miljoen. Het gebouw is momenteel in beheer en kan op een later tijdstip worden herontwikkeld of verkocht.

In overeenstemming met IAS 40 wordt het gewaardeerd tegen de netto reële waarde (€ 21,8 M op basis van een interne waardering op 31 december 2025 die geen significant waardeverschil ten opzichte van 2024 aan het licht bracht. Er zijn geen noemenswaardige ontwikkelingen te melden in de loop van 2025 (zie onderstaande tabel). De waarderingshypothesen zijn bijgewerkt op basis van de huursituatie op 31 december 2025, zonder materiële wijziging van de waarde.

Met het oog op de marginale impact die dit zou betekenen in termen van uit te voeren controlewerkzaamheden, heeft de Groep het deel dat in gebruik is bij Atenor SA niet geherclassificeerd onder materiële vaste activa, in tegenstelling tot de vereisten van IAS 40 par. 9(c). De marginale impact waarnaar hierboven wordt verwezen, moet worden beoordeeld in het licht van de mogelijkheid die IAS 16 biedt om een onroerend goed te waarderen met behulp van het herwaarderingsmodel, waarbij de verandering in de reële waarde wordt opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten.

In duizenden EUR	2025	2024
Aan het einde van de vorige periode	21.530	21.514
Winsten / (verliezen) uit aanpassingen aan de reële waarde	-433	-645
Beleggingen	733	661
Aan het einde van de periode	**21.830**	**21.530**

Toelichting 10. Deelnemingen gewaardeerd volgens de equity-methode

	In duizenden EUR	
Deelnemingen	**2025**	**2024**
Victor Estates	23	250
Victor Properties	0	-21
Victor Bara	3.907	4.009
Victor Spaak	7.017	7.193
Immoange	158	342
CCN Development en haar dochterondernemingen	38.402	42.440
Cloche d'Or Development	2.452	1.904
Ten Brinke Mybond Verheeskade	3.642	3.863
Laakhaven Verheeskade II	-	-
Lankelz Land	-	-
Vierkant 42	-	-
Square 48	4.232	1.989
Tage Une Fois	2.353	15.388
Eenmaal georiënteerd	-	-
Totaal	**62.187**	**77.357**

Evolutie van de deelnemingen	In duizenden EUR 2025	2024
Aan het einde van de vorige periode	77.357	69.050
Aandeel in het resultaat	-6.585	7.511
Tussentijds dividend	-14.571	0
Overdrachten	53	0
Kapitaalverhogingen	2.265	680
Overboeking van (naar) andere posten	3.668	116
Aan het einde van de periode	**62.187**	**77.357**

Op 31 december 2025 was Atenor partner in Move'Hub (Immoange, en Victor Estates, Properties, Bara, Spaak), Nör.Bruxsel in Brussel (CCN Development en haar 4 dochterondernemingen), Campus, Perspectiv, Square 42 en Kyklos in Luxemburg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 42, Square 48), Verheeskade I en II in Nederland (Ten Brinke MyBond en Laakhaven Verheeskade II) alsook WellBe (Tage une Fois) et Orient (Oriente une Fois) in Portugal.

In de loop van het eerste halfjaar van 2025 is Atenor een 45/30/25-partnerschap aangegaan met 3D en Midelco in het kader van het Oriente-project (Portugal), wat heeft geleid tot de opname volgens de equity-methode van de vennootschap Oriente Une Fois (zie ook toelichting 15 betreffende transacties met verbonden partijen).

De nettowijziging van -15,2 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2024 is te verklaren door:

- het nettoresultaat van de groep (€-6,6 miljoen). Dit nettoresultaat bestaat uit het resultaat op de verkoop van het WellBe-project, gecompenseerd door de lopende kosten, lokale belastingen en niet-geactiveerde financiële kosten;
- de vrijgave van kapitaal ten bedrage van € 2,3 miljoen in de vennootschap Square 48;
- het eenmalige interim-dividend uitgekeerd door Tage une Fois (€ -14,6 miljoen);
- de herclassificatie van de negatieve waarden van de deelnemingen Victor Properties, Square 42, Oriente une Fois, Laakhaven Verheeskade II en Lankelz in vermindering van de vorderingen op genoemde entiteiten (€ 3,7 miljoen).

In duizenden EUR	2025 Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	2025 Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen	2024 Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	2024 Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
Immoange (aandeel van de Groep: 50%)	-	4.256	-	3.594
Victor Estates (aandeel van de Groep: 50%)	-	6.179	-	5.943
Victor Properties (aandeel van de Groep: 50%)	-	332	-	353
Victor Bara (aandeel van de Groep: 50%)	-	2.648	-	2.547
Victor Spaak (aandeel van de Groep: 50%)	-	4.686	-	4.509
CCN Development en haar dochterondernemingen (aandeel van de Groep: 50%)	-	3.703	-	3.567
Cloche d'Or Development (aandeel van de Groep: 50%)	-	44.018	-	37.138
Ten Brinke Mybond Verheeskade (aandeel van de Groep: 50%)	-	8.739	-	8.439
Laakhaven Verheeskade II (aandeel van de Groep: 50%)	-	15.739	-	15.739
Lankelz Foncier (aandeel van de Groep: 50%)	-	19.250	-	18.973
Square 42 (aandeel van de Groep: 50%)	-	6.175	-	5.692
Tage Once (aandeel van de Groep: 51%)	-272		-7.105	
Oriente Une Fois (aandeel van de Groep: 30%)	-	3.504		
Aan het einde van de periode	**-272**	**119.230**	**-7.105**	**106.494**

Op 31 december 2025 bedroegen de schulden van verbonden ondernemingen aan de Groep € 119,2 miljoen, een toename van € 12,7 miljoen ten opzichte van 31 december 2024 (€ 106,5miljoen).

Deze bedragen omvatten deelnemingen met een negatieve waarde, voor een totaalbedrag van -12,1 miljoen euro op 31 december 2025. Ondanks het negatieve aandeel in het nettovermogen van bepaalde entiteiten waarop vermogensmutatie wordt toegepast, blijft Atenor ervan overtuigd dat de projecten waarop vermogensmutatie wordt toegepast, afhankelijk van het ontwikkelingsschema van elk project, de investering van Atenor SA en haar partners in het kader van de ontwikkeling van het project zullen terugbetalen.

De negatieve aandelen in het nettovermogen van bepaalde joint ventures weerspiegelen alleen de kosten die zijn gemaakt in het kader van de ontwikkeling en die niet zijn gekapitaliseerd voorafgaand aan de inkomsten die in een latere fase van de ontwikkeling (verhuur, verkoop) worden ontvangen. Deze kosten worden doorgaans gedragen aan het begin van de ontwikkeling van het project en worden opgenomen in de haalbaarheid van het project, zodat als de haalbaarheid bij voltooiing een positieve marge oplevert, deze negatieve aandelen geen risico op niet-terugbetaling van leningen aan deze entiteiten weerspiegelen, maar alleen een verschil tussen niet-gekapitaliseerde kosten en inkomsten in latere boekjaren.

Toelichting 11. Voorraden

In duizenden EUR	In duizenden EUR 2025	2024
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	**822.508**	**993.273**
Gekapitaliseerde uitgaven	74.500	137.865
Overdrachten tijdens het boekjaar	-137.461	-274.371
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-161.706	
Overboeking van / naar 'Voorraden'	-1.089	
Leningskosten (IAS 23)	4.144	10.533
Toename/afname als gevolg van wisselkoerswijzigingen	2.982	-8.317
Geboekte waardecorrecties	-41.058	-36.557
Teruggenomen waardecorrecties		82
Bewegingen tijdens het boekjaar	**-259.688**	**-170.765**
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	**562.820**	**822.508**
Boekwaarde van de in pand gegeven voorraden (beperkt tot de toegekende leningen)	313.312	261.904

De ”Onroerende goederen bestemd voor verkoop” die zijn geclassificeerd als 'Voorraden' vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in portefeuille en in ontwikkeling. Verschillende gebouwen in portefeuille worden verhuurd in afwachting van hun herontwikkeling of verkoop, waaronder voornamelijk Olympia A (Boedapest) en @Expo (Boekarest).

Deze post bedraagt 562,8 miljoen euro, een netto daling van 259,7 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2024 (822,5 miljoen euro).

In de loop van 2025 werd de post "Voorraden" ("Vastgoed bestemd voor verkoop") voornamelijk beïnvloed door:

- de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Lake 11 Home&Park (Boedapest), UP-site (Boekarest), City Dox, Realex (Brussel), de betaling van het terrein Oriente (Lissabon) en de start van de bouw van het project Campo Grande (Lissabon), voor een bedrag van + 59,3 miljoen euro op een totaal van + 74,5 miljoen euro;
- de verkoop van het Realex-conferentiecentrum en de verkoop van appartementen van de projecten Lake 11 Home&Park, UP-site en City Dox, voor een bedrag van - 134,9 miljoen euro (op een totaal van -137,5 miljoen euro).
- de uittreding uit de consolidatiekring van de projecten Victor Hugo (Parijs) en Bakerstreet I (Boedapest), verkocht in een "share deal", en de verkoop van 70% van het belang in het Oriente-project voor een totaalbedrag van - 161,7 miljoen euro.

De omrekeningsverschillen in verband met de projecten in Centraal-Europa hebben een opwaarts effect op de voorraden van 3,0 miljoen euro, wat ook een evenredig effect heeft op de geconsolideerde reserves.

De in 2025 geboekte waardeverminderingen op voorraden (-41 miljoen euro) hebben voornamelijk betrekking op de laatste kantoorprojecten in Centraal-Europa in de portefeuille (-35,4 miljoen euro).

In het kader van de uitvoering van het strategisch plan 2025-2027 is de Groep in 2025 namelijk begonnen met het afstoten van haar activa in Centraal-Europa, een markt die op termijn winstgevend is, maar op korte termijn onvoldoende liquiditeit biedt voor een projectontwikkelaar.

Deze strategische heroriëntatie is er dus op gericht de middelen te concentreren op meer liquide markten, herinvestering in activa die op kortere termijn waarde genereren mogelijk te maken en de kasstroom te optimaliseren met het oog op de komende financiële vervaldata.

Eind 2025 hebben zich kansen voorgedaan om deze desinvesteringen te versnellen, en daar is gebruik van gemaakt. In overeenstemming met deze beslissingen om de verkopen te versnellen, heeft de Groep op 31 december 2025 bijzondere waardeverminderingen opgenomen. Deze waardeverminderingen vloeien voort uit de aanpassing van het oorspronkelijke tijdschema voor de realisatie, waartoe is besloten door de versnelling van de desinvesteringsstrategie. Interne analyses wijzen uit dat, in de veronderstelling dat de activa volgens het oorspronkelijke ontwikkelings- of verkoopschema zouden worden aangehouden, er geen objectieve aanwijzingen voor een waardevermindering waren die een voorafgaande bijzondere waardevermindering rechtvaardigden.

Waardering van de voorraad

Het management voert regelmatig een grondige evaluatie uit van de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de waardering van de voorraden, in overeenstemming met de vereisten van de IFRS-normen.

Residentiële projecten vertegenwoordigen ongeveer 58 % van de totale waarde van de voorraden. Hun waardering is gebaseerd op marktfundamentals die worden gekenmerkt door een structureel tekort aan woningaanbod in de belangrijkste agglomeraties en een beperkte beschikbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. De waarneembare marktgegevens blijven wijzen op veerkrachtige prijzen in deze segmenten, wat de relevantie van de in de

haalbaarheidsstudies gehanteerde veronderstellingen ondersteunt. Op de balansdatum zijn er geen objectieve aanwijzingen voor een bijzondere waardevermindering van deze categorie activa.

Kantoorprojecten, met inbegrip van reeds gebouwde projecten, vertegenwoordigen ongeveer 35 % van de waarde van de voorraden. Voor deze activa wordt een specifieke theoretische gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Deze analyse modelleert het effect van een hypothetische stijging van 0,5 % van het rendement op geconsolideerde projecten in België, Frankrijk, Portugal, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk. Projecten in Centraal-Europa zijn niet opgenomen, aangezien deze op 31 december 2025 zijn afgewaardeerd als gevolg van de strategische beslissing om de desinvestering ervan te versnellen. Als alle andere factoren gelijk blijven, zou het theoretische effect van een dergelijke gevoeligheid op de waarde van de voorraden 16 miljoen euro bedragen. Deze impact wordt louter ter illustratie weergegeven en vormt geen aanwijzing voor een te boeken waardevermindering. Op dit moment zijn er geen indicaties van een bijkomende waardevermindering op de voorraden.

	In duizenden EUR	
In duizenden EUR	**2025**	**2024**
Terreinen en gebouwen	238.235	350.073
Projecten in uitvoering	109.362	176.272
Voltooide projecten	215.223	296.163
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	**562.820**	**822.508**

De belangrijkste veranderingen in de ontwikkelingsfase van de projecten kunnen als volgt worden verklaard:

- de verkoop van het Victor Hugo-project (Parijs) en de start van de werkzaamheden aan Campo Grande (Lissabon) verminderen het bedrag van de terreinen en gebouwen.
- de oplevering en verkoop van 228 van de 258 appartementen van het UP-site-project (Boekarest) als ook de verkoop van 208 van de 265 appartementen van het Lake 11 Home&Park-project (Boedapest) zorgen voor een daling van het aandeel lopende projecten.
- de verkoop van Bakerstreet I (Boedapest) en de waardevermindering op reeds opgeleverde kantoren in Centraal-Europa verminderen de waarde van voltooide projecten.

Toelichting 12. Vlottende en vaste financiële activa

	2025				2024			
In duizenden EUR	**Overige financiële activa**	**Afgeleide instrumenten**	**Handels- en overige vorderingen**	**Kas en kasequiva lenten**	**Overige financiële activa**	**Afgeleide instrumenten**	**Handels- en overige vorderingen**	**Kas en kasequiva lenten**
Verplaatsingen van financiële activa								
Beginsaldo								
Aankopen	13.126				12.663		5.531	
Terugbetalingen (-)	-65				-37.690			
Ingangen naar de perimeter	3.279							
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)								
Overboeking van (naar) andere posten	-3.668		-5.627		-117			
Toename (afname) van het gedisconteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet			354				-354	
Toename (afname) door wisselkoerswijzingen			47		1		49	
Eindsaldo	**119.950**		**0**		**107.278**	**0**	**5.226**	**0**
Reële waarde	**119.950**		**0**		**107.278**		**5.226**	
Financiële vlottende activa								
Beginsaldo	**0**	**0**	**27.961**	**59.485**	**94**	**118**	**27.956**	**47.506**
Netto variaties			-3.674	-663	-49		150	11.678
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)			-1.265	0				
Overboeking van (naar) andere posten			5.543					
Waardeverminderingen (-)			-324		-45		-29	
Toename (afname) door wisselkoerswijzingen			170	788			-116	301
Overige toename (afname)						-118		
Eindsaldo	**0**	0	**28.411**	**59.610**	**0**	**0**	**27.961**	**59.485**
Reële waarde	**0**	0	**28.411**	**59.610**	**0**	**0**	**27.961**	**59.485**

De "Overige vlottende financiële activa" (€ 120,0 miljoen) bestaan voornamelijk uit leningen aan ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast (€ 119,2 miljoen). De nettowijziging over het boekjaar is toe te schrijven aan de in 2025 toegekende voorschotten (€ 13,1 miljoen), de overboeking naar deze rubriek van 30% van de vordering op Oriente na de verkoop van 70% van de aandelen (€ 3,3 miljoen) en de herclassificatie van de negatieve waarden van de ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast (€ - 3,7 miljoen). (Zie toelichting 10).

De overboeking van -5,6 miljoen euro van de financiële vaste activa naar de financiële vlottende activa komt overeen met het saldo van de vordering op de koper van het Lakeside-project (vervaldatum 30 juni 2026).

"Klanten en andere kortlopende debiteuren" blijven stabiel ten opzichte van het vorige boekjaar. Deze post omvat de handelsvorderingen van de groep (€ 14,2 miljoen), de belasting- en btw-vorderingen (€ 8,3 miljoen) en diverse vorderingen (€ 5,4 miljoen), die zijn gedaald ten opzichte van 2024, voornamelijk als gevolg van de betaling van de laatste tranche in verband met de verkoop van NGY in 2021.

De wisselkoers-, wanbetalings-, krediet- en liquiditeitsrisico's zullen worden gedetailleerd beschreven in toelichting 16 van het jaarverslag 2025.

Gevoeligheidsanalyse

Rekening houdend met de aard van de financiële activa en hun korte looptijden, is het niet nodig een gevoeligheidsanalyse uit te voeren, aangezien de impact van wijzigingen in de rentevoeten verwaarloosbaar is.

Kas en kasequivalenten

	In duizenden EUR	
	2025	**2024**
Kas en kasequivalenten		
Korttermijndeposito's		884
Banksaldi	59.609	58.599
Kassaldi	1	2
Totaal kas en kasequivalenten	**59.610**	**59.485**

Toelichting 13. Vlottende en vaste financiële passiva

In duizenden EUR	Kortlopend	Langlopend						Totaal Kortlopend langlopend	Reële waarde (*)
2025	Max. 1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	3-4 jaar	4-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal		
Afgeleide instrumenten	-	1.229					1.229	1.229	**1.229**
Financiële schulden									
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	820	668	494	164	32	4.421	5.779	6.599	6.599
Kredietinstellingen	157.393	123.278	29.923	1.397	2.203	22.751	179.552	336.945	265.822
Obligatieleningen	65.000	75.000	55.000				130.000	195.000	189.744
Overige leningen	32.250	5.000					5.000	37.250	36.970
Niet-vervallen rente en geamortiseerde kosten	5.854	-235	-216	-85	-38	-32	-606	5.248	5.248
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	**261.318**	**203.711**	**85.201**	**1.475**	**2.197**	**27.140**	**319.725**	**581.042**	**504.383**
Belastingschulden	12.902						0	12.902	12.902
Overige financiële schulden									
Handelsschulden	35.053						0	35.053	35.053
BTW-schulden	567						0	567	567
Sociale schulden, waaronder schulden aan het personeel	425						0	425	425
Verplichtingen voor toekomstige terugbetalingen	1.851	1.435					1.435	3.286	3.286
Overige schulden	5.188	1.065					1.065	6.253	6.253
Overige financiële schulden		242					242	242	242
Totaal overige financiële schulden volgens de vervaldag	**43.084**	**2.742**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.742**	**45.826**	**58.728**

	Kortlopend	Langlopend						Totaal Kortlopend langlopend	Reële waarde (*)
2024	Max. 1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	3-4 jaar	4-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal		
Afgeleide instrumenten	98		1.222		956		2.178	2.276	**2.276**
Financiële schulden									
Financiële leasingschulden (IFRS 16)	766	755	568	378	51	4.449	6.201	6.967	6.967
Kredietinstellingen	219.823	38.198	82.897	2.188	33.465	15.567	172.315	392.138	387.334
Obligatieleningen	65.000	65.000	75.000	55.000			195.000	260.000	241.737
Overige leningen	49.300	3.000	5.000				8.000	57.300	56.646
Onbetaalde rente en afgeschreven kosten	7.862	-95	-30	-9			-134	7.728	7.728
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	**342.751**	**106.858**	**163.435**	**57.557**	**33.516**	**20.016**	**381.382**	**724.133**	**700.412**
Belastingschulden	12.495						0	12.495	12.495
Overige financiële schulden									
Handelsschulden	29.647						0	29.647	29.647
BTW-schulden	18.187						0	18.187	18.187
Sociale schulden, waaronder schulden aan het personeel	405						0	405	405
Verplichtingen voor toekomstige terugbetalingen	5.243	331					331	5.574	5.574
Overige schulden	16.396	1.000					1.000	17.396	17.396
Overige financiële schulden		1.211					1.211	1.211	1.211
Totaal overige financiële schulden volgens de vervaldag	**82.373**	**2.542**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.542**	**84.915**	**84.915**

(*) De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:

- Als ze op korte termijn vervallen, wordt verondersteld dat de reële waarde gelijk is aan de geamortiseerde kostprijs,
- Voor langlopende schulden met vaste of variabele rente, door de toekomstige rente- en kapitaalaflossingsstromen te verdisconteren tegen de slotkoers.
- Voor beursgenoteerde obligaties, op basis van de slotkoers.

Het schuldbeleid, de financiële risico's en het renterisico zullen worden beschreven in nota 20 van het jaarverslag 2025.

Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN		Nominale waarde (in EUR) 2025	2024
Obligatieleningen			
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	08.05.2019 tot 08.05.2025		40.000.000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,875%	23.10.2020 tot 23.10.2026	65.000.000	65.000.000
Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 1 aan 3,00%	19-03-2021 tot 19-03-2025		25.000.000
Obligatielening "Green bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	19-03-2021 tot 19-03-2027	75.000.000	75.000.000
Obligatielening "Green bond" (EMTN) - uitgifte aan 4,625%	05.04.2022 tot 05.04.2028	55.000.000	55.000.000
Totaal obligatieleningen		**195.000.000**	**260.000.000**
Kredietinstellingen			
Atenor	Corporate 1	77.550.000	156.597.540
	Corporate 2	15.000.000	
Projecten	Le Nysdam (via Hexaten)	18.875.000	12.025.000
	City Dox (via Immmobilière de la Petite Île)	9.942.400	9.942.400
	Realex (via Leaselex)	30.000.000	25.000.000
	Beaulieu (via Atenor)	18.900.000	18.900.000
	Highline & Soap House (via Highline)	7.406.613	7.406.613
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)		45.000.000
	Alizé (via BDS une Fois)	87.000.000	
	U'Man (via BDS deux Fois)	16.000.000	
	Campo Grande (Tage deux Fois)	956.882	
	UP-site (via NOR Residential Solutions)		24.999.999
	@Expo (via NOR Real Estate)	10.235.840	10.764.170
	Olympia A (via Hungaria Greens)	18.758.709	9.089.505
	Lake 11 (via Lake Greens)		35.912.630
	Meer 11 (via Como Greens en Garda Greens)	4.919.987	
	Bakerstreet I (via Szeremi Greens)		36.500.013
	Bakerstreet II (via City Tower)	6.000.007	
Totaal financiële schulden via kredietinstellingen		**321.545.439**	**392.137.871**
Overige leningen			
CP	2025		30.800.000
	2026	28.250.000	
NEU CP	2025		1.000.000
	2026	1.000.000	
MTN	2025		5.000.000
	2026	500.000	500.000
EMTN	2025		10.000.000
	2026	2.500.000	2.500.000
	2027	5.000.000	5.000.000
Green EMTN	2025	0	2.500.000
Privé zitplaatsen (Fort 7 via Brookfort)	2028	15.400.000	0
Total overige leningen		**52.650.000**	**57.300.000**
Leasingsschulden (IFRS 16)			
Atenor		266.320	243.239
Atenor Luxembourg		250.719	404.754
Atenor France		66.657	149.018
Atenor Deutschland		26.022	64.470
Atenor Polen		371.923	
Atenor Hungary		1.054.572	1.420.414
Atenor Portugal		230.220	252.723
Atenor Romania		13.155	112.374
Fleethouse		4.319.569	4.319.717
Totaal leasingsschulden		**6.599.157**	**6.966.708**
Totaal vd niet-vervallen rente en geamortiseerde kosten		**5.248.768**	**7.728.021**
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		**581.043.364**	**724.132.601**
	Groene financieringen	**305.361.730**	**371.925.826**
		58,6%	**56,0%**

In duizenden EUR

2025	Kortlopend	Langlopend	Totaal
FINANCIËLE SCHULDEN	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2024	**342.751**	**381.382**	**724.133**
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	35.241	71.249	106.490
- Terugbetalingen van leningen	-121.740	-37.768	-159.508
- Leasingsschulden (IFRS 16) - nieuwe contracten	48	446	495
- Leasingsschulden (IFRS 16) - terugbetalingen	-862		-862
- Uitgangen van de perimeter	-560	-77.599	-78.159
- Variaties als gevolg van wisselkoerswijzingen	438	900	1.338
- Transfer korte termijn / lange termijn	8.008	-18.911	-10.903
- Variaties van toe te rekenen rente	-2.007		-2.007
- Andere		27	27
Op 31.12.2025	**261.318**	**319.726**	**581.044**

In duizenden EUR

2024	Kortlopend	Langlopend	Totaal
FINANCIËLE SCHULDEN	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2023	**414.201**	**450.808**	**865.009**
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	24.624	116.018	140.642
- Terugbetalingen van leningen	-271.839	-6.514	-278.353
- Leasingsschulden (IFRS 16) - nieuwe contracten	33	496	529
- Leasingsschulden (IFRS 16) - terugbetalingen	-708		-708
- Variaties als gevolg van wisselkoerswijzingen	-34	-448	-482
- Transfer korte termijn / lange termijn	179.072	-179.072	0
- Variaties van toe te rekenen rente	-2.604		-2.604
- Andere	6	94	100
Op 31.12.2024	**342.751**	**381.382**	**724.133**

Zie de toelichting op pagina 5 over de geconsolideerde balans en de afname van de schulden.

Tijdens het boekjaar dat op 31 december 2025 werd afgesloten, en rekening houdend met de herclassificatie van niet-vervallen rente, daalden de financiële schulden van 724,1 miljoen euro naar 581,0 miljoen euro, wat neerkomt op een daling van 143,1 miljoen euro.

De nieuwe leningen van het jaar omvatten met name:

- De verhoging van het Nysdam-krediet met € 7,5 miljoen
- De verhoging van het Realex-krediet met € 5,0 miljoen
- De verhoging van het Olympia A-krediet met € 9,7 miljoen
- Een nieuwe lening van € 6,0 miljoen voor het Bakerstreet II-project
- Een nieuwe lening van € 4,9 miljoen voor het project Lake11 fase II
- De opname van een kaskrediet van € 15,0 miljoen
- De extra opname van € 24,0 miljoen aan bedrijfskredieten

De terugbetalingen hebben voornamelijk betrekking op:

- De vermindering van de uitstaande CP met € 2,5 miljoen.
- De kredieten UP-site (€ 25 miljoen) en Lake 11 (€ 36 miljoen) na de oplevering en verkoop van meer dan 400 appartementen;
- Twee obligatieleningen voor een totaalbedrag van € 65,0 miljoen, een groene EMTN van € 2,5 miljoen, een EMTN van € 10,0 miljoen en een MTN van € 5,0 miljoen.

De uitsluitingen uit de consolidatiekring hebben voornamelijk betrekking op:

- De kredieten Bakerstreet I (€ 36,5 miljoen) en Victor Hugo (€ 45 miljoen) na de uittreding uit de consolidatiekring van de twee verkochte bedrijven die de projecten uitvoerden.

In het kader van de strategie om de projectfinancieringslijnen te verhogen, werden de bedrijfskredieten geherstructureerd om ze te verminderen, van 156,5 miljoen euro op 31 december 2024 tot 53,5 miljoen euro op 30 juni 2025 (€ - 103 miljoen), vervangen door twee kredieten op Alizé voor een bedrag van 87,0 miljoen euro en U'Man voor een bedrag van 16,0 miljoen euro, terwijl de vervaldatum van al deze kredieten met twee jaar werd uitgesteld tot maart 2027.

De convenanten met betrekking tot deze bedrijfskredieten zijn (i) een solvabiliteitsratio van 25%[2] en (ii) een kaspositie van ten minste € 20 miljoen op 31 december 2025.

Aan de liquiditeitsratio wordt voldaan, maar aan de solvabiliteitsratio op 31 december 2025 (24%) niet. Na deze datum en vóór de afsluiting van de rekeningen werd een waiver verkregen met betrekking tot de test van de solvabiliteitsratio op basis van de cijfers op 31 december 2025. In overeenstemming met IAS 1 zijn de schulden geherclassificeerd als kortlopende verplichtingen, ondanks hun contractuele langlopende looptijd. Deze schulden zullen op 30 juni 2026 opnieuw worden getest. Bij niet-naleving van deze test en bij gebrek aan een voorafgaande vrijstelling of uitstel van de test, zou de bank de kredietlijnen kunnen opzeggen. Op 31 december 2025 zijn er geen aanwijzingen dat de langlopende schulden die in de toekomst aan deze convenanten onderworpen zijn, vervroegd moeten worden terugbetaald.

Aflossing van schulden met een looptijd van minder dan één jaar:

Wat betreft de bankschulden met een looptijd van minder dan een jaar (€ 157,4 miljoen), heeft € 58,7 miljoen betrekking op kredietvernieuwingen die regelmatig plaatsvinden (1 of 2 jaar). Op dit moment zijn wij niet van mening dat deze vernieuwingen een terugbetalingsrisico inhouden. Het saldo bestaat uit een kaskredietlijn van 15,0 miljoen euro en bedrijfskredietlijnen van 77,6 miljoen euro met een looptijd van meer dan een jaar, die zijn geherclassificeerd als kortlopend vanwege het niet naleven van de solvabiliteitscovenant, zoals hierboven vermeld.

De boekwaarde van de financiële schulden komt overeen met hun nominale waarde, gecorrigeerd voor kosten en commissies voor het aangaan van de schulden en de aanpassing in verband met de waardering van de afgeleide financiële instrumenten.

Derivaten

Atenor gebruikt uitsluitend financiële derivaten voor het afdekken van renterisico's. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen hun reële waarde, waarbij waardeveranderingen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten die als 'cashflow hedge' worden aangemerkt, waarbij het deel van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument dat als een effectieve afdekking wordt beschouwd, rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen onder de rubriek 'overige elementen van het totaalresultaat'. Wat 'fair value hedge' betreft, worden de veranderingen in de reële waarde van de derivaten die zijn aangewezen en gekwalificeerd als reële-waardeafdekkingen, opgenomen in de winst-en-verliesrekening, evenals de veranderingen in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting die toe te rekenen zijn aan het afgedekte risico.

In 2025 heeft de Groep verder ingezet op renteafdekkingen om zich in te dekken tegen aanhoudende economische onzekerheden. Deze renteafdekkingen omvatten een collar van 75,0 miljoen euro (Natixis/2024) en 32,5 miljoen euro (KBC/2025) voor Atenor SA en verschillende instrumenten voor specifieke projecten, zoals IRS en CAP, om zich te beschermen tegen economische onzekerheden.

Toelichting 14. Alternatieve prestatiemaatstaven (APM)

In 2024 heeft Atenor de presentatie van de geconsolideerde winst- en verliesrekening aangepast op basis van de principes van de toekomstige IFRS 18-norm, zonder deze echter volledig toe te passen (toepassing vanaf 1 januari 2027), om de leesbaarheid en vergelijkbaarheid van de financiële informatie te verbeteren. Operationele kasstromen zijn nu gegroepeerd naar aard om de winst- en verliesrekening begrijpelijker te maken.

Tegelijkertijd publiceert Atenor ook een lijst van APM's (Alternatieve Prestatie Maatstaven) die worden opgesteld en gecontroleerd door het Management en worden verstrekt aan de Raad van Bestuur. Deze APM's vloeien voort uit de wens om cijfers voor te stellen zoals opgevolgd door het Management en de Raad van Bestuur, die de activiteiten van de onderneming vertegenwoordigen, onafhankelijk van hun transactiestructuur (asset deal of share deal) en boekhoudmethode (global method of equity method). Opbrengsten en kosten met betrekking tot projecten in ondernemingen geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode en tot “share deal”-verkopen worden opgesplitst volgens hun aard (omzet, kostprijs van de omzet, andere bedrijfsopbrengsten en -kosten, financiële kosten, belastingen), op basis van de waardering van het project in het kader van de transactie. Hieronder volgt een aansluiting van de IFRS-cijfers voor de winst-en-verliesrekening met de APM.

[2] Solvabiliteitsratio = (eigen vermogen/balans totaal)

APM - definities:

Omzet: komt overeen met de som van (i) IFRS-omzet, (ii) de projectwaardering die is gebruikt om de aandelenprijs te bepalen van projecten die zijn verkocht in het kader van share deals en (iii) de uitsplitsing in omzet van het aandeel in de nettowinst van geassocieerde deelnemingen voor projecten die zijn verkocht aan geassocieerde deelnemingen.

Brutomarge op desinvesteringen : komt overeen met de omzet minus de bijbehorende verkoopkosten (inclusief projecten verkocht in het kader van share deals en verkocht aan geassocieerde deelnemingen).

Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie: verschil tussen bedrijfsopbrengsten en bedrijfslasten (inclusief projecten verkocht in het kader van share deals en projecten verwerkt volgens de equitymethode), vóór waardecorrecties.

EBIT: winst voor rente en belastingen onder IFRS.

Netto financiële schuld: lang- en kortlopende rentedragende schuld minus geldmiddelen en kasequivalenten, zoals gerapporteerd in de IFRS-balans.

Solvabiliteitsratio: verhouding tussen het eigen vermogen en de som van het eigen vermogen en de netto financiële schuld, zoals vermeld in de IFRS-balans (eigen vermogen/ (eigen vermogen + netto financiële schuld)).

Aansluiting van de 2024 en 2025 IFRS winst-en-verliesrekeningen met de APM

In duizenden EUR

	IFRS-overzicht 31/12/2025	Herclassificaties	Management overzicht 31/12/2025	IFRS-overzicht 31/12/2024	Herclassificaties	Management overzicht 31/12/2024
Brutomarge op overdracht	**-38.582**		**-36.103**	**46.923**		**70.650**
Omzet (verkoop van activa)	147.042	8.651	155.693	321.295	69.154	390.448
Kapitaalwinst of -verlies bij verkoop van belangen (verkoop van SPV)	-48.252	156.952	108.700	0		0
Meerwaarden op verkopen door verlies van controle over een dochteronderneming	89	7.597	7.686	0		0
Kosten van verkochte goederen (-)	-137.461	-170.721	-308.182	-274.371	-45.427	-319.798
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	**-22.443**		**-14.319**	**-14.222**		**-12.462**
Huurinkomsten uit gebouwen	7.838		7.838	11.743		11.743
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	-30.281	8.124	-22.157	-25.965	1.760	-24.204
Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie	**-61.025**		**-50.422**	**32.701**		**58.189**
Aanpassingen van de voorraadwaarde	-41.815		-41.815	-36.475		-36.475
Bedrijfsresultaat	**-102.840**		**-92.237**	**-3.774**		**21.713**
Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'- methode	-6.585	6.585	0	7.511	-7.511	0
Financiële opbrengsten	5.123		5.123	5.222		5.222
Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT	**-104.302**		**-87.114**	**8.959**		**26.936**
Financiële kosten (-)	-29.145	-5.335	-34.480	-37.371	-5.524	-42.895
Resultaat vóór belasting	**-133.447**		**-121.594**	**-28.412**		**-15.959**
Belastingkosten (inkomsten) (-)	-2.982	-11.853	-14.835	-10.723	-12.452	-23.175
Resultaat na belasting	**-136.429**		**-136.429**	**-39.135**		**-39.135**
Resultaat toerekenbaar aan derden	2.303		2.303	260		260
Resultaat aandeel van de groep	**-138.732**		**-138.732**	**-39.394**		**-39.394**

APM (Alternative Performance Measures)	31/12/2025	31/12/2024
Aangepaste omzet	155.693	390.448
Brutomarge op desinvesteringen	-36.103	70.650
Aangepast bedrijfsresultaat voor waardecorrecties	-50.422	58.189
Netto financiële schuld	521.434	664.648
Oplosbaarheidsverhouding *	28,6%	30,5%

(*) Solvabiliteitsratio berekend volgens de formule: (Eigen vermogen/ (Eigen vermogen + netto financiële schuld))

Herwerkingen

De herwerkingen die verband houden met de verkoop van deelnemingen en met het verlies van zeggenschap over vennootschappen die aanvankelijk integraal werden geconsolideerd, zijn opgenomen in de volgende posten:

- "Meer-/minwaarde op de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV's)" voor 156.952 K€
- "Resultaat op verlies van zeggenschap over vennootschappen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode" voor 7.597 K€
- "Kostprijs van de verkopen" voor -164.549 K€ (156.952 + 7.597)

- “Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten” voor 8.160 K€
- “Belastinglasten (-opbrengsten)” voor -8.160 K€.

De herwerkingen met betrekking tot de volgens de vermogensmutatiemethode opgenomen vennootschappen zijn opgenomen in de volgende posten:

- “Omzet” voor 8.651 K€
- “Kostprijs van de verkopen” voor -6.171 K€
- “Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten” voor -36 K€
- “Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode” voor -6.585 K€
- “Financiële kosten” voor -5.335 K€
- “Belastinglasten (-opbrengsten)” voor -3.693 K€.

Toelichting 15. Transacties met verbonden partijen

Atenor SA bezat samen met enkele van haar dochterondernemingen (Atenor Group Participations SA, Atenor Tools Company SA en Atenor Luxembourg SA) 100 % van de aandelen van de Portugese vennootschap Oriente une fois - Investimentos Imobiliários SA, eigenaar van een terrein van ongeveer 4.000 m² in Lissabon (Portugal). In het kader van de ontwikkeling van dit project heeft de Atenor-groep de mogelijkheid onderzocht om investeerders aan te trekken die extra financiële middelen zouden inbrengen. Dit voorstel wekte de interesse van de investeerders 3D NV[3] en Midelco NV[4]. 3D en Midelco hebben respectievelijk 45 en 25% van de aandelen van Oriente verworven tegen hun nominale waarde van € 6,00, wat neerkomt op een totale aankoopprijs van € 210.000. Ze hebben ook de voorschotten van de aandeelhouders pro rata overgenomen, waardoor ze € 7,6 miljoen aan liquide middelen hebben ingebracht. Na deze overdracht bezit Atenor NV 30% en registreert het dit project volgens de equity-methode vanaf 1 mei 2025. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de persberichten die op 30 april 2025 zijn gepubliceerd.

Er hebben zich geen andere belangrijke wijzigingen voorgedaan met betrekking tot de verbonden partijen.

Toelichting 16. Belangrijkste risico’s en onzekerheden

In het algemeen en op permanente basis besteedt de Raad van Bestuur aandacht aan de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan Atenor en haar dochterondernemingen zijn blootgesteld.

Er zijn geen wijzigingen opgetreden met betrekking tot de risico's en onzekerheden tijdens het boekjaar 2025. We verwijzen daarom naar toelichting 2 van het jaarverslag 2024.

Op 31 december 2025 heeft Atenor geen voorwaardelijke verplichtingen of geschillen die een significante financiële impact kunnen hebben.

Nota 17. Gebeurtenissen na de afsluitingsdatum

Begin maart 2026 kondigde Atenor de verkoop aan van de aandelen van de Roemeense vennootschap Nor RE, eigenaar van het gebouw @Expo (57.666 m²) in Boekarest. Met deze transactie realiseert Atenor een bijkomende en significante vermindering van haar netto financiële schuld ten belope van 52 miljoen euro. De negatieve impact van deze verkoop werd opgenomen in het boekjaar 2025.

Na deze verkoop bestaat de portefeuille van Atenor voortaan voor 62 % uit residentieel vastgoed, zijnde meer dan 5.000 woningen.

De verkoop van het gebouw @Expo, gelijktijdig met de volledige commercialisering van het residentiële project UP-site, eveneens in Boekarest, leidt ertoe dat Atenor haar activiteiten in Roemenië beëindigt.

Behoudens deze verkoop zijn er sinds 31 december 2025 geen andere belangrijke gebeurtenissen te melden.

[3] Naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Onafhankelijkheidslaan 17-18, 9000 Gent (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0448.341.027 (RLE Gent, afdeling Gent) (“3D”)

[4] Naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Doorniksewijk 49, 8500 Kortrijk (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0430.555.581 (RLE Gent, afdeling Kortrijk) (“Midelco”)

E. Verklaring van het Management

Stéphan Sonneville SA, CEO, voorzitter van het Executive Committee en de leden van het Executive Committee waaronder Caroline Vanderstraeten, vertegenwoordigster van Twigami SRL, verklaren, in naam en voor rekening van Atenor SA, dat bij hun weten,

- de verkorte jaarrekening op 31 december 2025 is opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de resultaten van Atenor en de in de consolidatie[5] opgenomen ondernemingen;
- het financieel jaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties met verbonden partijen die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte jaarrekening, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden;
- de boekhoudkundige continuïteitsbeginselen zijn toegepast.

F. Externe controle

De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 zich in de afrondingsfase bevinden en tot op heden geen materiële afwijkingen hebben aan het licht gebracht met betrekking tot de financiële informatie zoals opgenomen in dit persbericht.

Over Atenor:
Atenor, een toonaangevende vastgoedontwikkelaar genoteerd op Euronext Brussel (ATEB), richt zich op duurzaamheid en innovatie. Het bedrijf ontwikkelt gemengde projecten met een combinatie van kantoren, woningen, winkels en openbare voorzieningen, allemaal ontworpen volgens de principes van stedelijke veerkracht. De onderzoeks- en ontwikkelingsafdeling van Atenor, Archilab, begeleidt elk project vanaf de start met expertise en innovatie. Met een internationale aanwezigheid en een diversifieerd portfolio transformeert Atenor verouderde gebouwen en braakliggende terreinen in levendige ruimtes, door waarde te creëren in elke stap van het proces.
Voor meer informatie over Atenor en haar projecten, bezoek **www.atenor.eu**

Disclaimer
Dit persbericht is uitsluitend bedoeld ter informatie en vormt geen investeringsaanbeveling. Dit persbericht wordt verstrekt "zoals het is" zonder enige verklaring of garantie van welke aard dan ook. Hoewel alle redelijke zorg is besteed om de juistheid van de inhoud te waarborgen, kan Atenor de nauwkeurigheid of volledigheid ervan niet garanderen. Atenor kan niet aansprakelijk worden gesteld voor verlies of schade van welke aard dan ook die voortvloeit uit het gebruik van, het vertrouwen op, of het handelen naar aanleiding van de verstrekte informatie. Geen enkele informatie die in deze publicatie wordt vermeld of waarnaar wordt verwezen, kan worden beschouwd als het creëren van enige rechten of verplichtingen. Alle eigendomsrechten en belangen met betrekking tot of verbonden aan deze publicatie blijven berusten bij Atenor.

Dit persbericht is alleen van toepassing op de datum van publicatie. Atenor verwijst naar Atenor SA en haar verbonden ondernemingen.

Vanwege de locatie van de maatschappelijke zetel van Atenor is de officiële taal van bedrijfsdocumenten Frans. De Nederlandse en Engelse versies worden daarom beschouwd als vrije vertalingen.
© 2026, Atenor SA - Alle rechten voorbehouden.

[5] De dochterondernemingen van Atenor in de betekenis van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen