

FINANCIEEL HALFJAARVERSLAG 2026¹

Terhulpen, 3 september 2026, 17.45 uur CET – Atenor (BSE : ATEB)

- **Verdere concrete uitvoering van het strategisch plan 2025-2027**
- **Terugbetaling van de obligatielening 2026 georganiseerd**
- **Operationeel resultaat over het eerste halfjaar: -6,3 miljoen euro**
- **Daling van de netto financiële schuld met 36,6 miljoen euro**

Beheersverslag

Concrete uitvoering van het strategisch plan 2025-2027

- (1) De residentiële portefeuille valoriseren en verder ontwikkelen
 - Oplevering van de appartementen in de projecten UP-site (19 eenheden) en Lake 11 fase 1 (35 eenheden)
 - Lancering van de tweede fase van Lake11: 30% voorverkocht
- (2) De ontwikkeling van kantoren in West-Europa zeer selectief voortzetten
 - Verdere bouw en commercialisering van de projecten **Campus, Campo Grande, Oriente en Realex**
- (3) De aanwezigheid op de kantorenmarkt in Centraal-Europa geleidelijk afbouwen
 - Verkoop van de projecten @Expo en Olympia, zonder significante impact op het eigen vermogen in 2026.
- (4) De netto financiële schuld daalde opnieuw met 36,6 miljoen euro tot 484,8 miljoen euro.

Duidelijkheid over de terugbetaling van de drie resterende obligatie-uitgiften

Op 30 juni 2026 stonden nog drie obligatie-uitgiften uit:

- Vervaldatum 23 oktober 2026 - 65 miljoen euro
De terugbetaling is reeds georganiseerd.
- Vervaldatum 19 maart 2027 - 75 miljoen euro
De terugbetaling is hoofdzakelijk voorzien via een bancaire herfinanciering. De Groep voert hierover gevorderde gesprekken met verschillende banken.
- Vervaldatum 5 april 2028 - 55 miljoen euro
De terugbetaling is voorzien via de verkoop van projecten die momenteel in aanbouw zijn, in het normale verloop van hun ontwikkeling.

Op dit moment is geen kapitaalverhoging voorzien.

¹ Atenor opteert voor het Frans als officiële taal zodat enkel het persbericht in de Franse taal bewijskracht heeft. De Nederlandse versie werd vertaald uit de Franse versie.

“Halfweg de uitvoering van het strategisch plan 2025-2027 hebben we al belangrijke doelstellingen bereikt:

- *de lancering van veelbelovende residentiële projecten;*
- *een duidelijke focus op kantoorprojecten met een hoge toegevoegde waarde;*
- *de terugtrekking uit de kantorenmarkt in Centraal-Europa;*
- *een aanzienlijke vermindering van de geconsolideerde nettoschuld.*

“Met de voorbereiding van de terugbetaling van de drie resterende obligatie-uitgiften zetten we een belangrijke stap om een moeilijke periode achter ons te laten en nieuwe perspectieven voor de Groep te creëren.” – Stéphan Sonnevile, CEO.

Ontwikkelingsportefeuille: 22 projecten, goed voor circa 750.000 m²

Op 30 juni 2026 omvatte de portefeuille 23 projecten, samen goed voor 824.000 m².

Rekening houdend met de verkoop van het project Olympia na balansdatum, vertegenwoordigde de portefeuille op 2 september 2026 circa 750.000 m². De portefeuille bestaat, uitgedrukt in oppervlakte, voor 62% uit residentiële projecten – goed voor ongeveer 4.800 woningen in ontwikkeling – en voor 30% uit kantoorprojecten. Het resterende aandeel omvat handelsruimten en publieke voorzieningen.

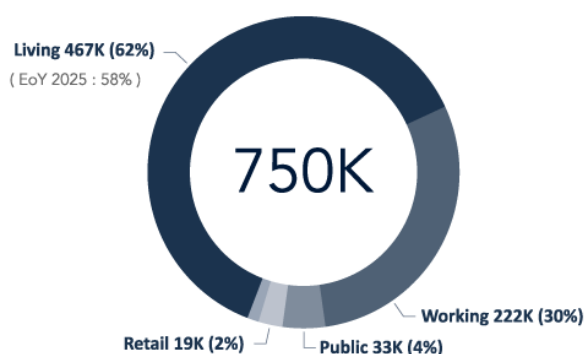
Verskillende projecten met een hoog potentieel zijn momenteel in aanbouw: Lake 11, Campus, Campo Grande, Oriente en Realex. Zoals de onderstaande grafiek aangeeft, beschikken andere projecten, samen goed voor 230.000 m², over de nodige vergunningen en kunnen zij binnenkort worden opgestart. Daarnaast lopen stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor 280.000 m².

as of 2 SEPTEMBER 2026

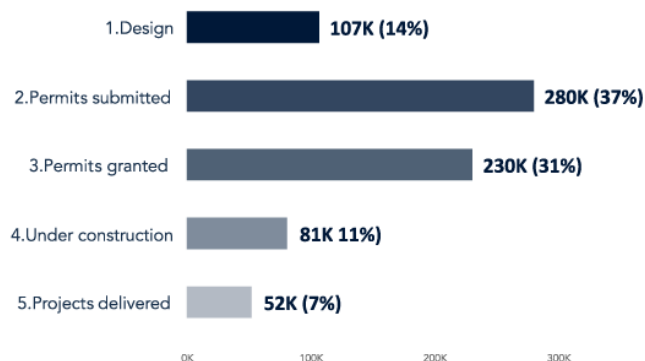
Surface (Atenor share) [m²]

749.900

Diversification by function [m² - %]



Diversification by phase [m²]



Gross area : surface [m²] of each level above ground including terraces, taking into account **only Atenor Share** (excluding partner %).
Public refers to spaces provided for the collective use and benefit of the community.

“De portefeuille van Atenor en onze capaciteit om de bouw van verschillende veelbelovende projecten op te starten, bevestigen het vooruitzicht op een terugkeer naar duurzame rendabiliteit. Atenor is daarbij opnieuw gepositioneerd binnen een sterk veranderde vastgoedontwikkelingsmarkt.” Alexander Hodac, COO.

Financiële informatie

Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in € miljoen)

Resultaten	30-06-2026	30-06-2025	31-12-2025
Geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel)	-18,3	-22,5	-138,7
Resultaat per aandeel (in euro)	-0,3	-0,4	-2,4
Aantal aandelen ⁽¹⁾	61 029 780	61 029 780	61 029 780
Waarvan eigen aandelen	353 417	313 427	313 427
Balans	30-06-2026	30-06-2025	31-12-2025
Totaal activa	817,3	1 098,1	871,6
Kasmiddelen aan het einde van de periode	66,9	63,3	59,6
Nettoschulden (-)	-484,8	-598,2	-521,4
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	196,5	321,5	208,8
Solvabiliteitsratio ⁽²⁾	28,8%	35,0%	28,6%

⁽¹⁾ Rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen in bezit tijdens het boekjaar

⁽²⁾ Eigen vermogen / (eigen vermogen + netto financiële schuld)

- **De liquide middelen** bedroegen op 30 juni 2026 66,9 miljoen euro.
- **De nettoschuld** daalde in het eerste halfjaar met 36,6 miljoen euro tot 484,8 miljoen euro, tegenover een geconsolideerde nettoschuld van 521,4 miljoen euro op 31 december 2025. De gewogen gemiddelde rentevoet op de geconsolideerde schuld van Atenor bedroeg 4,4%, tegenover 4,6% eind 2025.
- **Het geconsolideerde eigen vermogen bedroeg** 196,5 miljoen euro. De solvabiliteitsratio bedroeg 28,8% op 30 juni 2026, tegenover 28,6% op 31 december 2025.
- **Het geconsolideerde nettoresultaat**, aandeel van de Groep, bedroeg -18,3 miljoen euro.
 - **De brutomarge op verkopen** bedroeg op 30 juni 2026 1,6 miljoen euro. Die omvat voornamelijk opbrengsten uit de voortgangsverantwoording van het project Realex Conference Centre in Brussel, evenals opbrengsten uit de verkoop van appartementen in de residentiële projecten in Hongarije en Roemenië.
 - **Het operationele resultaat na waardeaanpassingen** bedroeg -6,3 miljoen euro.
 - **Het netto financiële resultaat** bedroeg -8,4 miljoen euro, tegenover -13,3 miljoen euro in de eerste helft van 2025. De daling van de netto financiële kosten weerspiegelt de opeenvolgende afbouw van de schulden van de Groep.

Vooruitzichten voor 2026

Atenor blijft zich volledig inzetten voor de uitvoering van haar driejarig strategisch plan, dat steunt op drie pijlers: (1) de verdere uitrol van de residentiële portefeuille; (2) de focus op de ontwikkeling van kwalitatieve kantoorprojecten; en (3) de afbouw van de aanwezigheid op de kantorenmarkt in Centraal-Europa. De derde pijler bevindt zich reeds in de afrondende fase.

Voor 2026 verwachten we een negatief resultaat, voornamelijk als gevolg van het huidige ontwikkelingsstadium van de projecten.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur besteedt voortdurend bijzondere aandacht aan de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan Atenor en haar dochterondernemingen zijn blootgesteld.

Deze risico's worden uitvoerig beschreven in toelichting 2, "Risicobeheer", van het jaarverslag 2025. De macro-economische omgeving blijft in 2026 gekenmerkt door onzekerheid, onder meer als gevolg van internationale geopolitieke en economische spanningen. Die kunnen verstoringen veroorzaken in de economische, sociale en financiële activiteit en onrechtstreeks ook in de vastgoedsector.

De elementen die verband houden met de beoordeling van de continuïteit van de activiteiten, met inbegrip van de voornaamste risico's en onzekerheden met betrekking tot de liquiditeitspositie van de Groep, worden toegelicht in toelichting 2 bij de verkorte tussentijdse financiële staten.

Op 30 juni 2026 waren er geen belangrijke geschillen te melden.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 3 augustus 2026 kondigde Atenor de verkoop aan van het gemengde complex Olympia via haar Hongaarse dochterondernemingen. Dankzij deze verkoop verminderde Atenor zijn netto financiële schuld met 38 miljoen euro. De verkoop heeft in 2026 geen materiële impact op het eigen vermogen van de Groep.

Financiële kalender

Publicatie van de jaarresultaten 2026	22 maart 2027
Algemene Vergadering 2026	23 april 2027

Contacten en informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Caroline Vanderstraeten, voor Twigami SRL, CFO
Stephanie Geeraerts, voor Thibrox BV, Director Corporate Communication and Investor Relations.

Tel +32 (2) 387.22.99 e-mail : info@atenor.eu www.atenor.eu

D. Verkorte jaarrekening (niet gecontroleerd)

Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat

		Voor de periode van 6 maanden afgesloten op	
EUR duizenden	Toel.	30.06.2026	30.06.2025
Brutomarge op desinvesteringen	3	1 636	5 305
Omzet (verkoop van activa)		39 327	53 393
Meer- / minderwaarde bij verkoop van dochterondernemingen of SPV's	5	-3 081	-3 913
Verlies van zeggenschap over ondernemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode		0	89
Kosten van verkochte goederen (-)		-34 610	-44 264
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	6	-3 979	-7 444
Huurinkomsten uit gebouwen		2 741	4 125
Overige bedrijfsopbrengsten		3 669	7 446
Overige bedrijfskosten		-10 389	-19 015
Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie		-2 343	-2 139
Waardecorrecties (-)	11	-3 959	-405
Bedrijfsresultaat		-6 303	-2 544
Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	9	-1 956	-2 423
Financiële opbrengsten		2 455	2 635
Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT		-5 804	-2 332
Financiële kosten (-)		-10 834	-15 914
Resultaat vóór belasting		-16 637	-18 246
Belastingen (opbrengsten) op het resultaat (-)	7	-1 415	-2 060
Resultaat na belasting		-18 052	-20 306
Resultaat toerekenbaar aan derden	8	235	2 159
Resultaat aandeel van de groep		-18 287	-22 465
EUR			
Resultaat per aandeel		30.06.2026	30.06.2025
Totaal aantal uitgegeven aandelen		61 029 780	61 029 780
waarvan eigen aandelen		353 417	313 427
Gewogen gemiddeld aantal aandelen exclusief eigen aandelen		60 683 881	54 210 828
Basisresultaat per aandeel		-0,3	-0,4
Verwaterd resultaat per aandeel		-0,3	-0,4
EUR Duizenden			
Andere elementen van het totaalresultaat		30.06.2026	30.06.2025
Resultaat na belasting		-18 052	-20 306
Niet-herclassificeerbare elementen in het nettoresultaat van toekomstige perioden:			
Personeelsbeloningen (na belastingen)		0	0
Herclassificeerbare elementen in het nettoresultaat van toekomstige perioden:			
Omrekeningsverschillen		5 238	4 099
Kasstroomafdekking (na belastingen)		516	1 146
Totaal van de overige onderdelen van het totaalresultaat		5 754	5 245
Totaal resultaat van de periode		-12 298	-15 061
Totaal resultaat groepsaandeel		-12 533	-17 220
Totaal resultaat toerekenbaar aan derden		235	2 159

D. Verkorte jaarrekening (niet gecontroleerd – vervolg)

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

ACTIVA

		EUR Duizenden	
	Toel.	30.06.2026	31.12.2025
Vaste activa		220 389	215 568
Materiële vaste activa		8 116	8 498
Vastgoedbeleggingen		21 830	21 830
Immateriële vaste activa		178	129
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	9	65 956	62 187
Uitgestelde belastingvorderingen		2 682	2 974
Overige financiële vaste activa	12	121 627	119 950
Vlottende activa		596 866	656 028
Vorraden	11	510 591	562 820
Actuele belastingvorderingen		151	106
Handels- en overige vorderingen	12	13 580	27 444
Vooruitbetalingen		899	861
Kas en kasequivalenten	12	66 851	59 610
Overige vlottende activa		4 794	5 187
TOTAAL ACTIVA		817 255	871 596

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

		EUR Duizenden	
	Toel.	30.06.2026	31.12.2025
Totaal eigen vermogen		196 470	208 835
Eigen vermogen - aandeel van de Groep		193 535	206 135
Geplaatst kapitaal en uitgiftepremies	8	362 354	362 354
Reserves		-144 671	-126 384
Reserves voor afdekkingsinstrumenten		-406	-922
Pensioenplannen met vaste uitkering en vaste bijdrage		-207	-207
Omrekeningsverschillen		-8 395	-13 633
Eigen aandelen (-)		-15 140	-15 073
Minderheidsbelangen		2 935	2 700
Langlopende schulden		175 435	326 596
Langlopende rentedragende schulden	13	170 463	319 726
Langlopende voorzieningen		904	1 103
Pensioenverplichtingen		343	343
Afgeleide instrumenten	13	541	1 229
Uitgestelde belastingsschulden		1 895	1 453
Langlopende handelsschulden en overige schulden		809	2 500
Overige langlopende verplichtingen		480	242
Kortlopende schulden		445 350	336 165
Kortlopende rentedragende schulden	13	381 171	261 318
Kortlopende voorzieningen		2 551	2 637
Actuele belastingsschulden		8 029	12 902
Handelsschulden en overige schulden	13	42 911	43 084
Contractverplichtingen	4	8 756	15 126
Overige kortlopende passiva		1 932	1 098
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA		817 255	871 596

D. Verkorte jaarrekening (niet gecontroleerd – vervolg)

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)

		Voor de periode van 6 maanden afgesloten op	
		30.06.2026	30.06.2025
EUR Duizenden			
Bedrijfsverrichtingen			
-	Nettoresultaat (groepsaandeel)	-18 287	-22 465
-	Resultaat van de minderheidsbelangen	235	2 159
-	Resultaat van ondernemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	1 956	2 423
	9		
-	Rentelasten	9 712	15 021
-	Rentebaten	-2 456	-2 635
-	Actuele belastingen	853	1 717
-	Betaalde bestuurdersvergoedingen	0	-475
	<i>Nettoresultaat voor de periode</i>	-7 987	-4 255
-	Afschrijvingen (dotaties/terugnemingen)	636	647
-	Waardecorrecties (dotaties/terugnemingen)	3 896	40
-	Niet-gerealiseerde wisselresultaten	-5 302	49
-	Reëlewaardeaanpassingen	63	365
-	Voorzieningen (dotaties/terugnemingen)	-336	-372
-	Uitgestelde belastingen (dotaties/terugnemingen)	562	343
-	(Meer) Minderwaarden op de verkoop van activa	3 085	3 823
	<i>Aanpassingen voor niet-geldelijke posten</i>	2 604	4 895
-	Wijziging in voorraden	4 911	-1 180
-	Wijziging in handels- en overige vorderingen	21 316	-1 304
-	Wijziging in handelsschulden	1 988	3 497
-	Wijziging in loonbelastingsschulden	-114	-120
-	Wijziging in overige vorderingen en schulden	-7 129	-13 018
	<i>Wijziging in werkkapitaal</i>	20 972	-12 125
-	Ontvangen rente	2 456	2 636
-	Betaalde inkomstenbelastingen	-5 790	-2 100
-	Ontvangen inkomstenbelastingen	8	292
	Toename (afname) in kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	12 263	-10 657
Investeringsverrichtingen			
-	Aankopen van materiële en immateriële vaste activa	-327	-406
-	Verwerving van financiële activa	0	-1 700
-	Nieuwe verstrekte leningen	-6 602	-9.095
	<i>Subtotaal verworven investeringen</i>	-6 929	-11 201
-	Verkoop van materiële en immateriële vaste activa	12	2
-	Verlies van zeggenschap over dochteronderneming(en)	40 884	14 953
-	Terugbetaling van leningen	0	56
	<i>Subtotaal verkochte investeringen</i>	40 896	15 011
-	Dividenden uitgekeerd door deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode		
	Toename (afname) in kasstroom uit investeringsactiviteiten	33 967	3 810
Financieringsverrichtingen			
-	Kapitaalverhogingen		45 168
-	Eigen aandelen	-67	
-	Nieuwe leningen	26 224	88 296
-	Terugbetaling van leningen	-54 224	-104 998
-	Betaalde rente	-11 136	-18 376
	Toename (afname) in kasstroom uit financieringsactiviteiten	-39 203	10 090
Netto verandering over de periode		7 027	3 243
-	Kasmiddelen aan het begin van het jaar	59 610	59 485
-	Netto verandering in kas en kasequivalenten	7 027	3 243
-	Niet-geldelijke wijzigingen	214	538
-	Kasmiddelen aan het einde van het jaar	66 851	63 266

D. Verkorte jaarrekening (niet gecontroleerd – vervolg)

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

EUR Duizenden	Toe l.	Geplaatst kapitaal	Uitgifte- premies	Overge- dragen resultaat	Reserves voor afdekkings- instrumente n	Pensioen- plannen met vaste uitkering en vaste bijdrage	Omrekenings- verschillen	Eigen aandelen	Minderheids belangen	Totaal eigen vermogen
2025										
Openingssaldo op 01.01.2025		257 564	59 629	12 348	-2 276	-330	-21 985	-15 073	1 486	291 363
Resultaat van het boekjaar		-	-	-22 465	-	-	-	-	2 159	-20 306
Overige elementen van het totaalresultaat	8	-	-	-	1 146	-	4 099	-	-	5 245
Totaalresultaat		-	-	-22 465	1 146	-	4 099	-	2 159	-15 061
Kapitaalverhoging	8	45.300	-	-	-	-	-	-	-	45.300
Kosten voor kapitaalverhoging		-	-132	-	-	-	-	-	-	-132
Eindsaldo per 30.06.2025		302 864	59 497	-10 117	-1 130	-330	-17 886	-15 073	3 645	321 470
2026										
Openingssaldo op 01.01.2026		302 864	59 490	-126 384	-922	-207	-13 633	-15 073	2 700	208 835
Resultaat van het boekjaar		-	-	-18 287	-	-	-	-	235	-18 052
Overige elementen van het totaalresultaat	8	-	-	-	516	-	5 238	-	-	5 754
Totaalresultaat		-	-	-18 287	516	0	5 238	-	235	-12 298
Kapitaalverhoging	8	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Kosten voor kapitaalverhoging		-	-	-	-	-	-	-	-	0
Andere		-	-	-	-	-	-	-67	-	-67
Eindsaldo per 30.06.2026		302 864	59 490	-144 671	-406	-207	-8 395	-15 140	2 935	196 470

SELECTIEVE TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 30.06.2026

Toelichting 1. Bedrijfsinformatie

De geconsolideerde halfjaarrekening van de Groep per 30 juni 2026 is op 2 september 2026 vastgesteld door de Raad van Bestuur.

Toelichting 2. Belangrijke boekhoudkundige principes

1. Basisvoorbereiding

Boekhoudkundig principe van continuïteit:

De Groep heeft de tussentijdse financiële staten opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling voor haar vastgoedontwikkelingsactiviteiten.

In de eerste helft van 2026 heeft Atenor verschillende transacties gerealiseerd, waaronder:

- De verkoop van project @Expo in Boekarest (57.666 m²), die in maart 2026 werd afgerond, in lijn met de strategie om de aanwezigheid op de kantorenmarkt in Centraal-Europa geleidelijk af te bouwen. In dezelfde lijn verkocht Atenor na balansdatum het project Olympia in Boedapest (Hongarije). Daardoor daalde de netto financiële schuld met nog eens 38 miljoen euro.
- De voltooiing van de commercialisering van residentiële projecten, met 35 verkochte appartementen in Lake 11 Home&Park in Hongarije en 19 verkochte appartementen in UP-site in Roemenië.

Tegelijkertijd zette Atenor de ontwikkeling van verschillende projecten in portefeuille voort, waaronder:

- De bouw van Campus (voorheen Cloche d'Or, in Luxemburg), Campo Grande (Portugal) en het Realex Conference Centre (België). De opleveringen zijn respectievelijk gepland voor het tweede kwartaal van 2027, de eerste helft van 2028 en het derde kwartaal van 2028.
- De start van de bouwwerken voor fase 2 van het residentiële project Lake 11 Home&Park, in Hongarije.

Als gevolg van deze transacties en ontwikkelingen, samen met diverse kostenbesparende maatregelen, heeft de Groep zijn netto financiële schuld in de eerste helft van 2026 voor het zesde opeenvolgende halfjaar verminderd, met name met 36,6 miljoen euro. Dit bedrag houdt nog geen rekening met de bijkomende daling van 38 miljoen euro als gevolg van de verkoop van Olympia na balansdatum.

De macro-economische omgeving blijft onzeker, onder meer door internationale geopolitieke en economische spanningen. Die kunnen een impact hebben op de economische activiteit en in het bijzonder op de vastgoedontwikkelingssector. Voor meer informatie over de risico's wordt verwezen naar toelichting 2, "Risicobeheer", in het jaarverslag 2025.

In deze context blijft de Groep zijn strategisch plan 2025-2027 uitvoeren. Het risicoprofiel van de Groep evolueert verder in positieve zin:

- De portefeuille bevat een steeds groter aandeel residentiële projecten. Het commercialiseringsrisico daarvan is beperkter dan bij meer cyclische marktsegmenten.
- Voor verschillende projecten zijn inmiddels stedenbouwkundige vergunningen verkregen. Voor sommige projecten zijn reeds huurovereenkomsten of overeenkomsten voor toekomstige verkopen gesloten. Daardoor is de blootstelling aan kortetermijnschommelingen op de markten verminderd.
- De afbouw van de activiteiten op de kantorenmarkt in Centraal-Europa is nagenoeg voltooid.

Atenor heeft verschillende scenario's onderzocht, rekening houdend met de hierboven vermelde hypothesen en onzekerheden. Zo heeft de Groep nagegaan wat de impact van mogelijke ongunstige omstandigheden kan zijn op haar liquiditeitspositie. Daarbij werd onder meer rekening gehouden met de geactualiseerde kasstroomprognoses voor de komende twaalf maanden, de obligatievervaldagen in oktober 2026 en maart 2027, de vervaldata van bestaande schulden, de lopende gesprekken met financiële partners en de verschillende acties binnen het strategisch plan 2025-2027.

Sinds 2022 heeft de Groep voor in totaal 299 miljoen euro aan obligatieleningen, MTN en EMTN terugbetaald. De afgelopen maanden heeft Atenor zich voorbereid op de terugbetaling van de drie resterende obligatieleningen die op 30 juni 2026 nog uitstaan:

- 65 miljoen euro, met vervaldag in oktober 2026;
- 75 miljoen euro, met vervaldag in maart 2027;
- 55 miljoen euro, met vervaldag in april 2028.

De terugbetaling van de obligatielening met vervaldag in oktober 2026 is reeds georganiseerd.

Voor de obligatielening die vervalt in 2027 voert de Groep gevorderde gesprekken met verschillende banken over de totstandkoming en de voorwaarden van een herfinancieringsplan.

De terugbetaling van de obligatielening met vervaldag in april 2028 is voorzien via de verkoop, in het kader van de normale ontwikkeling, van projecten die momenteel in aanbouw zijn.

Op de datum waarop deze tussentijdse financiële staten werden goedgekeurd, blijft de afronding van deze besprekingen afhankelijk van het sluiten van overeenkomsten. In de zin van IAS 1 bestaat er daarom een materiële onzekerheid die twijfel kan doen ontstaan over het vermogen van de Groep om haar activiteiten voort te zetten.

Als de beoogde herfinancieringsoplossingen niet tijdig tot stand komen of niet kunnen worden gerealiseerd onder voorwaarden die aansluiten bij de aannames van de Groep, zal Atenor bijkomende maatregelen moeten nemen om haar liquiditeitspositie te vrijwaren. Daarbij zal de Groep prioritair zoeken naar alternatieve financieringsbronnen. De uitvoering van dergelijke maatregelen blijft afhankelijk van externe factoren en marktomstandigheden.

De Groep stelt vast dat de gesprekken over de vervaldag van 2027 met de verschillende betrokken partijen constructief verlopen.

De verkorte geconsolideerde tussentijdse jaarrekening per 30 juni 2026 is opgesteld in overeenstemming met de Internationale Standaard voor Financiële Verslaggeving (IFRS) IAS 34 Tussentijdse financiële verslaggeving, gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en zoals aangenomen door de Europese Unie.

Ze bevatten niet alle informatie die vereist is voor de volledige jaarrekening en moeten worden gelezen in samenhang met de geconsolideerde jaarrekening van de onderneming over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025.

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie is door de commissaris beoordeeld, maar niet gecontroleerd.

2. Consolidatieprincipes en belangrijke boekhoudkundige grondslagen

De waarderingsregels die zijn toegepast bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2026 zijn ongewijzigd ten opzichte van de regels die zijn gevolgd bij het opstellen van het jaarverslag per 31 december 2025. Voor meer informatie verwijzen wij u naar toelichting 1 van het jaarverslag 2025: "Belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving".

Belangrijke boekhoudkundige schattingen en beoordelingen

Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening moet de Groep bepaalde schattingen maken en haar oordeel vellen op specifieke gebieden. Deze schattingen en veronderstellingen worden geformuleerd op basis van de beste informatie die op de balansdatum beschikbaar is. Het ligt in de aard van de zaak dat de werkelijke resultaten kunnen afwijken van de oorspronkelijke schattingen, wat een zekere mate van onzekerheid met zich meebrengt bij de boekhoudkundige waarderungen.

Belangrijke beoordelingen bij de toepassing van de boekhoudkundige principes van de Groep.

Er zijn gedurende de periode geen nieuwe belangrijke beoordelingen vastgesteld met betrekking tot de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

De belangrijke beoordelingen blijven ongewijzigd ten opzichte van die welke zijn opgenomen in het jaarverslag 2025, waarnaar wordt verwezen voor een gedetailleerde Beschrijving.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 01.01.2026

- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 *Classificatie en waardering van financiële instrumenten*
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 *Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit*
- Jaarlijkse Verbeteringen – *Volume 11*

Deze nieuwe standaarden en interpretaties zijn ingevoerd en hebben geen significante invloed gehad op de door Atenor gerapporteerde cijfers.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 01.01.2026

- IFRS 18 *Presentatie en toelichting in de jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027)
- IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht – Toelichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 20 *Gereguleerde activa en gereguleerde verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2029 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen – Vertaling naar een presentatiemunteenheid van een hyper inflatoire economie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan de reële waarde optie in IAS 28 *Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De Groep is momenteel bezig met het beoordelen van de impact van de standaarden, interpretaties en wijzigingen.

Atenor heeft geen nieuwe IFRS-bepalingen die in 2026 nog niet van kracht waren, vervroegd toegepast en heeft geen Europese uitzonderingen op de IFRS toegepast.

Toelichting 3. Brutomarge op desinvesteringen

EUR Duizenden	Voor de periode van 6 maanden afgesloten op	
	30.06.2026	30.06.2025
Brutomarge op desinvesteringen	1 636	5 305
waaronder omzet (verkoop van activa)	39 327	53 393
waarvan meer- of minderwaarde bij verkoop van dochterondernemingen of SPV's	-3 081	-3 913
waarvan resultaat bij verlies van zeggenschap over dochterondernemingen	0	89
waarvan verkoopkosten (-)	-34 610	-44 264

Brutomarge op desinvesteringen per 30 juni 2026 bedraagt € 1,6 miljoen, tegenover € 5,3 miljoen per 30 juni 2025. Deze is voornamelijk afkomstig uit:

- Inkomsten in verband met de opname op basis van de voortgang van het Realex-conferentiecentrumproject in Brussel voor een bedrag van € 13,2miljoen;
- De verkoop van 35 appartementen en 70 parkeerplaatsen van het project Lake 11 Home&Park in Boedapest voor een bedrag van € 16,8 miljoen;
- De verkoop van 19 appartementen van het UP-site-project in Boekarest voor een bedrag van € 9,1 miljoen.

Het verlies op de verkoop van deelnemingen (€ -3,1 miljoen) heeft betrekking op de verkoop van de deelnemingen in het @Expo-project en is voornamelijk toe te schrijven aan de herclassificatie

van omrekeningsverschillen naar het resultaat. Deze herclassificatie heeft geen invloed op het geconsolideerde eigen vermogen per 30 juni 2026 (zie Toelichting 8).

Ter herinnering: per 30 juni 2025 was de brutomarge op desinvesteringen voornamelijk toe te schrijven aan (a) de opbrengst van het Realex-project in Brussel ten bedrage van € 9 miljoen, (b) de opbrengst uit de verkoop van appartementen in de woonprojecten (Lake 11 in Boedapest, UP-site in Boekarest en City Doox in Brussel) voor een totaalbedrag van € 43,2 miljoen, (c) het verlies op de verkoop van de aandelen van de vennootschap Szeremi Greens (BakerStreet I) in Boedapest, als gevolg van negatieve effecten op de verkoopprijs die zich na de afsluiting van de jaarrekening 2024 hebben voorgedaan.

Toelichting 4. Opname van het resultaat (IFRS 15)

- Uitsplitsing van de omzet:

In 2026 komt van de totale omzet van € 39,3 miljoen € 13,2 miljoen overeen met omzet die is opgenomen op basis van de „voortgang van de werkzaamheden” en € 26,1 miljoen met omzet die betrekking heeft op prestatieverplichtingen die gedurende de periode zijn nagekomen.

- Contractactiva en contractverplichtingen:

Er zijn geen contractactiva per 30 juni 2026; deze cijfers komen overeen met die per 31 december 2025.

Contractverplichtingen bedragen € 8,8 miljoen per 30 juni 2026. Deze hebben voornamelijk betrekking op de op basis van de „voortgang” opgenomen verkopen van het conferentiecentrum Realex (€ 5,2 M) en op de ontvangen voorschotten op de verkoop van appartementen van de projecten Lake 11 Home&Park (€ 2,6 M), Lake 11 fase 2 (€ 0,7 M) en UP-site (€ 0,3 M), die bij de overdrachten zullen worden geboekt.

De contractverplichtingen bedroegen in totaal € 15,1 miljoen op 31 december 2025.

EUR Duizenden	30.06.2026	31.12.2025
Contractactiva		0
Openingssaldo	0	2 997
Overboeking naar handelsvorderingen		
Opbrengstverantwoording vóór ontvangst van kasmiddelen	0	-2 997
Andere		
Eindsaldo	0	0
Contractverplichtingen		
Openingssaldo	-15 126	-36 508
Overboeking naar opbrengsten van de periode	7 059	26 328
Ontvangen kasmiddelen boven het gerealiseerde voortgangsniveau van de projecten	-689	-4 946
Andere		
Eindsaldo	-8 756	-15 126

De waarde van de contractenportefeuille die op 30 juni 2026 nog moest worden uitgevoerd, wordt geschat op € 161,5 miljoen, verdeeld over de boekjaren 2026 tot en met 2028.

Toelichting 5. Impact van de desinvesteringen op de financiële situatie

EUR duizenden	30.06.2026	31.12.2025
Vorraden	-49 935	-172 254
Debiteuren en overige schulden	-3 177	-1 265
Uitgestelde belastingen	0	-31
Overige vlottende activa	0	-400
Kas en kasequivalenten	-3 033	-2 333
Intercompany leningen	81 350	44 529
Bankverplichtingen	0	88 707
Crediteuren en overige schuldeisers	3 017	2 186
Netto activa en passiva	28 222	-40 861
Ontvangen tegenprestatie in contanten	43 916	27 293
Verkochte contanten en kasequivalenten	-3 033	-2 333
Netto kasinstroom	40 883	24 960

In de loop van het eerste halfjaar van 2026 heeft Atenor 100% van de aandelen van haar Roemeense dochteronderneming NOR REAL ESTATE, die eigenaar was van het @Expo-project, verkocht. Deze transactie leverde een netto-kasstroom op van € 40,88 miljoen.

Zie ook toelichtingen 11, 12 en 13.

Ter herinnering: in de loop van het jaar 2025 had Atenor (a) 100% van de aandelen van haar Hongaarse dochteronderneming Széremy Greens, die eigenaar is van het project BakerStreet I, (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, die eigenaar is van het Victor Hugo-project. Deze drie transacties leverden een netto-kasstroom op van € 25 miljoen en een vermindering van de schuldenlast met € 88,7 miljoen.

Toelichting 6. Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten

in duizenden euro's	Voor de periode van 6 maanden afgesloten op	
	30.06.2026	30.06.2025
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten		
Huurinkomsten uit gebouwen	2 741	4 125
Overige bedrijfsopbrengsten	3 669	7 446
Overige bedrijfskosten	-10 389	-19 015
waarvan diensten en diverse goederen	-9 128	-10 228
waarvan personeelskosten	-2 318	-2 581
waarvan overige uitgaven	-4 162	-6 499
waarvan wisselkoerswinsten/-verliezen	5 219	293
Totaal	-3 979	-7 444

Per 30 juni 2026 bedragen de huurinkomsten van de gebouwen (voornamelijk @Expo, Olympia A., Nysdam, Fort 7 en City Dox) bedroegen in totaal € 2,7 miljoen, terwijl de overige bedrijfsopbrengsten voornamelijk bestaan uit (a) projectbeheerdiensten (€ 1,5 miljoen), (b) de doorberekening van andere huurkosten, met name voor de projecten Olympia A, UP-site, @Expo,

Nysdam, Fort 7 en City Dox White Angle voor een totaalbedrag van € 1,2 miljoen en (c) diverse andere opbrengsten ter waarde van € 1 miljoen.

De overige bedrijfskosten bedragen € 10,39 miljoen, in daling ten opzichte van 30 juni 2025 (€ 19,0 miljoen). De variaties zijn voornamelijk terug te vinden in de volgende rubrieken:

- "Diverse diensten en goederen": dit betreft voornamelijk kortlopende uitgaven die niet op projecten zijn geactiveerd, honoraria en diverse corporate diensten van de groep en gedeeltelijk doorberekende huurlasten (€ 9,1 miljoen);
- "Personeelskosten": een vermindering van 10% in 2026 (€ 2,3 M);
- "Andere huurlasten": dit betreft voornamelijk diverse huurlasten, lokale belastingen en onroerendgoedheffingen, voornamelijk met betrekking tot de projecten Alizé, Nysdam, Beaulieu, Olympia A en Lake 11 Home&Park (€ 4,2 M). De variatie ten opzichte van 2025 is voornamelijk toe te schrijven aan de verkoop van het project @Expo;
- "Wisselkoerswinsten/-verliezen": het resultaat uit wisselkoerswinsten bedraagt € 5,2 miljoen, voornamelijk in verband met het Olympia-project in Hongarije (ondernemingen Hungaria Greens en Bright Greens). De lokale munteenheid (forint) is in de loop van het eerste halfjaar van 2026 namelijk sterk in waarde gestegen.

Toelichting 7. Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen

EUR Duizenden		
Voor de periode van 6 maanden afgesloten op		
Uitsplitsing van de belastingen - in EUR duizenden	30.06.2026	30.06.2025
<u>Actuele belastingen</u>		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-873	-1 723
Belastingen, regularisatie van voorgaande perioden	20	6
Totaal lopende belastingen	-853	-1 717
<u>Uitgestelde belastingen</u>		
Gerelateerd aan het boekjaar	-475	-364
Gerelateerd aan fiscale verliezen	-87	21
Totaal uitgestelde belastingen	-562	-343
Totaal lopende en uitgestelde belastingen	-1 415	-2 060

Voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2026 bedraagt de belastinglast € 1,4 miljoen en bestaat deze voornamelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingsschulden met betrekking tot de projecten Realex, Olympia A en Lake 11 Home&Park.

Ter herinnering: per 30 juni 2025 bedroegen de belastingen € 2,1 miljoen en bestonden deze voornamelijk uit effectieve en uitgestelde belastingen met betrekking tot de projecten Realex, City Dox en Lake 11 Fase 1.

Toelichting 8. Aandeelhouderschap en eigen vermogen

I. Aandeelhoudersstructuur

30.06.2026	Aantal aandelen	% van het aandelenbezit	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap	% van het aandelenbezit
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 Group NV	6 290 505	10,31	0	0,00
Subtotaal	48 145 141	78,89	30 760 903	50,40
Eigen aandelen	39 990	0,07		
Aandelen in autocontrole	313 427	0,51		
Publiek	12 531 222	20,53		
Totaal	61.029.780	100,00		

31.12.2025	Aantal aandelen	% van het aandelenbezit	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap	% van het aandelenbezit
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 Group NV	6 036 799	9,89	0	0,00
Subtotaal	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		

⁽¹⁾ Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

⁽²⁾ Gedelegeerd bestuurder, vennootschap onder controle van de heer Stéphan Sonnevile

Overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders de vennootschap meegedeeld dat zij op de datum van inwerkingtreding van genoemde wet gezamenlijk meer dan 30 % van de aandelen met stemrecht in bezit hadden.

Per 30 juni 2026 bezit Atenor SA 39.990 eigen aandelen die in de loop van het eerste halfjaar zijn verworven tegen een gemiddelde prijs van € 1,75. De aankopen zijn in juli en augustus 2026 voortgezet. Deze aandelen zijn vervolgens in augustus 2026 overgedragen aan de bestuurders in het kader van hun bezoldiging over het boekjaar 2025.

De dochterondernemingen Atenor Group Investments en Atenor Long Term Growth bezitten nog steeds respectievelijk 163.427 en 150.000 aandelen van Atenor (ongewijzigde situatie ten opzichte van 31 december 2025). Deze aandelen waren bedoeld om de aandelenoptieplannen van Atenor Long Term Growth (2022) te waarderen die waren toegekend aan de werknemers en bepaalde dienstverleners van Atenor.

II. Variatie in het eigen vermogen

De positieve omrekeningsverschillen van het boekjaar die in het Eigen vermogen zijn opgenomen (€ 5,2 M) zijn voornamelijk toe te schrijven aan de herclassificatie van de omrekeningsverschillen van de vennootschap NOR Real Estate naar aanleiding van de verkoop van het @Expo (€ +4,1 M) en door de koersontwikkeling van de verschillende valuta's die binnen de Projecten van de groep worden gebruikt, wat een impact had op de geconsolideerde Reserves per 30 juni 2026. Deze effecten zijn grotendeels toe te schrijven aan de waardeinstijging van de forint ten opzichte van de euro, wat een positief effect had van € +1,3 M.

Het halfjaarresultaat toerekenbaar aan derden (€ 0,2 M) weerspiegelt de verdeling van de verwachte winsten, met inbegrip van de minderheidsaandeelhouders van het Realex-project (€ 0,2 M).

Ter herinnering: op 10 maart 2025 vond een kapitaalverhoging plaats. Het kapitaal van Atenor werd verhoogd tot € 302.863.855,46, vertegenwoordigd door 61.029.780 aandelen zonder nominale waarde (na de uitgifte van 17.290.077 nieuwe aandelen).

Toelichting 9. Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode

Deelnemingen - in EUR Duizenden	30.06.2026	31.12.2025
Victor Estates	0	23
Victor Properties	0	0
Victor Bara	3 858	3.907
Victor Spaak	6.930	7.017
Immoange	4.068	158
CCN Development en haar dochterondernemingen	38 698	38 402
Cloche d'Or Development	2 667	2 452
Ten Brinke Mybond Verheeskade	3 482	3 642
Laakhaven Verheeskade II	0	-
Lankelz Foncier	-	-
Square 42	-	-
Square 48	4 223	4 232
Tage Une Fois	2 030	2 353
Oriente Une Fois	-	-
Totaal	65 956	62 187

Evolutie van de deelnemingen - in EUR duizenden	30.06.2026	31.12.2025
Aan het einde van de vorige periode	62 187	77 357
Aandeel in het resultaat	-1 956	-6 585
Tussentijds dividend	0	-14 571
Overdrachten	0	53
Kapitaalverhogingen	4 000	2 265
Overboeking naar andere rubrieken	1 725	3 668
Aan het einde van de periode	65 956	62 187

Op 30 juni 2026 is Atenor partner in de volgende Projecten:

- Move'Hub (Immoange, Victor Estates, Properties, Bara, Spaak) en Nör.Bruxsel in Brussel (CCN Development en haar dochterondernemingen),
- Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 42 en Kyklos in Luxemburg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 42 en Square 48),
- Verheeskade I en II in Nederland (Ten Brinke MyBond en Laakhaven Verheeskade II)
- WellBe (Tage Une Fois) en Oriente (Oriente Une Fois) in Portugal.

De netto variatie van € 3,8 miljoen in het halfjaar is te verklaren door:

- Het nettoresultaat toerekenbaar aan de groep (€ -1,9 M). Dit nettoresultaat bestaat uit lopende lasten, lokale belastingen, niet-geactiveerde financiële kosten en een bedrag van € 1,5 miljoen in verband met de vrijstelling van onroerende voorheffing voor bepaalde projecten in portefeuille.
- Kapitaalverhoging bij de vennootschap Immoange (€ 4 M);
- De herclassificatie van de negatieve waarden van de deelnemingen Victor Estates, Victor Properties, Laakhaven Verheeskade II, Square 42, Oriente Une Fois en Lankelz in daling van de vorderingen op genoemde entiteiten (€ 1,7 M).

EUR Duizenden	30.06.2026		31.12.2025	
	Verschuldigd de bedragen aan verbonden ondernemingen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen	Verschuldigd de bedragen aan verbonden ondernemingen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
Immoange (aandeel van de groep: 50%)	-	1 628	-	4 256
Victor Estates (aandeel van de groep: 50%)	-	6 201	-	6 179
Victor Properties (aandeel van de groep: 50%)	-	332	-	332
Victor Bara (aandeel van de groep: 50%)	-	2 699	-	2 648
Victor Spaak (aandeel van de groep: 50%)	-	4 771	-	4 686
CCN Development en zijn dochterondernemingen (aandeel van de groep: 50%)	-	3 770	-	3 703
Cloche d'Or Development (aandeel van de groep: 50%)	-	46.180	-	44.018
Ten Brinke Mybond Verheeskade (aandeel van de groep: 50%)	-	8 893	-	8 739
Laakhaven Verheeskade II (aandeel van de groep: 50%)	-	16 021	-	15 739
Lankelz Foncier (aandeel van de groep: 50%)	-	19 383	-	19 250
Square 42 (aandeel van de groep: 50%)	-	6 268	-	6 175
Tage Une Fois (aandeel van de groep: 51%)	-	1 156	-272	
Oriente Une Fois (aandeel van de groep: 30%)	-	3 596		3 504
Aan het einde van de periode	0	120 901	-272	119 230

Per 30 juni 2026 bedragen de door de met de groep verbonden vennootschappen verschuldigde bedragen € 120,9 miljoen, een verhoging van € 1,7 miljoen ten opzichte van 31 december 2025 (€ 119,2 M).

Toelichting 10. Transacties met verbonden partijen

Per 30 juni 2026 hebben zich geen belangrijke veranderingen voorgedaan met betrekking tot verbonden partijen.

Zoals aangekondigd op 22 juli 2026 heeft Oriente een kredietinstelling geselecteerd om de bouwkosten van haar project te financieren en heeft zij een kredietovereenkomst gesloten met Caixa Central en andere kredietverstrekkers voor een initieel totaalbedrag van € 23 miljoen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de aankondiging die op 22 juli 2026 is gepubliceerd (<https://atenor.eu/uploads/documents-nl/2026-07-22-publieke-aankondiging-conform-artikel-7.pdf>).

In 2025 hadden de investeerders 3D en Midelco respectievelijk 45% en 25% van de aandelen van Oriente verworven tegen de nominale waarde van € 6,00, wat neerkomt op een totale aankoop prijs van € 210.000. 100% van de aandelen van de Portugese vennootschap Oriente Une Fois - Investimentos Imobiliários SA was in handen van Atenor SA, samen met enkele van haar dochterondernemingen (Atenor Group Participations SA, Atenor Tools Company SA en Atenor Luxembourg SA). Als gevolg van deze overdracht bezit Atenor SA nu 30% en heeft het deze deelneming vanaf mei 2025 volgens de equity-methode verwerkt. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de persberichten die op 30 april 2025 zijn gepubliceerd.

Toelichting 11. Voorraden

EUR Duizenden	EUR Duizenden	
	30.06.2026	31.12.2025
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	562 820	822 508
Gekapitaliseerde uitgaven	27 474	74 500
Overdrachten tijdens het boekjaar	-34 610	-137 461
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-49 935	-161 706
Overboeking van/naar de rubriek 'Vorraden'		-1 089
Leningskosten (IAS 23)	2 225	4 144
Toename/afname als gevolg van wisselkoerswijzigingen	6 639	2 982
Geboekte waardecorrecties	-4 022	-41 058
Teruggenomen waardecorrecties		
Bewegingen tijdens de periode	-52 229	-259 688
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	510 591	562 820
Boekwaarde van de in pand gegeven voorraden (beperkt tot de toegekende leningen)	284 118	313 312

De post „Voorraad gebouwen bestemd voor verkoop“, geclassificeerd onder „Vorraden“, omvat de vastgoedprojecten in de portefeuille en die in ontwikkeling zijn. Deze post bedraagt € 510,6 miljoen, wat neerkomt op een vermindering van € 52,2 miljoen ten opzichte van 31 december 2025.

Deze netto variatie is voornamelijk het gevolg van:

- de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Campo Grande in Lissabon, Realex in Brussel en Lake 11 in Boedapest (goed voor een bedrag van € 23,5 miljoen op een totaal van € 27,5 miljoen);

- de verkoop op basis van de voortgang van het Realex-conferentiecentrum en de verkoop van appartementen in de Projecten Lake 11 Home&Park en UP-site, voor een bedrag van € 34,6 miljoen;
- de verkoop van het @Expo-project in Boekarest (€ -49,9 M).

De omrekeningsverschillen met betrekking tot de projecten in Centraal-Europa hebben een positief effect op de voorraden ten belope van € 6,6 miljoen.

De in de eerste helft van 2026 geboekte waardecorrectie heeft uitsluitend betrekking op het Olympia-project (€ 4 M) en omvat voornamelijk het effect van omrekeningsverschillen (€ 2,5 M). Deze bijzondere waardevermindering wordt gecompenseerd door het positieve effect van wisselkoersverschillen op de betreffende entiteiten, dat is opgenomen onder overige bedrijfsopbrengsten en -kosten (€ 5,4 M).

EUR Duizenden	30.06.2026	31.12.2025
Terreinen en gebouwen	252 112	238 235
Lopende projecten	108 012	109 362
Afgewerkte projecten	150 467	215 223
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	510 591	562 820

De belangrijkste variaties in de ontwikkelingsfase van de projecten zijn enerzijds te verklaren door de verkoop van het @Expo-project (Boekarest), waardoor de waarde van de afgewerkte projecten daalt, en anderzijds door de verkoop van een deel van de appartementen in de projecten Lake 11 Home&Park (Boedapest), Realex (Brussel) en UP-site (Boekarest), waardoor de waarde van de lopende projecten daalt.

Waardering van de voorraad

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

De residentiële projecten vertegenwoordigen ongeveer 63% van de waarde van de voorraden; hun waardering is gebaseerd op marktfundamentals die worden gekenmerkt door een structureel tekort aan woningaanbod in de belangrijkste agglomeraties en door een beperkte beschikbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. De waarneembare marktgegevens blijven wijzen op veerkrachtige prijzen in deze segmenten, wat de relevantie van de aannames die in de haalbaarheidsstudies zijn gebruikt, ondersteunt. Op de balansdatum zijn er geen objectieve aanwijzingen voor een bijzondere waardevermindering voor deze categorie activa vastgesteld. De door Atenor geconsolideerde kantoorprojecten, inclusief de reeds voltooide projecten, vertegenwoordigen ongeveer 30% van de waarde van de portefeuille. Voor deze activa wordt een specifieke theoretische gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Deze analyse modelleert het effect van een hypothetische verhoging van 0,5% van het exit rendement, toegepast op de door Atenor geconsolideerde kantoorprojecten in Frankrijk, België, Portugal, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk. De projecten in Centraal-Europa zijn niet meegenomen, aangezien hierop per 31 december 2025 waardeverminderingen zijn toegepast naar aanleiding van het strategische besluit

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 € 18,5 miljoen bedragen. Deze impact wordt ter illustratie weergegeven en vormt geen aanwijzing voor een te boeken waardevermindering. Op dit moment zijn er geen aanwijzingen voor een bijkomende waardevermindering op de voorraden.

Toelichting 12. Vlottende en vaste financiële activa

I. Bewegingen van financiële activa

EUR Duizenden	30.06.2026			31.12.2025		
	Overige financiële activa	Handels- en overige vorderingen	Kas en kasequivalenten	Overige financiële activa	Handels- en overige vorderingen	Kas en kasequivalenten
Bewegingen van financiële activa						
Financiële vaste activa						
Openingssaldo	119 950	0	0	107 278	5 226	0
Aankopen	6 602			13 126		
Terugbetalingen (-)				-65		
Ingangen in de consolidatiekring				3 279		
Overboeking naar andere rubrieken	-4 925	0		-3 668	-5 627	
Toename (afname) van het gediscoteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet					354	
Toename (afname) als gevolg van wisselkoerswijzigingen					47	
Eindsaldo	121 627	0		119 950	0	0
Reële waarde	121 627	0		119 950	0	
Financiële vlottende activa						
Openingssaldo	0	27 444	59 610	0	30 541	59 485
Netto variaties		-12 911	7 027		-4 222	-663
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)		-610			-1 266	0
Overboeking naar andere rubrieken		-800			2 546	
Waardeverminderingen (-)		125			-324	
Toename (afname) als gevolg van wisselkoerswijzigingen		332	214		169	788
Overige toename (afname)		0				
Eindsaldo	0	13 580	66 851	0	27 444	59 610
Reële waarde	0	13 580	66 851	0	27 444	59 610

De post 'Overige financiële vaste activa' betreft voornamelijk voorschotten aan ondernemingen waarop de equity-methode wordt toegepast (€ 120,9 miljoen op een totaal van € 121,6 miljoen).

De netto variaties over het boekjaar zijn het gevolg van de mutaties in de toegekende voorschotten (€ 6,6 miljoen) en de kapitaalverhoging door inbreng van vorderingen in de vennootschap Immoange (€ -3,2 miljoen), alsmede van de herclassificatie over het boekjaar van de negatieve waarden van de vennootschappen waarop de equity-methode wordt toegepast (€ - 1,7 miljoen). Zie toelichting 9.

"Handels- en overige vorderingen" bedragen € 13,6 miljoen per 30 juni 2026 . Deze post omvat de handelsvorderingen van de groep (€ 7,6 miljoen), vorderingen op belastingen en btw (€ 4,4 miljoen) en diverse vorderingen (€ 1,6 miljoen).

De variatie van € -13,9 miljoen in de post „Handels- en overige vorderingen” in het boekjaar is voornamelijk te verklaren door:

- De incasso van het resterende bedrag van de vordering op de koper van het Lakeside-project (€ -5,6 M);
- BTW-teruggaven ten bedrage van € 6,6 miljoen, waarvan € 4,2 miljoen betrekking heeft op de Projecten Lake 11 Fasen 2-3-4-5;
- Het effect van de kapitaalverhoging door inbreng van vorderingen in de vennootschap Immoange (€ -0,8 M).

II. Looptijd van de financiële activa

De financiële activa zijn onderverdeeld in kortlopende activa voor een bedrag van € 80,4 miljoen en langlopende activa voor een bedrag van € 121,6 miljoen:

	EUR Duizenden			
	30.06.2026		31.12.2025	
	Kortlopend	Langlopend	Kortlopend	Langlopend
Financiële activa tegen reële waarde via winst of verlies				
Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	80 431	121 627	87 054	119 950
Totaal van de kortlopende en langlopende financiële activa	80 431	121 627	87 054	119 950

De onderstaande tabel geeft de wisselkoersvariaties weer op 30.06.2026 vs 31.12.2025

Wisselkoers (€ 1 =)	Slotkoers		Gemiddeld tarief	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Hongaarse Forint (HUF)	355,05	385,40	369,84	396,75
Roemeense leu (RON)	5,2438	5,0985	5,1541	5,0461
Poolse Zloty (PLN)	4,2963	4,2267	4,2522	4,2372
Britse pond (GBP)	0,8613	0,8731	0,8682	0,8567

De change-risico's, wanbetalingsrisico's, kredietrisico's en liquiditeitsrisico's worden gedetailleerd beschreven in toelichting 16 van het jaarverslag 2025.

Toelichting 13. Kortlopende en langlopende financiële passiva

EUR Duizenden	Kortlopend	Langlopend						Totaal kortlopend en langlopend	Reële waarde (*)
30.06.2026	≤ 1 jaar	1 tot 2 jaar	2 tot 3 jaar	3 tot 4 jaar	4 tot 5 jaar	> 5 jaar	Totaal		
Afgeleide instrumenten	-	541					541	541	541
Financiële schulden									
Financiële leaseverplichtingen (IFRS 16)	720	588	336	106	38	4 409	5 478	6 198	6 198
						15			
Kredietinstellingen	179 402	67 373	6 532	721	5 157	285	95 068	274 469	332 410
Obligatieleningen	140 000	55 000					55 000	195 000	193 261
Overige leningen	56 750	15 400					15 400	72 150	56 708
Niet-vervallen interesten en geamortiseerde kosten	4 299	-224	-169	-39	-38	-13	-483	3 816	3 816
Totaal van de financiële schulden per vervaldatum	381 171	138 137	6 699	788	5 157	19 681	170 462	551 633	592 392
Handelsschulden	36 043						0	36 043	36 043
BTW-schulden	172						0	172	172
Sociale schulden, inclusief schulden tegenover personeel	312						0	312	312
Verplichtingen voor toekomstige terugbetalingen	2 049	348					348	2 397	2 397
Overige schulden	4 335	461					461	4 795	4 795
Ontvangen borgsommen in contanten		480					480	480	480
Totaal van de overige financiële verplichtingen per vervaldatum	42 911	1 289	0	0	0	0	1 289	44 200	52 229
31.12.2025	≤ 1 jaar	1 tot 2 jaar	2 tot 3 jaar	3 tot 4 jaar	4 tot 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Totaal kortlopend en langlopend	Reële waarde (*)
Afgeleide instrumenten	-	1 229					1 229	1 229	1 229
Financiële schulden									
Financiële leaseverplichtingen (IFRS 16)	820	668	494	164	32	4 421	5 779	6 599	6 599
		107	29			22			
Kredietinstellingen	157 393	878	923	1 397	2 203	751	164 152	321 545	265 822
			55						
Obligatieleningen	65 000	75 000	000				130 000	195 000	189 744
Overige leningen	32 250	20 400					20 400	52 650	36 970
Niet-vervallen interesten en geamortiseerde kosten	5 854	-235	-216	-85	-38	-32	-606	5 248	5 248
Totaal van de financiële schulden per vervaldatum	261 318	203 711	201	1 475	2 197	27 140	319 725	581 042	504 383
Handelsschulden	35 053						0	35 053	35 053
BTW-schulden	567						0	567	567
Sociale schulden, inclusief schulden tegenover 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
Ontvangen borgsommen in contanten		242					242	242	242
Totaal van de overige financiële verplichtingen per vervaldatum	43 084	2 742	0	0	0	0	2 742	45 826	45 826

(*) Reële waarde van financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:

- Als de looptijd kort is, wordt aangenomen dat de reële waarde gelijk is aan de geamortiseerde kostprijs,
- voor langlopende schulden met vaste of variabele rente, door de toekomstige rente- en aflossingsstromen te verdisconteren tegen de slotkoers,
- voor beursgenoteerde obligaties op basis van de koers op de balansdatum.

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

I. Aflossing van schulden met een looptijd van minder dan 2 jaar:

Wat betreft de bankverplichtingen met een looptijd van minder dan één jaar (€ 179,4 miljoen), heeft € 121,7 miljoen betrekking op kredieten die voornamelijk verband houden met de Projecten Alizé (€ 87 miljoen), U'Man (€ 16 miljoen) en Highline & Soap House (€ 7,4 miljoen).

Bankverplichtingen met een looptijd van minder dan één jaar omvatten tevens een corporate-kredietlijn (€ 42,7 miljoen) en een corporate-kas kredietlijn van € 15 miljoen, die al enkele jaren bestaat en vanwege de aard ervan een korte looptijd heeft, zonder dat deze kredietlijn ter discussie staat.

De bankkredieten met een looptijd van 1 tot 2 jaar bedragen € 67,4 miljoen en bestaan voornamelijk uit kredieten met betrekking tot de Projecten Beaulieu (€ 18,9 M), Realex (€ 30 M) en Nysdam (€ 17,7 M).

Renteschema

Rekening houdend met de schuldenstand per 30 juni 2026 ziet het rentebetalingsschema er als volgt uit:

EUR Duizenden							
Verschuldigd in de periode tussen	Tot 1 jaar	1 tot 2 jaar	2 tot 3 jaar	3 tot 4 jaar	4 tot 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Financiële leaseverplichtingen (IFRS 16)	265	244	229	220	215	213	1 386
Kredietinstellingen	10 576	1 498	278	165	135		12 652
Obligatieleningen	5 245	1 971					7 216
Overige leningen	2 966	550					3 516
Totaal	19 052	4 263	507	385	350	213	24 770

Ontwikkeling van de financiële kosten

Op 30 juni 2026 bedragen de financiële kosten € 10,8 miljoen, een vermindering van € 5,1 miljoen ten opzichte van 30 juni 2025 (€ 15,9 miljoen). Deze variatie houdt voornamelijk verband met de ontwikkeling van de gewogen rentevoet van de geconsolideerde schuld van Atenor, die uitkomt op 4,4% tegenover 4,6% in 2025.

De financiële kosten van € 10,8 miljoen omvatten:

- Rentelasten ten bedrage van € 9,7 miljoen, wat overeenkomt met het bedrag dat (als terugboeking) in het kasstroomoverzicht is opgenomen;
- Overige financiële kosten ten bedrage van € 1,1 miljoen, voornamelijk bestaande uit provisies en bankkosten, die niet in deze post van het kasstroomoverzicht zijn opgenomen.

II. Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN		Nominale waarde in EUR	
		30.06.2026	31-12-2025
Obligatieleningen			
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		
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	195.000.000
Kredietinstellingen			
Atenor	Corporate 1	42 700 000	77 550 000
	Corporate 2	15.000.000	15.000.000
Projecten	Le Nysdam (via Hexaten)	18.475.000	18 875 000
	City Dox (via Immobilière de la Petite Île)	9.942.400	9.942.400
	Realex (via Leaselex)	30.000.000	30.000.000
	Beaulieu (via Atenor)	18 900 000	18 900 000
	Highline & Soap House (via Highline)	7 406 613	7 406 613
	Alizé (via BDS une Fois)	87.000.000	87.000.000
	U'Man (via BDS deux Fois)	16.000.000	16.000.000
	Campo Grande (via Tage deux Fois)	4.563.613	956 882
	@Expo (via NOR Real Estate)	0	10.235.840
	Olympia A (via Hungaria Greens)	18.482.082	18.758.709
	Lake 11 (via Como Greens & Garda Greens)	0	4.919.987
	Bakerstreet II (via City Tower)	6 000 001	6 000 007
Totaal financiële schulden via kredietinstellingen		274 469 710	321 545 439
Overige leningen			
CP	2026	44 000 000	28 250 000
CP	2027	7.750.000	
NEU CP	2026	0	1.000.000
MTN	2026	0	500.000
EMTN	2026	0	2 500 000
	2027	5.000.000	5.000.000
Private plaatsing (Fort 7 via Brookfort)	2028	15.400.000	15.400.000
Total overige leningen		72.150.000	52.650.000
Leaseverplichtingen (IFRS 16)			
Atenor		268 323	266 320
Atenor Luxembourg		171 930	250 719
Atenor France		24 851	66 657
Atenor Deutschland		0	26 022
Atenor Poland		327 807	371 923
Atenor Hungary		866 927	1 054 572
Atenor Portugal		218 474	230 220
Atenor Romania		0	13 155
Fleethouse		4 319 491	4 319 569
Totaal leaseverplichtingen		6 197 803	6 599 157
Totaal niet-vervallen rente en geamortiseerde kosten		3 815 797	5 248 768
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		551 633 310	581 043 364

EUR Duizenden			
30.06.2026	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	≤ 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
FINANCIËLE SCHULDEN			
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2025	261 318	319 726	581 044
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	22 500	3 626	26 126
- Terugbetalingen van leningen	-44 222	-9 564	-53 786
- Leaseverplichtingen (IFRS 16): nieuwe contracten	3	35	38
- Leaseverplichtingen (IFRS 16): terugbetalingen	-439		-439
- Wijzigingen van de consolidatiekring (-)			0
- Variaties als gevolg van wisselkoersschommelingen	199	-92	107
- Overdracht kortlopend/langlopend	143 367	-143 367	0
- Variatie van toe te rekenen interesten	-1 555		-1 555
- Andere		99	99
Op 30.06.2026	381 171	170 463	551 634

EUR Duizenden			
31.12.2025	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	≤ 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
FINANCIËLE SCHULDEN			
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
- Leaseverplichtingen (IFRS 16): nieuwe contracten	48	446	495
- Leaseverplichtingen (IFRS 16): terugbetalingen	-862		-862
- Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-560	-77 599	-78 159
- Variaties als gevolg van wisselkoersschommelingen	438	900	1 338
- Overdracht kortlopend/langlopend	8 008	-18 911	-10 903
- Variatie van toe te rekenen interesten	-2 007		-2 007
- Andere		27	27
Op 31.12.2025	261 318	319 726	581 044

Gedurende de periode van zes maanden die eindigde op 30 juni 2026 en rekening houdend met de herclassificatie van de nog niet vervallen rente, daalden de financiële schulden van € 581 miljoen naar € 551,6 miljoen, wat neerkomt op een vermindering van € 29,4 miljoen.

De nieuwe leningen van het halfjaar omvatten met name:

- Een verhoging van de uitstaande CP-lening met € 22,5 miljoen;
- De verhoging van het Campo Grande-krediet met € 3,6 miljoen.

De aflossingen betreffen voornamelijk:

- De aflossing van de @Expo-lening ten bedrage van € 10,1 miljoen;
- De aflossing van een btw-krediet van € 5,1 miljoen in het kader van het project Lake 11, fasen 2-3-4-5;

- De terugbetaling van verschillende obligatieleningen bij Atenor SA voor een totaalbedrag van € 3 miljoen (EMTN en MTN);
- De terugbetaling van de back-upkredietlijn voor het CP bij Belfius van € 20 miljoen;
- De terugbetaling van de Belfius-corporate-kredietlijn van € 14,9 miljoen, waardoor de kredietlijn op € 42,7 miljoen komt.

De convenanten met betrekking tot deze corporate-kredietlijnen zijn (i) een Solvabiliteitsratio van 25% ⁽²⁾ en (ii) een kaspositie van ten minste € 20 miljoen op 30 juni 2026.

De liquiditeitsratio wordt nageleefd, terwijl de solvabiliteitsratio op 30 juni 2026 niet wordt nageleefd; deze bedraagt 24%¹ en is ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2025. Na deze datum en vóór de afsluiting van de jaarrekening is een ontheffing verkregen met betrekking tot de Solvabiliteitsratio-toets op basis van de cijfers per 30 juni 2026, waarmee het vertrouwen van onze bankpartner wordt bevestigd. Overeenkomstig IAS 1 zijn de schulden geherclassificeerd als kortlopende schulden, ondanks hun contractuele looptijd op lange termijn. Deze schulden zullen worden onderworpen aan een nieuwe toets die is gepland op 31 december 2026. Indien niet aan deze toets wordt voldaan en er geen sprake is van een voorafgaande ontheffing of uitstel van de toets, zou de bank de kredietlijnen kunnen beëindigen. Per 30 juni 2026 zijn er geen aanwijzingen dat de langlopende schulden die in de toekomst aan deze convenanten onderworpen zijn, vervroegd zouden moeten worden afgelost.

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

Afgeleide instrumenten

Atenor maakt uitsluitend gebruik van afgeleide financiële instrumenten voor afdekkingsdoeleinden. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen hun reële waarde (niveau 2), waarbij variaties ten laste van de winst-en-verliesrekening worden gebracht, behalve voor financiële instrumenten die als „Kasstroomafdekking” worden aangemerkt; voor deze instrumenten wordt het deel van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument dat als een effectieve afdekking wordt beschouwd, rechtstreeks in het Eigen vermogen opgenomen onder de rubriek „Andere elementen van het totaalresultaat”. Wat betreft de “fair value hedge”, worden de wijzigingen in de reële waarde van de aangewezen derivaten die als reële-waardeafdekkingen worden aangemerkt, in de winst-en-verliesrekening opgenomen, evenals de wijzigingen in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting die toe te rekenen zijn aan het afgedekte risico.

² Solvabiliteitsratio: Eigen vermogen/balanstotaal

Toelichting 14. Gebeurtenissen na balansdatum

Op 3 augustus 2026 heeft Atenor de verkoop aangekondigd, via haar Hongaarse dochterondernemingen, van het gemengde complex Olympia. Dankzij deze overdracht realiseert Atenor een vermindering van haar netto financiële schulden ten belope van € 38 miljoen.

Na de afsluitingsdatum van 30 juni 2026 heeft Atenor in juli en augustus nog 31.474 eigen aandelen verworven tegen een gemiddelde prijs van € 1,60 per aandeel.

Deze zijn vervolgens aan de bestuurders overgedragen als gedeeltelijke betaling in de vorm van aandelen ter dekking van hun vergoeding over het boekjaar 2025. Het saldo, namelijk 120 aandelen, is op Euronext doorverkocht. Op dit moment bezit Atenor SA geen eigen aandelen meer.

Toelichting 15. APM – Alternative Performance Measures

In 2024 heeft Atenor de presentatie van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening aangepast, waarbij het zich heeft laten leiden door de principes van de toekomstige IFRS 18-norm, zonder deze echter volledig toe te passen (inwerkingtreding vanaf januari 2027), teneinde de leesbaarheid en vergelijkbaarheid van zijn financiële informatie te verbeteren. De operationele kasstromen worden nu per aard gegroepeerd om de begrijpelijkheid van de winst-en-verliesrekening te verbeteren.

Tegelijkertijd publiceert Atenor ook een lijst met APM's (Alternative Performance Measures) die door het management wordt opgesteld, bijgehouden en aan de raad van bestuur wordt voorgelegd. Deze APM's vloeien voort uit de wens om cijfers te presenteren zoals deze door het management en de raad van bestuur worden gevolgd, waarbij de activiteiten van de onderneming worden weergegeven ongeacht hun transactionele structuur ("asset deal" of "share deal") en hun boekhoudkundige verwerkingsmethode (globale methode of equity-methode).

De opbrengsten en kosten met betrekking tot projecten in ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast en tot verkopen in het kader van een 'share deal' worden uitgesplitst naar aard (omzet, kostprijs van de omzet, overige bedrijfsopbrengsten en -kosten, financiële kosten, belastingen), op basis van de waardering van het project in het kader van de transactie. Hieronder wordt een aansluiting gemaakt tussen de cijfers zoals opgenomen in de IFRS-winst-en-verliesrekening en de APM's.

Definities van de APM's:

Omzet: komt overeen met de som van (i) de IFRS-omzet, (ii) de waardering van het project die is gebruikt om de aandelenprijs van de in de vorm van een 'share deal' verkochte projecten te bepalen, en (iii) de toerekening aan de omzet van het aandeel in het nettoresultaat van de ondernemingen waarop de equity-methode wordt toegepast voor de projecten die in dergelijke ondernemingen zijn verkocht.

Brutomarge op desinvesteringen: komt overeen met de omzet minus de daarmee verband houdende kosten van verkochte goederen (inclusief projecten die via een 'share deal' zijn verkocht en projecten die zijn verkocht in ondernemingen waarop de equity-methode wordt toegepast).

Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie: het verschil tussen de producten en de bedrijfskosten (inclusief projecten die via een share deal zijn verkocht en projecten die volgens de equity-methode worden verwerkt), vóór eventuele waardecorrecties.

EBIT: IFRS-resultaat vóór rentelasten en belastingen.

Netto financiële schuld: langlopende en kortlopende rentedragende schulden minus geldmiddelen en kasequivalenten, volgens de cijfers uit de IFRS-balans.

Solvabiliteitsratio: verhouding tussen enerzijds het eigen vermogen en anderzijds de som van het eigen vermogen en de netto financiële schuld volgens de cijfers uit de IFRS-balans (eigen vermogen / (eigen vermogen + netto financiële schuld)).

Aansluiting van de IFRS-winst-en-verliesrekening per 30 juni 2025 en 30 juni 2026 met de APM's

EUR Duizenden

	IFRS- overzicht 30.06.2026	Herclassi- ficaties	Management overzicht 30.06.2026
Brutomarge op desinvesteringen	1 636		1 636
Omzet (verkoop van activa)	39 327		39 327
Meer- / minderwaarde bij verkoop van dochterondernemingen of SPV's	-3 081	57 309	54 228
Verlies van zeggenschap over ondernemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode	0		0
Kosten van verkochte goederen (-)	-34 610	-57 309	-91 919
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	-3 979	3 088	-891
Huurinkomsten uit gebouwen	2 741		2 741
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	-6 720	3 088	-3 632
Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie	-2 343	0	745
Aanpassingen van de voorraadwaarde	-3 959		-3 959
Bedrijfsresultaat	-6 303	0	-3 214
Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	-1 956	1 956	0
Financiële opbrengsten	2 455		2 455
Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT	-5 804	0	-759
Financiële kosten (-)	-10 834	-3 089	-13 923
Resultaat vóór belasting	-16 637	0	-14 682
Belastingen (-)	-1 415	-1 954	-3.369
Resultaat na belasting	-18 052	0	-18 052
Resultaat toerekenbaar aan derden	235	0	235
Resultaat aandeel van de groep	-18 287	0	-18 287

EUR Duizenden

	IFRS-overzicht 30.06.2025	Herclassi- ficaties	Management overzicht 30.06.2025
Brutomarge op desinvesteringen	5 305	1 648	6 952
Omzet (verkoop van activa)	53 393	8 850	62 243
Meer- / minderwaarde bij verkoop van dochterondernemingen of SPV's	-3 913	56 613	52 700
Verlies van zeggenschap over ondernemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode	89	7 771	7 860
Kosten van verkochte goederen (-)	-44 264	-71 587	-115 851
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	-7 444	2 097	-5 347
Huurinkomsten uit gebouwen	4 125	0	4 125
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	-11 569	2 097	-9 472
Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie	-2 139	0	1 605
Aanpassingen van de voorraadwaarde	-405	0	-405
Bedrijfsresultaat	-2 545	0	1 200
Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	-2 423	2 423	0
Financiële opbrengsten	2 636	0	2 636
Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT	-2 332	0	3 836
Financiële kosten (-)	-15 914	-2 164	-18 077
Resultaat vóór belasting	-18 246	0	-14 241
Belastingen (-)	-2 060	-4 004	-6 065
Resultaat na belasting	-20 306	0	-20 306
Resultaat toerekenbaar aan derden	2 159	0	2 159
Resultaat aandeel van de groep	-22 465	0	-22 465

E. Verklaring van de verantwoordelijken

Stéphan Sonnevile SA, CEO, voorzitter van het uitvoerend comité, en de leden van het uitvoerend comité, waarvan Caroline Vanderstraeten, vertegenwoordiger van Twigami SRL, CFO, verklaren namens en voor rekening van Atenor SA dat, voor zover hun bekend,

- de verkorte financiële overzichten per 30 juni 2026 zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële positie en de resultaten van Atenor en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen³ ;
- Dit halfjaarverslag bevat een getrouwe weergave van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan, alsmede van de gevolgen daarvan voor de verkorte jaarrekening, en een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar;
- De boekhoudkundige grondslagen van continuïteit worden toegepast.

F. Externe controle

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Atenor omtrent de beoordeling van de tussentijdse geconsolideerde financiële informatie over de zes maanden afgesloten op 30 juni 2026.

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde tussentijdse geconsolideerde balans van Atenor op 30 juni 2026 alsook het bijhorende geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en de geconsolideerde staat van vermogensmutaties over de zes maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk dat deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële verslaggeving", zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin om een besluit te formuleren over deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Draagwijdte van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd in overeenstemming met ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie door de commissaris van de vennootschap". Een beoordeling bestaat uit het vragen van inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere beoordelingsprocedures. Een beoordeling is substantieel minder uitgebreid dan een audit in overeenstemming met de

³ De dochterondernemingen van Atenor in de zin van artikel 1.20 van de Code van vennootschappen en verenigingen

"International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet **toe om met zekerheid te stellen** dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een audit zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleverslag uit.

Conclusie

Bij onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgevoegde tussentijdse geconsolideerde financiële informatie, in alle materiële opzichten, niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële verslaggeving", zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Materiële onzekerheid betreffende de continuïteit van de bedrijfsvoering

Wij vestigen de aandacht op toelichting 2 van de samengevatte geconsolideerde tussentijdse jaarrekening, "Belangrijkste boekhoudkundige principes", die de gebeurtenissen en omstandigheden beschrijft die wijzen op het bestaan van een materiële onzekerheid over het vermogen van de group om haar activiteiten voort te zetten. Onze conclusie is in dit opzicht niet gewijzigd.

Battice, 3 september 2026

BDO Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door Christophe PELZER*

Bedrijfsrevisor

*Optredend namens een vennootschap

Over Atenor

Atenor is een toonaangevende vastgoedontwikkelaar, genoteerd op Euronext Brussel (ATEB). Atenor zet zich in voor duurzame ontwikkeling en hanteert een innovatieve aanpak voor gemengde projecten (kantoren, woningen, winkels, voorzieningen) die bijdragen aan de onmisbare stedelijke veerkracht. Elk project profiteert vanaf het ontwerpstadium van de expertise van Archilab, de afdeling Onderzoek en Ontwikkeling van het bedrijf. Met een internationale aanwezigheid en een gediversifieerde portefeuille transformeert Atenor verouderde gebouwen en industriële braakliggende terreinen tot dynamische ruimtes, via een volledige cyclus van waardecreatie.

Bezoek onze website www.atenor.eu voor meer informatie over Atenor en haar projecten.

Disclaimer

Dit persbericht wordt uitsluitend ter informatie verstrekt en vormt geen aanbeveling voor beleggingen. Dit persbericht wordt verstrekt "in de huidige staat", zonder enige verklaring of garantie van welke aard dan ook. Hoewel alle redelijke voorzorgsmaatregelen zijn genomen om de juistheid van de inhoud te waarborgen, geeft Atenor geen garantie met betrekking tot de nauwkeurigheid of volledigheid ervan. Atenor kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enig verlies of enige schade van welke aard dan ook die voortvloeit uit het gebruik van, het vertrouwen op of het handelen op basis van de verstrekte informatie. Geen enkele informatie die in deze publicatie is opgenomen of vermeld, kan worden beschouwd als het creëren van een recht of een verplichting. Alle eigendomsrechten en belangen met betrekking tot deze publicatie berusten bij Atenor.

Dit persbericht geldt uitsluitend op de datum van publicatie. Onder „Atenor” wordt verstaan: Atenor SA en haar dochterondernemingen.

Gezien de locatie van het hoofdkantoor van Atenor is Frans de officiële taal van de bedrijfsdocumenten. Daarom worden de Nederlandse en Engelse versies beschouwd als vrije vertalingen beschouwd.

© 2026, Atenor SA - Alle rechten voorbehouden.