

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2025¹

Atenor publiceert halfjaarresultaten 2025 en bevestigt strategische koers

België, La Hulpe, 4 september 2025, 17.45 uur CET – Atenor (BSE: ATEB) sluit de eerste helft van 2025 af met een duidelijke vooruitgang in de uitvoering van haar driejarenplan. De groep blijft werken aan de versterking van haar financiële structuur en verstevigt tegelijkertijd haar positie als internationale speler in duurzame stadsontwikkeling.

Financiële ontwikkeling

- Op 10 maart 2025 realiseerde Atenor een kapitaalverhoging van € 45,3 miljoen.
- In de eerste jaarhelft werden obligaties (waaronder EMTN's en MTN's) bij hun vervaldatum terugbetaald voor in totaal € 80 miljoen.
- Op 30 juni 2025 beschikte Atenor over € 63,3 miljoen aan liquide middelen.
- De netto financiële schuld daalde met € 66,4 miljoen tot € 598,2 miljoen, terwijl de solvabiliteitsratio steeg naar 35% (30,5% eind 2024).
- Deze verbeteringen zijn te danken aan verkoopstransacties die naadloos aansluiten bij het driejarenplan van Atenor:
 - (1) *Verdere ontwikkeling van de residentiële portefeuille*: 130 verkoopakten werden getekend voor de residentiële projecten Lake 11 (Boedapest) en UP-site (Boekarest).
 - (2) *Focus op de gerichte ontwikkeling van kantoren in de kernmarkten*: door het sluiten van een strategisch partnerschap voor het Oriente-project in Lissabon.
 - (3) *Afbouwen van kantoren in Centraal-Europa*: door de verkoop van het Bakerstreet I-project in Boedapest.
- Het geconsolideerde nettoresultaat (aandeel van de groep) bedraagt €- 22,5 miljoen, dit is grotendeels te wijten aan de hoge financiële en fiscale lasten. De opbrengsten bedragen € 5,3 miljoen, voortkomend uit de verkoop van de projecten Realex (Brussel), City Dox (Brussel), Lake 11 (Boedapest) en UP-site (Boekarest).

Projecten in uitvoering

Atenor blijft verder actief in de hele vastgoedwaardeketen – van aankoop en het verkrijgen van vergunningen tot de bouw, verhuur en verkoop. In de eerste helft van 2025 werden vergunningen ingediend voor de projecten *Kyklos* (Luxemburg) en *Bakerstreet II* (Boedapest), terwijl de bouw vorderde bij het realiseren van *Realex* (Brussel), *WellBe* (Lissabon) en *Lake 11* (Boedapest). Een totaal van ongeveer 4.000 m² werd verhuurd in Frankrijk, Hongarije en Roemenië.

Strategische focus

Voor de tweede jaarhelft verwacht Atenor verdere stappen te kunnen zetten in het driejarenplan, met nieuwe transacties en een positieve impact op de cashflow. Duurzame stadsontwikkeling blijft centraal staan in de strategie en keuze van projecten.

"De resultaten van de eerste jaarhelft tonen onze vastberadenheid om de financiële structuur van Atenor te versterken, in een markt die de eerste tekenen van herstel vertoont", aldus Stéphan Sonnevile, CEO van Atenor. "De schuldafbouw en verbeterde solvabiliteit bieden een solide basis om ons driejarenplan uit te voeren en terug te keren naar duurzame rendabiliteit. We blijven focussen op kwalitatieve en duurzame stedelijke projecten die waarde creëren voor investeerders, steden en gemeenschappen."

¹ Atenor heeft Frans als officiële taal gekozen. Daarom heeft alleen het persbericht in de Franse taal bewijskracht. De Nederlandse versie is een vertaling van de Franse versie.

Om een duidelijk beeld te geven van onze activiteiten en hun evolutie, lichten we de eerste jaarhelft toe aan de hand van de belangrijkste stappen in onze waarde creatie cyclus.

A. Overzicht van de activiteiten

De cijfers in onderstaande grafiek zijn per 30 juni 2025. Ze worden uitgedrukt in bruto bovengrondse m² en vertegenwoordigen enkel het aandeel van Atenor.



Aankopen: Atenor volgt de ontwikkelingen op de markten waarin zij actief is nauwgezet, om op het juiste moment proactief te kunnen handelen.

Indienen van vergunningsaanvragen: In de eerste helft van 2025 werden vergunningen ingediend voor het Kyklos-project in Luxemburg en Bakerstreet II in Boedapest.

Verkegen vergunningen: Atenor verkreeg de vergunning voor het Kyklos-project in Luxemburg.

Start van de bouwwerken: De bouw van het Realex Conference Centre (Brussel) vordert goed. In Boedapest wordt het laatste gebouw van fase 1 van het residentiële project Lake 11 afgewerkt. Tegelijk lopen voorbereidende en sanerings- en afbraakwerken op Nör.Bruxsels (Brussel), Victor Hugo (Parijs) en Campo Grande (Lissabon). Atenor bekijkt project per project of bijkomende werven worden opgestart.

Verhuur: Er werden nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor samen circa 4.000 m², voornamelijk in Frankrijk (Com'Unity), Hongarije (Olympia en Roseville) en Roemenië (@Expo).

Verkoop: In mei 2025 werd het Hongaarse project Bakerstreet I verkocht en een partnership voor het Oriente-project (Lissabon) opgezet. In totaal werden 130 appartementen verkocht in de projecten Lake 11 (Boedapest), City Dox (Brussel) en UP-site (Boekarest).

B. Vooruitzichten 2025

Atenor blijft zich volop inzetten om het driejarenplan te realiseren, dat steunt op drie pijlers (1) verdere ontwikkeling van de residentiële portefeuille, (2) focus op de gerichte ontwikkeling van kantoren in de kernmarkten, en (3) een geleidelijke afbouw van kantoren in Centraal-Europa.

De topprioriteit blijft het verlagen van de schuld en het versterken van de solvabiliteit, om zo de voorwaarden te scheppen voor duurzame rendabiliteit. Selectieve projectlanceringen die inspelen op de marktvraag versterken bovendien de langetermijnwaarde van de onderneming.

C. Tussentijds jaarverslag

Op 30 juni 2025 leverden de voorverkoop van het Realex-project (Brussel) en de verkoop van appartementen in City Dox (Brussel), Lake 11 (Boedapest) en UP-site (Boekarest) een opbrengst uit verkopen van € 5,3 miljoen. Deze brutomarge, samen met de huuropbrengsten en andere operationele inkomsten, wordt echter volledig opgeslorpt door de structuur- en financiële kosten, ook al liggen die lager dan op 30 juni 2024.

De eerste helft van 2025 wordt aldus afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat, aandeel van de groep, van € -22,5 miljoen, vergeleken met € 0,2 miljoen in het eerste semester van 2024.

Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in miljoenen euro)

Resultaten	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel)	-22,5	0,226	-39,4
Resultaat per aandeel (in euro)	-0,37	0,01	-0,9
Aantal aandelen	61 029 780	43 739 703	43 739 703
Waarvan eigen aandelen	313 427	313 427	313 427
Balans	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Totaal activa	1 098,1	1 299,7	1 145,8
Kasmiddelen aan het einde van de periode	63,3	55,4	59,5
Nettoschulden (-)	-598,2	-756,7	-664,6
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	321,5	342,7	291,4
Solvabiliteitsratio ⁽¹⁾	35%	31,2%	30,5%

(1) *Eigen vermogen / (Eigen vermogen + Netto financiële schuld)*

Bedrijfsopbrengsten en geconsolideerd resultaat (IFRS-weergave)

Op 30 juni 2025 bedroeg de **opbrengsten uit verkopen** € 5,3 miljoen (t.o.v. € 24,1 miljoen eind juni 2024), afkomstig uit de opbrengsten van het project Realex Conference Center (Brussel), verkocht in de staat van toekomstige oplevering aan de Europese Commissie, waarvan de werkzaamheden nog lopende zijn, en waarvan de gerealiseerde omzet €9 miljoen bedraagt; de opbrengsten uit de verkoop van appartementen in de projecten City Dox (Brussel), Lake 11 (Budapest) en UP-site (Boekarest) voor samen € 43,2 miljoen, een verlies op de verkoop van de aandelen in Szeremi Greens (Bakerstreet I), na een neerwaartse bijstelling van de verkoopprijs na de afsluiting van 2024.

Verwacht wordt dat Lake 11 en UP-site in de tweede helft van 2025 een positieve impact zullen hebben, met de ondertekening van meer dan 200 notariële aktes.

Het operationeel resultaat na waarderingsaanpassingen bedraagt € -2,5 miljoen (t.o.v. € 13,5 miljoen in H1 2024). Dit omvat:

- **Overige bedrijfsopbrengsten (€ 11,6 M):** huurinkomsten van @Expo, Olympia A, Nysdam, City Dox White Angle, Fort 7 en Bakerstreet I (€ 4,1 M); doorrekening van huurkosten (€ 2,8 M); een earn-out van het Vaci Greens-project in Boedapest (€ 2,4 M); en projectmanagementvergoedingen (€ 2,2 M).
- **Overige bedrijfskosten (€ 19 M)** die gedaald zijn t.o.v. € 23,4 miljoen in juni 2024. Dit betreft hoofdzakelijk niet-geactiveerde uitgaven, personeels- en overheadkosten (€ 12,8 M) en vastgoedgerelateerde lasten, lokale belastingen en gegarandeerde rendementen op projecten zoals Com'Unity, Nysdam, Beaulieu, Lakeside, Roseville en @Expo (€ 6,2 M).

Nettobedrijfsresultaat: € -13,3 M (t.o.v. € -14,8 M in H1 2024), dankzij lagere financieringskosten na een schuldafbouw van € 62,6 M.

Het resultaat (aandeel) uit deelnemingen gewaardeerd volgens de equity-methode (€-2,4 M euro) houdt voornamelijk verband met de verkoop in aanbouw van het WellBe-project, gecompenseerd door de lopende kosten, lokale belastingen (onroerende voorheffing) en niet-geactiveerde financiële kosten van andere projecten die voortvloeien uit deelnemingen gewaardeerd volgens de equity-methode.

De belastingen bedragen € -2 miljoen op 30 juni 2025 en bestaan voornamelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingverplichtingen die hoofdzakelijk betrekking hebben op de projecten Realex, City Dox en Lake 11.

Het nettoresultaat van de groep voor het eerste halfjaar van het boekjaar bedraagt € -22,5 miljoen, tegenover een winst van € 0,2 miljoen op 30 juni 2024.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerd eigen vermogen bedroeg € 321,5 miljoen, vergeleken met € 291,4 miljoen op 31 december 2024, voornamelijk dankzij een kapitaalverhoging van € 45,3 miljoen. De solvabiliteitsratio bedroeg 35% op 30 juni 2025 tegenover 30,5% op 31 december 2024.

De geconsolideerde nettoschulden van de groep (na aftrek van de beschikbare kasmiddelen) bedroeg € 598,2 miljoen op 30 juni 2025, tegenover € 664,6 miljoen op 31 december 2024.

Het totaalbedrag aan openstaande leveranciersschulden en andere kortlopende verplichtingen daalden van € 69,9 miljoen op 31 december 2024 naar € 58,6 miljoen op 30 juni 2025. Deze daling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de betaling van de btw verschuldigd op de verkoop van het Lakeside-project in 2024 (€ 14,9 M) en aan een wijziging in de voorschotrekeringen van geassocieerde ondernemingen (€ +8,2 M).

De post "**Gebouwen bestemd voor de verkoop**" (geboekt als "**Voorraden**") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in portefeuille en in ontwikkeling. Dit saldo bedroeg € 762 miljoen, een netto daling van € 60,5 miljoen ten opzichte van 31 december 2024. Deze daling is voornamelijk te verklaren door: (a) de voortzetting van de werken en studies van de projecten Lake 11 Home&Park (Boedapest), UP-site (Boekarest), City Dox en Realex (Brussel), evenals de betaling van de grond Oriente, goed voor in totaal € +34 miljoen (op een totaal van € +43,4 M); (b) de verkoop op plan van het Realex Conferentiecentrum en de verkoop van appartementen in de projecten Lake 11 Home&Park en UP-site, goed voor € -41,5 miljoen (op een totaal van € -44,3 M); (c) de deconsolidatie van het project Bakerstreet I, verkocht via een *share deal*, en de verkoop van 70% van het Oriente-project, samen goed voor € -71,8 miljoen; (d) de transfer van € 10,7 miljoen naar de voorraad (Bakerstreet II), naar aanleiding van de deconsolidatie van de vennootschap die zowel Bakerstreet I als Bakerstreet II aanhield.

Financieringsbeleid

Zoals reeds aangekondigd, zet Atenor met succes haar financieringsstrategie voort door geleidelijk aan

1. financiering via kapitaalmarkten (obligaties, CP, EMTN) te vervangen door bankfinanciering,
2. corporate kredietlijnen te vervangen door projectfinanciering,
3. al haar obligaties (bonds, MTN's en EMTN's) bij vervaldatum terug te betalen.

Eind juni 2025 waren de corporate kredietlijnen teruggebracht tot € 59,2 M (vs. € 156,5 M eind 2024), gecompenseerd door twee nieuwe projectkredieten (Com'Unity en U'Man, samen € 103 M), met looptijd tot maart 2027, en een nieuwe backup-lijn van € 20 M (nog niet gebruikt).

Het gewogen gemiddelde rentepercentage op de geconsolideerde schuld daalde tot 4,79% (vs. 5,1% in 2024).

Belangrijkste risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur blijft waakzaam bij de analyse en het beheer van de risico's en onzekerheden waarmee Atenor en haar dochterondernemingen worden geconfronteerd.

Deze risico's worden uitgebreid beschreven in Toelichting 2 van het jaarverslag 2024: "Risicobeheer". Het macro-economische landschap van 2025 blijft een zekere mate van onzekerheid vertonen, onder meer beïnvloed door internationale spanningen, zowel geopolitiek als economisch. Deze spanningen kunnen leiden tot verstoringen in de economische, sociale en financiële activiteiten, en indirect ook in de vastgoedsector.

Er zijn geen belangrijke juridische geschillen te melden per 30 juni 2025.

Dividend

De Algemene Vergadering van 25 april 2025 heeft geen dividend voorgesteld.

Gebeurtenissen na de afsluitingsdatum

Sinds 30 juni 2025 verloopt de verkoop van de appartementen in de projecten UP-site en Lake 11 goed. Tussen 1 juli en 30 augustus 2025 werden:

- werden 113 verkoopakten voor het project UP-site (Roemenië) ondertekend,
- en 58 verkoopakten voor het project Lake 11 (Budapest).

Dankzij deze verkopen konden de kredieten voor beide projecten gedeeltelijk vervroegd worden terugbetaald: € 23 miljoen voor UP-site en € 13 miljoen voor Lake 11.

Financiële kalender

Tussentijdse verklaring (derde kwartaal 2025)	19 november 2025
Bekendmaking van de jaarresultaten 2025	5 maart 2026
Algemene Vergadering 2025	24 april 2026
Tussentijdse verklaring (eerste kwartaal 2025)	19 mei 2026
Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2025	3 september 2026
Tussentijdse verklaring (derde kwartaal 2025)	19 november 2026

Contact en Informatie

Voor bijkomende informatie gelieve contact op te nemen met Caroline Vanderstraeten voor Twigami SRL, CFO of Stephanie Geeraerts voor Thibrox BV, Corporate Communication and IR Director.

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	Nota's	30.06.2025	30.06.2024*
Brutomarge op desinvesteringen	3	5 305	24 114
Omzet (verkoop van activa)		53 393	134 881
Meer- of minderwaarden op de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV's)		-3 913	0
Resultaat bij verlies van zeggenschap over dochterondernemingen		89	0
Kosten van verkochte goederen (-)		-44 264	-110 767
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	5	-7 444	-6 070
Huurinkomsten uit gebouwen		4 125	5 232
Overige bedrijfsopbrengsten		7 446	12 117
Overige bedrijfskosten		-19 015	-23 419
Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie		-2 139	18 044
Waardecorrecties (-)		-405	-4 548
Bedrijfsresultaat		-2 544	13 496
Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	8	-2 423	9 312
Financiële opbrengsten		2 635	2 724
<u>Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT</u>		-2 332	25 532
Financiële kosten (-)		-15 914	-17 504
<u>Resultaat voor belastingen</u>		-18 246	8 028
Belastingen (opbrengsten) op het resultaat (-)	6	-2 060	-6 902
<u>Resultaat na belastingen</u>		-20 306	1 126
Winst toerekenbaar aan derden		2 159	900
Groepsresultaat		-22 465	226
<u>Resultaat per aandeel (EUR)</u>			
Totaal aantal uitgegeven aandelen		61.029.780	43 739 703
waarvan eigen aandelen		313 427	313 427
Gewogen gemiddeld aantal aandelen exclusief eigen aandelen		54 210 828	43 425 967
Basisresultaat per aandeel		-0,41	0,01
Verwaterde resultaat per aandeel		-0,41	0,01
<u>Andere elementen van het totaalresultaat</u>			
<u>Resultaat na belastingen</u>		-20 306	1 126
Niet-herclassificeerbare elementen in het nettoresultaat van toekomstige perioden :			
Personeelsvoordelen			
Herclassificeerbare elementen in het nettoresultaat van toekomstige perioden :			
Omrekeningsverschillen		4 099	-2 591
Kasstroomafdekkingen		1 146	-115
Totaal van de overige elementen van het totaalresultaat		5 245	-2 706
<u>Totaal resultaat van de periode</u>		-15 061	-1 580
Totaalresultaat groepsaandeel		-17 220	-2 480
Totaalresultaat toerekenbaar aan derden		2 159	900

* Er zijn herclassificaties doorgevoerd in de vergelijkende cijfers. Zie toelichting 28 in het jaarverslag 2024.

D. Verkorte jaarrekening (niet gecontroleerd - vervolg)

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

ACTIVA

EUR Duizenden

	Nota's	30.06.2025	31.12.2024
Vaste activa		230 381	224 116
Materiële vaste activa		9 616	9 788
Vastgoedbeleggingen		21 530	21 530
Immateriële vaste activa		118	136
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	8	78 369	77 357
Uitgestelde belastingvorderingen		2 706	2 801
Overige financiële vaste activa	10	117 913	107 278
Afgeleide instrumenten	10	129	
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)		0	5 226
Vlottende activa		867 748	921 661
Voorraden	9	762 005	822 508
Overige vlottende financiële activa		0	0
Afgeleide instrumenten		0	0
Actuele belastingvorderingen	10	561	401
Handels- en overige vorderingen	10	32 324	27 544
Lopende vooruitbetalingen	10	81	16
Contractactiva	4	595	2 997
Kas en kasequivalenten	10	63 266	59 485
Andere vlottende activa		8 916	8 710
TOTAAL ACTIVA		1 098 129	1 145 777

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

EUR Duizenden

		30.06.2025	31.12.2024
Totaal eigen vermogen	7	321 470	291 363
Eigen vermogen - aandeel van de Groep		317 825	289 877
Geplaatst kapitaal en uitgiftepremies		362 361	317 193
Reserves		-10 117	12 348
Reserves met betrekking tot afdekkingsinstrumenten		-1 130	-2 276
Pensioenregelingen met vaste uitkeringen en vaste bijdragen		-330	-330
Omrekeningsverschillen		-17 886	-21 985
Eigen aandelen (-)		-15 073	-15 073
Minderheidsbelangen		3 645	1 486
Langlopende schulden		516 591	388 507
Langlopende rentedragende schulden	11	510 350	381 382
Langlopende voorzieningen		747	898
Pensioenverplichtingen		413	413
Afgeleide instrumenten	11	1 177	2 178
Uitgestelde belastingsschulden		1 372	1 094
Langlopende handelsschulden en overige schulden	11	1 177	1 331
Overige Langlopende schulden	11	1 355	1 211
Kortlopende schulden		260 068	465 907
Rentedragende kortlopende schulden		151 150	342 751
Kortlopende voorzieningen		1 187	1 558
Afgeleide instrumenten	11	83	98
Actuele belastingsschulden	11	12 555	12 495
Handelsschulden en overige schulden	11	58 557	69 878
Contractverplichtingen	4	33 040	36 508
Overige kortlopende passiva		3 496	2 619
TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN		1 098 129	1 145 777

D. Verkorte jaarrekening (niet gecontroleerd - vervolg)

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)

		Voor de periode van 6 maanden afgesloten op	
EUR Duizenden	Nota's	30.06.2025	30.06.2024
Bedrijfsverrichtingen			
- Nettoresultaat (groepsaandeel)		-22 465	226
- Resultaten van de minderheidsbelangen		2 159	900
- Resultaat van ondernemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	8	2 423	-9 312
- Rentelasten		15 021	16 318
- Rentebaten		-2 635	-2 719
- Kortlopende belastingen	6	1 717	7 682
- Bestuurdersvergoedingen		-475	-460
<i>Nettoresultaat voor het jaar</i>		-4 255	12 635
- Afschrijvingen (kosten/terugboekingen)		647	592
- Waardecorrecties (kosten / terugboekingen)		40	4 335
- Niet-gerealiseerde wisselkoersresultaten		49	-475
- Reëlewaardeaanpassingen		365	213
- Voorzieningen (toevoegingen/omkeringen)		-372	-877
- Uitgestelde belastingen (lasten / terugnemingen)	6	343	-780
- Resultaat op overdrachten van activa		3 823	0
<i>Aanpassingen voor niet-geldelijke posten</i>		4 895	3 008
- Verandering in voorraden	9	-1 180	16 195
- Mutatie vorderingen en overige te ontvangen bedragen		-1 304	-8 287
- Mutatie handelsschulden		3 497	1 623
- Verandering in loonbelastingsschulden		-120	-281
- Mutatie overige vorderingen en schulden		-13 018	10 556
<i>Verandering in behoefte aan operationeel werkkapitaal</i>		-12 125	19 806
- Ontvangen rente		2 636	2 718
- Betaalde inkomstenbelasting		-2 100	-1 543
- Ontvangen inkomstenbelasting		292	283
Toename (afname) in kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		-10 657	36 907
Investeringstransacties			
- Aankopen van immateriële activa en materiële vaste activa		-406	-283
- Verwerving van financiële activa	8	-1 700	-682
- Nieuwe leningen verstrekt	10	-9 095	-3 625
<i>Subtotaal van verworven investeringen</i>		-11 201	-4 590
- Desinvesteringen van immateriële activa en materiële vaste activa		2	1
- Effect voortvloeiend uit het verlies van zeggenschap over dochteronderneming(en)	13	14 953	0
- Terugbetalingen van verstrekte leningen	10	56	38 121
<i>Subtotaal van verkochte investeringen</i>		15 011	38 122
Toename (afname) in kasstroom uit investeringsactiviteiten		3 810	33 532
Investeringsverrichtingen			
- Kapitaalverhogingen	7	45 168	0
- Eigen aandelen			0
- Nieuwe leningen	11	88 296	135 319
- Terugbetalingen van leningen	11	-104 998	-177 640
- Betaalde rente		-18 376	-20 427
- Door het moederbedrijf uitgekeerde dividenden			0
Toename (afname) in kasstroom uit financieringskastroom		10 090	-62 748
Nettoverandering voor de periode		3 243	7 691
- Kasmiddelen aan het begin van het jaar	10	59 485	47 506
- Nettowijziging in kas en kasequivalenten		3 243	7 691
- Niet-kasmutaties		538	209
- Kasmiddelen aan het einde van het jaar	10	63 266	55 406

D. Verkorte financiële overzichten (niet gecontroleerd - vervolg)

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

EUR Duizenden	Nota's	Geplaatst kapitaal	Uitgifte- premie	Overgedragen resultaat	Reserves verbonden aan financiële afdeckings- instrumenten	Pensioenplannen met vaste uitkeringen en vaste bijdragen	Omrekenings- verschillen	Eigen aandelen	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
1^{ste} semester 2024										
Openingssaldo op 01.01.2024		257 564	59 629	51 743	118	-458	-10 441	-15 073	1 226	344 308
Resultaat van het boekjaar		-	-	226	-	-	-	-	900	1 126
Andere elementen van het totaalresultaat		-	-	-	-115	-	-2 591	-	-	-2 706
Totaalresultaat		-	-	226	-115	-	-2 591	-	900	-1 580
Eindsaldo op 30.06.2024		257 564	59 629	51 969	3	-458	-13 032	-15 073	2 126	342 728
1^{ste} semester 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	7	-	-	-22 465	-	-	-	-	2 159	-20 306
Andere elementen van het totaalresultaat	7	-	-	-	1 146	-	4 099	-	-	5 245
Totaalresultaat		-	-	-22 465	1 146	-	4 099	-	2 159	-15 061
Kapitaalverhoging	7	45 300	-	-	-	-	-	-	-	45 300
Kosten van kapitaalverhoging	7	-	-132	-	-	-	-	-	-	-132
Eindsaldo op 30.06.2025		302 864	59 497	-10 117	-1 130	-330	-17 886	-15 073	3 645	321 470

Zie toelichting 7, waarin de belangrijkste variaties in de tabel worden uitgelegd.

SELECTIEVE TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 30.06.2025

Toelichting 1. Bedrijfsinformatie

De geconsolideerde halfjaarrekening van de Groep per 30 juni 2025 werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 3 september 2025.

Toelichting 2. Belangrijkste boekhoudkundige principes

1. Grondslagen voor de opstelling

Boekhoudkundig principe van continuïteit:

De groep heeft de tussentijdse financiële staten 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 het eerste halfjaar van 2025 heeft Atenor verschillende transacties uitgevoerd en maatregelen genomen die hebben geleid tot een vermindering van de nettoschuld van de groep, met name:

- De verkoop van het Bakerstreet I-project in Boedapest,
- De herfinanciering van verschillende projecten en de herstructurering van een bedrijfsschuld,
- Een verhoging van het eigen vermogen van de onderneming met € 45,3 miljoen,
- De verkoop van 70% van het belang in het Oriente-project,
- De terugbetaling van € 80 miljoen aan obligaties.

In dezelfde periode heeft Atenor zijn geconsolideerde nettoschuld met € 66,5 miljoen verminderd.

Het macro-economische landschap voor 2025 blijft nog steeds onzeker, met name onder invloed van zowel geopolitieke als economische spanningen op internationaal vlak. Deze spanningen kunnen leiden tot onrust en verstoringen in de economische en sociale activiteit, en indirect op de vastgoedsector. Voor meer informatie over de risico's verwijzen wij u naar toelichting 2 van het jaarverslag 2024: "Risicobeheer".

De kasstroomprognoses voor 18 maanden tonen aan dat Atenor over voldoende liquide middelen zou moeten beschikken om zijn activiteiten uit te voeren, rekening houdend met bepaalde veronderstellingen, onder meer met betrekking tot de verlenging van bepaalde banklijnen en de effectieve verkoop van bepaalde projecten die het einde van hun ontwikkeling hebben bereikt.

Op dit moment is Atenor van mening dat alle genomen en bestudeerde maatregelen voldoende zouden moeten zijn om eventuele negatieve gevolgen te beperken.

Zowel voor het kasbeheer op korte als op middellange termijn steunt de groep ook op een netwerk van bankrelaties met verschillende banken.

De samengevatte geconsolideerde tussentijdse financiële staten per 30 juni 2025 zijn opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard (IFRS) IAS 34 Tussentijdse financiële informatie, 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 voor het boekjaar dat eindigde op 31 december 2024.

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

2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes

De waarderingsregels die zijn toegepast bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2025 zijn ongewijzigd ten opzichte van de regels die zijn toegepast bij het opstellen van het jaarverslag per 31 december 2024. Ter herinnering: de wijzigingen per 31 december 2024 worden toegelicht in het jaarverslag 2024. Voor meer informatie verwijzen wij u naar toelichting 1 van het jaarverslag 2024: "Belangrijkste boekhoudkundige methoden".

2.1 Boekhoudkundige schattingen en belangrijke beoordelingen

Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening moet de Groep bepaalde schattingen maken en haar oordeel uiten op specifieke gebieden. Deze schattingen en veronderstellingen worden gemaakt op basis van de beste informatie die op de afsluitingsdatum beschikbaar is. Door hun aard kunnen de werkelijke resultaten afwijken van de oorspronkelijke schattingen, wat een zekere mate van onzekerheid met zich meebrengt voor de boekhoudkundige waarderingen. De schattingen en veronderstellingen die een significante invloed kunnen hebben op de waardering van activa en passiva worden hieronder gedetailleerd beschreven.

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

- De toepassing van hedge accounting voor financiële instrumenten die bedoeld zijn om de sterke volatiliteit van de variabele rentevoeten op bepaalde financiële schulden af te dekken.
- De toepassing van het continuïteitsbeginsel zoals beschreven in Toelichting 2 hierboven: “1. Grondslagen voor de opstelling”.

Belangrijkste boekhoudkundige schattingen.

- De opname van opbrengsten op basis van de “voortgang” van bepaalde vastgoedprojecten is gebaseerd op een realisatiebudget en een permanente opvolging van de uitvoering, op basis waarvan de mate van voltooiing, de kosten bij voltooiing en de nog te beheersen risico's op voorzichtige wijze worden beoordeeld om het deel van de winst te bepalen dat aan de voltooide periode kan worden toegerekend.
- Bepaalde verbintenissen ten aanzien van huurders en/of kopers impliceren bij de opname van de opbrengsten uit de verkoop van ontwikkelingsprojecten de opname van een verplichting voor toekomstige terugbetalingen, die variabel is van aard aangezien deze afhankelijk is van het commerciële succes van elke ontwikkeling.
- De voorraden bestaande uit vastgoedprojecten worden volgens het voorzichtigheidsbeginsel gewaardeerd tegen de laagste waarde van de historische kostprijs en de netto-opbrengstwaarde (“net realizable value”) zoals gedefinieerd in IAS 2. Eventuele waardeaanpassingen van de voorraden worden beoordeeld door het bestuursorgaan, in overeenstemming met de principes uiteengezet in punt “2.2 Voorraden”.
- Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen hun reële waarde (“fair value”) in overeenstemming met de bepalingen van IAS 40, op basis van taxaties door onafhankelijke taxateurs. De modellen die worden gebruikt om vastgoedbeleggingen te waarderen, kunnen de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen, de kapitalisatiebenadering en/of recente transacties van vergelijkbare eigendommen omvatten. Om de gegevens te bepalen die in de waarderingsberekeningen worden gebruikt, moet het management oordelen en schattingen maken. Een onroerend goed wordt alleen tegen reële waarde gewaardeerd als het bewust wordt beschouwd als een langetermijnbelegging die past in de strategie van de onderneming om waarde te creëren.
- Bij de schatting van de belastingvoorzieningen in de verschillende landen waar de groep actief is, wordt rekening gehouden met de “transfer pricing-regels” die binnen de groep worden toegepast.

2.2. Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de historische kostprijs en de verwachte netto-opbrengstwaarde, in overeenstemming met de principes uiteengezet in het Jaarverslag (toelichting 1 §2.4).

De verwachte netto-opbrengstwaarde is een schatting van de termijnverkoopprijs in het kader van de normale ontwikkeling, na aftrek van de kosten die nodig zijn voor de voltooiing en commercialisering ervan. Deze waarde verschilt per definitie, zowel volgens de IFRS-normen als wat betreft de tijdsduur, van de reële waarde die overeenkomt met de marktprijs op de afsluitingsdatum.

Elk project waarvan de verwachte netto-opbrengstwaarde lager wordt dan de boekwaarde of dat wordt stopgezet, wordt onderworpen aan een bijzondere waardevermindering zodra dit waarschijnlijk wordt geacht. Potentiële meerwaarden worden daarentegen niet in aanmerking genomen bij de waardering van de voorraden, in overeenstemming met het voorzichtigheidsbeginsel.

Haalbaarheidsstudies en daarmee samenhangende risico's

Voor elk project wordt minstens twee keer per jaar een geactualiseerde haalbaarheidsstudie uitgevoerd, waarin marktgegevens, ruimtetypes en veronderstellingen over de kosten en de geschatte verkoopprijs aan het einde van de ontwikkeling worden meegenomen.

Haalbaarheidsstudies zijn per definitie gebaseerd op veronderstellingen en schattingen die aan een grondige en zorgvuldige analyse worden onderworpen.

- Voor residentiële projecten zijn de haalbaarheidsstudies gebaseerd op de verkoopprijzen van projecten die qua locatie en kenmerken vergelijkbaar zijn.
- Voor kantoorprojecten zijn de haalbaarheidsstudies gebaseerd op verwachte prognoses van huurprijzen en rendementen, opgesteld op basis van het tijdschema voor de realisatie van elk project. Deze prognoses zijn het resultaat van een kruisanalyse van (i) de macro-economische omgeving, (ii) historische en actuele marktgegevens en de verwachte evolutie daarvan, verstrekt door gerenommeerde makelaars en economische onderzoeksbureaus, en (iii) de verwachte evolutie van de rentevoeten. Ze houden ook rekening met de strategische positionering van het kantooraanbod van Atenor, ervan uitgaande dat deze bij hun verwachte oplevering zullen voldoen aan de hoogste ESG-normen.

Bepaalde externe factoren, zoals marktontwikkelingen, geopolitieke risico's of macro-economische trends, vallen echter buiten onze controle en kunnen deze veronderstellingen beïnvloeden. De verlenging van de ontwikkelings- of realisatietermijnen, vaak als gevolg van administratieve of stedenbouwkundige beperkingen, kan ook de periode verlengen waarin de groep rentelasten draagt. Dit risico van renteschommelingen wordt actief beheerd door middel van een beleid van gedeeltelijke afdekking via financiële derivaten.

Opmerkingen over de potentiële blootstelling

Wat de residentiële projecten betreft, die ongeveer 40% van de waarde van de portefeuille vertegenwoordigen, zorgt het structurele tekort aan woningen in de grote agglomeraties, in combinatie met het schaarse aanbod van nieuwbouw, voor een opwaartse prijsdynamiek. Deze trend draagt bij tot het beperken van het risico op waardevermindering van de portefeuille in de huidige marktomstandigheden.

Voor de kantoorgebouwen die door Atenor worden geconsolideerd – inclusief de reeds gerealiseerde projecten en samen goed voor ongeveer 60% van de voorraadwaarde, wordt een specifieke theoretische gevoeligheidsanalyse uitgevoerd in het kader van een stressscenario, namelijk een vervroegde verkoop binnen 12 maanden tegen marktvoorwaarden die lager zijn dan die welke in onze haalbaarheidsstudies zijn gehanteerd. Deze situatie kan zich met name voordoen wanneer het ontwikkelingsproces nog niet volledig is afgerond, bijvoorbeeld wanneer het verhuurpercentage lager is dan verwacht in een normaal ontwikkelingsscenario.

Deze analyse is gebaseerd op een stijging van het rendement met 0,5% voor alle kantoorprojecten die door Atenor zijn geconsolideerd en in alle landen, waarbij alle andere factoren gelijk blijven, en geeft aan dat de theoretische impact van een eventuele waardevermindering van de voorraad 35 miljoen euro zou kunnen bedragen. De impact van een dergelijke theoretische waardevermindering op het eigen vermogen en de convenanten zal worden afgezwakt door een positief fiscaal effect en hangt af van het moment en het land waarin ze zou worden geboekt, aangezien sommige landen of projecten een groter effect kunnen hebben dan andere. Wij verwachten echter dat deze impact, mocht deze zich voordoen, niet van dien aard zou zijn dat de huidige convenanten zouden worden geschonden.

Opmerkingen over het verschil tussen de beurskapitalisatie en het geconsolideerde eigen vermogen volgens de IFRS.

Het verschil tussen de beurskapitalisatie van Atenor in de afgelopen maanden en zijn geconsolideerd eigen vermogen volgens IFRS weerspiegelt een discrepantie tussen de marktverwachtingen, gebaseerd op de huidige economische omstandigheden, en de toekomstige prestaties van de projecten in de portefeuille, die zullen worden gerealiseerd volgens de eigen tijdschema's van elke ontwikkeling, in een mogelijk gunstiger context.

De waardering door de markt is gebaseerd op informatie die op een bepaald moment beschikbaar is en op een heersend sentiment – optimistisch of pessimistisch – zonder dat dit overeenkomt met de economische realiteit op middellange of lange termijn.

De markt houdt momenteel rekening met negatieve signalen die van invloed zijn op de vastgoedsector in zijn geheel, en met name op vastgoedontwikkelaars. Deze perceptie weerspiegelt niet noodzakelijkerwijs het potentieel voor waardecreatie op lange termijn dat inherent is aan het ontwikkelingsmodel van Atenor. Deze kloof tussen de onmiddellijke perceptie en de toekomstige economische realiteit onderstreept het belang van

een strategische visie die gebaseerd is op de fundamentele kenmerken van de portefeuille, die in de komende jaren wellicht gunstiger zullen blijken te zijn.

Daarnaast is het belangrijk te benadrukken dat de markt voornamelijk de transacties op de vrij verhandelbare aandelen weerspiegelt, die op 30 juni 2025 ongeveer 20% van het totaal uitmaakten. Bijgevolg kunnen lagere handelsvolumes de volatiliteit versterken of een neerwaartse druk uitoefenen op de koers, zonder dat dit de fundamentele waarde van de activa weerspiegelt.

2.3 Deelnemingen in entiteiten waarop vermogensmutatie wordt toegepast

De deelnemingen van de Groep in entiteiten waarop vermogensmutatie wordt toegepast, omvatten deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen. Een joint venture is een contractuele overeenkomst waarbij de Groep en een of meer partijen overeenkomen om een economische activiteit onder gezamenlijke zeggenschap uit te oefenen en waarbij de Groep rechten heeft op het nettovermogen van de entiteit, in plaats van rechten op haar activa en verplichtingen voor haar passiva. Geassocieerde deelnemingen zijn entiteiten waarop de Groep een aanzienlijke invloed uitoefent door haar deelname in hun financiële en operationele beleidsbeslissingen. Het zijn geen dochterondernemingen of joint ventures van de Groep. Er wordt verondersteld dat er sprake is van een aanzienlijke invloed als de Groep, direct of indirect, 20 % of meer van de stemrechten bezit, maar minder dan 50 %.

De deelname van de Groep in een joint venture wordt verwerkt volgens de equitymethode vanaf de datum waarop de gezamenlijke zeggenschap begint tot de datum waarop deze eindigt. Volgens de equitymethode wordt de investering in een joint venture initieel opgenomen tegen de aanschaffingswaarde. De jaarrekeningen van dochterondernemingen en joint ventures worden opgesteld voor dezelfde verslagperiode als die van Atenor SA. Er worden uniforme waarderingsregels toegepast.

De boekwaarde van de investering wordt aangepast om rekening te houden met veranderingen in het aandeel van de Groep in het nettovermogen van de onderneming waarop vermogensmutatie wordt toegepast sinds de overnamedatum. De goodwill met betrekking tot de onderneming waarop vermogensmutatie wordt toegepast, is opgenomen in de boekwaarde van de investering en wordt niet afzonderlijk getoetst op bijzondere waardevermindering. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen groter is dan haar deelneming in een entiteit waarop vermogensmutatie wordt toegepast, wordt de boekwaarde van deze deelneming tot nul teruggebracht en wordt de opname van toekomstige verliezen stopgezet, behalve voor zover de Groep een verplichting heeft of betalingen heeft verricht voor rekening van de deelneming. In dat geval wordt de negatieve investering in entiteiten waarop vermogensmutatie wordt toegepast, in mindering gebracht op de andere componenten van de deelneming van de investeerder in de entiteit waarop vermogensmutatie wordt toegepast (leningen aan entiteiten waarop vermogensmutatie wordt toegepast). In geval van een overschot of bij gebrek aan andere activa wordt een voorziening gevormd aan de passiefzijde, nog steeds in het geval dat uit de analyse blijkt dat de Groep een verplichting heeft die de oorspronkelijke investering in de entiteit waarop vermogensmutatie wordt toegepast, zou overschrijden.

Er wordt een beoordeling van de leningen aan joint ventures uitgevoerd om de kans op wanbetaling te evalueren. Hiervoor gebruiken we de haalbaarheidsstudie van het project van diezelfde entiteit. Deze haalbaarheidsstudie geeft een indicatie van de verwachte marge op basis van de belangrijkste parameters van het project. De bouwkosten, commerciële parameters zoals huurprijzen, verkoopprijzen en door beleggers verwachte rendementen of rentetarieven worden regelmatig bijgewerkt door de projectverantwoordelijken en herzien door het management om rekening te houden met de evolutie van de marktomstandigheden.

Gezien deze haalbaarheidsstudie en de gevoeligheidsanalyse die op de verschillende parameters ervan wordt uitgevoerd, hebben we er, ondanks het negatieve aandeel in het nettovermogen van bepaalde entiteiten, alle vertrouwen in dat de projecten die volgens de equity-methode worden gewaardeerd, afhankelijk van het ontwikkelingsschema van elk project, de voorschotten die Atenor SA en haar partners in het kader van de ontwikkeling van het project hebben verstrekt, zullen terugbetalen.

De negatieve aandelen in het nettovermogen van bepaalde joint ventures zijn slechts een weerspiegeling van de kosten die in het kader van de ontwikkeling zijn gemaakt en die niet vooraf zijn gekapitaliseerd ten opzichte van 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 meegenomen 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 de leningen aan deze entiteiten weerspiegelen, maar alleen een verschil tussen niet-geactiveerde kosten en inkomsten in latere boekjaren.

Normen en interpretaties die van toepassing zijn voor het boekjaar dat begint op 01.01.2025

- Wijzigingen in IAS 21 - *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid*

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

Normen en interpretaties die zijn uitgegeven maar nog niet van toepassing zijn voor het boekjaar dat begint op 01.01.2025

- IFRS 18 *Presentatie en toelichting in de jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht* – Toelichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 *Classificatie en waardering van financiële instrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- Jaarlijkse Verbeteringen – *Volume 11* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 *Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)

De Groep evalueert momenteel de impact van de normen, interpretaties en wijzigingen.

Atenor heeft geen nieuwe IFRS-bepalingen die in 2025 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	
	30.06.2025	30.06.2024
Brutomarge op desinvesteringen	5 305	24 114
waarvan omzet (verkoop van activa)	53 393	134 881
waarvan meer- of minderwaarden op de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV's)	-3 913	
waarvan meerwaarden op vervreemdingen van deelnemingen die volgens de equity-methode worden gewaardeerd	89	
waarvan verkoopkosten (-)	-44 264	-110 767

De brutomarge op verkopen bedroeg op 30 juni 2025 € 5,3 miljoen, tegenover € 24,1 miljoen op 30 juni 2024.

Deze is voornamelijk afkomstig van

- de inkomsten uit het Realex-project (Brussel), dat in juni 2024 in aanbouw werd verkocht aan de Europese Commissie, waarvoor de werkzaamheden worden voortgezet en waarvan de gerealiseerde omzet € 9 miljoen bedraagt,
- de ondertekening van 108 akten voor 237 voorverkochte appartementen van het Lake 11-project in Boedapest voor een bedrag van € 28 miljoen,
- de ondertekening van 22 akten voor 251 voorverkochte appartementen van het UP-site-project in Boekarest voor een bedrag van € 10,2 miljoen,
- de inkomsten uit de verkoop van appartementen van het woonproject City Dox (Brussel) voor een totaalbedrag van € 5 miljoen,
- het verlies op de verkoop van de aandelen van de vennootschap Szeremi Greens (Bakerstreet I) in Budapest, als gevolg van negatieve effecten op de verkoopprijs die zich na de afsluiting van de rekeningen van 2024 hebben voorgedaan.

Op 30 juni 2024 was de brutomarge op verkopen voornamelijk toe te schrijven aan (a) de ondertekening van de verkoopakte in toekomstige staat van voltooiing van het Realex Conference Centre-project voor een bedrag van € 83,9 miljoen, (b) de inkomsten uit de verkoop van appartementen in residentiële projecten (City Dox en Twist) voor een totaalbedrag van € 26 miljoen, (c) de verkoop van het project Am Wehrhahn voor € 18,1 miljoen.

Toelichting 4. Opname van opbrengsten (IFRS 15)

- **Opsplitsing van opbrengsten**

In 2025 werd van de totale opbrengsten van €53,4 miljoen €14,8 miljoen opgenomen volgens de “percentage of completion”-methode en €38,6 miljoen met betrekking tot prestatieverplichtingen die werden vervuld tijdens de periode.

- **Contractactiva en -verplichtingen**

De contractuele activa bedroegen €0,6 miljoen op 30 juni 2025 (in vergelijking met €3 miljoen op 31 december 2024). Deze hebben uitsluitend betrekking op de opbrengsten die zijn opgenomen volgens de percentage of completion-methode voor het Realex Conference Centre.

De contractuele verplichtingen bedroegen €33 miljoen op 30 juni 2025. Deze hebben voornamelijk betrekking op opbrengsten die zijn opgenomen volgens de percentage-of-completion methode voor het Realex Conference Centre (grondcomponent; €2,8 miljoen), evenals ontvangen voorschotten op de verkoop van appartementen in de projecten UP-site Boekarest (€17,2 miljoen) en Lake 11 Home & Park (€13,1 miljoen), die zullen worden opgenomen bij oplevering (tweede helft van 2025). De contractuele verplichtingen bedroegen € 36,5 miljoen op 31 december 2024.

EUR Duizenden	30.06.2025	31.12.2024
Contractactiva	595	2 997
Contractverplichtingen	-33 040	-36 508

De waarde van de orderportefeuille van uit te voeren contracten per 30 juni 2025 wordt geschat op € 176,2 miljoen, verspreid over de boekjaren 2025 tot en met 2028.

Toelichting 5. Overige bedrijfsopbrengsten en kosten

EUR Duizenden	Voor de periode van 6 maanden afgesloten op	
	30.06.2025	30.06.2024
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten		
Huurinkomsten uit gebouwen	4 125	5 232
Overige bedrijfsopbrengsten	7 446	12 117
Overige bedrijfskosten	-19 015	-23 419
waarvan diverse goederen en diensten	-10 228	-10 025
waarvan personeelskosten	-2 581	-3 120
waarvan overige uitgaven	-6 499	-9 313
waarvan wisselkoerswinsten/-verliezen	293	-961
Totaal	-7 444	-6 070

Op 30 juni 2025 bedroegen de huuropbrengsten van de eigendommen @Expo, Olympia A, Nysdam, City Dox White Angle, Fort 7 en Bakerstreet I €4,1 miljoen, terwijl de overige bedrijfsopbrengsten voornamelijk bestonden uit:

- (a) herfacturatie van andere huurlasten, met name voor de projecten Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Lakeside, @Expo, Nysdam en City Dox White Angle, voor een totaal van €2,8 miljoen, en
- (b) een earn-out op het Vaci Greens project in Boedapest voor €2,4 miljoen.

Het saldo van de overige bedrijfsopbrengsten (€ 2,2 M) bestaat uit projectmanagementdiensten.

De overige bedrijfskosten (€ 19 M) zijn gedaald ten opzichte van 30 juni 2024 (€ 23,4 M). De wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op de volgende posten:

- “Diensten en diverse goederen”: voornamelijk niet-gekapitaliseerde lopende uitgaven voor projecten, vergoedingen voor bedrijfsadvies en diensten, en huurkosten die gedeeltelijk worden doorgefactureerd (€ 10,2 M);
- “Personeelskosten”: een daling van 17% in 2025 (€2,6 M);
- “Andere kosten”: voornamelijk diverse huurkosten, lokale belastingen, onroerende voorheffing en rendementsgaranties, voornamelijk met betrekking tot de projecten Com'Unity, Nysdam, Beaulieu, Lakeside, Roseville en @Expo (€6,5 M). De daling ten opzichte van 2024 wordt voornamelijk verklaard door het afstoten van projecten sinds begin 2024;
- “Wisselkoerswinsten/-verliezen”: een netto wisselkoerswinst van €0,3 miljoen.

Toelichting 6. Winstbelastingen en uitgestelde belastingen**Voor de periode van 6 maanden
afgesloten op**

Belastingverdeling - EUR Duizenden	30.06.2025	30.06.2024
<u>Actuele belastingen</u>		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-1 723	-7 736
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	6	54
Totaal actuele belastingen	-1 717	-7 682
<u>Uitgestelde belastingen</u>		
Gerelateerd aan het boekjaar	-364	776
Gerelateerd aan fiscale verliezen	21	4
Totaal uitgestelde belastingen	-343	780
<u>Totaal actuele en uitgestelde belastingen</u>	-2 060	-6 902

Voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2025 bedroegen de belastinglasten €2,1 miljoen, voornamelijk bestaande uit actuele en uitgestelde belastingverplichtingen met betrekking tot de projecten Realex, City Dox en Lake 11.

Ter referentie, op 30 juni 2024 bedroegen de belastingen €6,9 miljoen, voornamelijk bestaande uit actuele en uitgestelde belastingverplichtingen met betrekking tot de projecten Realex, Twist en City Dox.

Toelichting 7. Aandeelhouderschap en eigen vermogen

I. Aandeelhouderschap

Op 31.06.2025	Aantal aandelen	Deelneming %	waaronder aandelen	Deelneming %
			binnen een gezaamenlijk aandeelhouderschap	
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 Sonnevillle SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorten	1 736 128	2,84	1 296 128	2,12
Midelco NV	2 954 199	4,84		
Vandewiele Group NV	5 816 794	9,53		
Sub-totaal	47 671 430	78,11	30 760 903	50,40
Eigen aandelen				
Aandelen in autocontrole	313 427	0,51		
Publiek	13 044 923	21,37		
Totaal	61 029 780	100,00		

Op 31.12.2024	Aantal aandelen	Deelneming %	waaronder aandelen	Deelneming %
			binnen een gezaamenlijk aandeelhouderschap	
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 Sonnevillle SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorten	1 621 624	3,71	1 181 624	2,70
Midelco NV	2 000 000	4,57		
Vandewiele Group NV	2 000 000	4,57		
Sub-totaal	30 370 891	69,44	21 099 183	48,24
Eigen aandelen				
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⁾ Gedelegeerd Bestuurder, vennootschap onder leiding van de heer Stéphan Sonnevillle

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

Op 30 juni 2025 bezat Atenor SA geen eigen aandelen.

De dochterondernemingen Atenor Group Investments en Atenor Long Term Growth (ALTG) bezaten nog respectievelijk 163.427 en 150.000 aandelen Atenor (ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2024).

Deze aandelen zijn bestemd voor de ALTG aandelenoptieplannen (2021 en 2022) toegekend aan werknemers en sommige bepaalde dienstverleners van Atenor.

De aandelen die tijdens de eerste helft van het jaar werden verworven, werden verkocht als gedeeltelijke betaling van bestuurdersvergoedingen in de vorm van bedrijfsaandelen.

II. Wijzigingen in het eigen vermogen

Op 10 maart 2025 werd een kapitaalverhoging doorgevoerd en de bovenstaande tabel weerspiegelt de resulterende wijziging in het aandeelhouderschap. Het aandelenkapitaal van Atenor steeg tot € 302.863.855,46, vertegenwoordigd door 61.029.780 aandelen zonder vermelding van nominale waarde (na de creatie van 17.290.077 nieuwe aandelen).

De positieve omrekeningsverschillen opgenomen in het eigen vermogen (€4,1 miljoen) zijn voornamelijk het gevolg van (i) de recyclage van de omrekeningsreserves van Szeremi Greens na de verkoop van het Bakerstreet I project (€+5,2 miljoen), en (ii) de wisselkoersschommelingen van de verschillende munteenheden gebruikt

binnen de projecten van de Groep, die de volgende impact hadden op de geconsolideerde reserves per 30 juni:

- de depreciatie van de leu en het pond sterling ten opzichte van de euro had een negatieve impact van respectievelijk €-3,1 miljoen en €-1,1 miljoen;
- de waardestijging van de forint en de zloty ten opzichte van de euro had een positief effect van respectievelijk €+2,5 miljoen en €+0,7 miljoen.

Het halfjaarresultaat toerekenbaar aan minderheidsbelangen (€ 2,2 miljoen) weerspiegelt een nieuwe winstverdeling die in 2025 is overeengekomen met de minderheidsaandeelhouders van het Realex-project (€ 1,9 miljoen).

Toelichting 8. Deelnemingen gewaardeerd volgens de equity-methode

Deelnemingen - EUR Duizenden	30.06.2025	31.12.2024
Victor Estates	135	250
Victor Properties	-	-21
Victor Bara	3 958	4 009
Victor Spaak	7 103	7 193
Immoange	250	342
CCN Development en haar dochterondernemingen	40 619	42 440
Cloche d'Or Development	2 164	1 904
Ten Brinke Mybond Verheeskade	3 729	3 863
Laakhaven Verheeskade II	-	-
Lankelz Foncier	-	-
Square 42	-	-
Square 48	3 676	1 989
Oriente Une Fois		
Tage Une Fois	16 735	15 388
Totaal	78 369	77 357

Evolutie van de deelnemingen - EUR Duizenden	30.06.2025	31.12.2024
Aan het einde van de vorige periode	77 357	69 050
Aandeel in het resultaat	-2 423	7 511
Aankopen, prijsaanpassingen en herstructureringen		
Overdrachten	52	
Kapitaalverhogingen	1 700	680
Overdrachten (naar) van andere posten	1 683	116
Aan het einde van de periode	78 369	77 357

Op 30 juni 2025 is Atenor partner in het kader van de projecten Move'Hub (Immoange, Victor Estates, Properties, Bara, Spaak), Nör.Bruxsel in Brussel (CCN Development en haar dochterondernemingen), Cloche d'Or, 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) en WellBe (Tage une fois) en Oriente (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 in Portugal, wat heeft geleid tot de opname volgens de equity-methode van de vennootschap Oriente une fois (zie ook toelichting 12 betreffende transacties met verbonden partijen).

De nettowijziging van € 1 miljoen in het halfjaar is te verklaren door:

- Het nettoresultaat van de groep (€ -2,4 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 € 1,7 miljoen in de vennootschap Square 48;
- De herclassificatie van de negatieve waarden van de deelnemingen Victor Properties, Square 42, Oriente une fois, Laakhaven Verheeskade II en Lankelz als vermindering van de vorderingen op genoemde entiteiten (€ 1,7 miljoen).

EUR Duizenden	30.06.2025		31.12.2024	
	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
- Immoange (groepsaandeel: 50%)	-	4 780	-	3 594
- Victor Estates (groepsaandeel: 50%)	-	6 064	-	5 943
- Victor Properties (groepsaandeel: 50%)	-	331	-	353
- Victor Bara (groepsaandeel: 50%)	-	2 597	-	2 547
- Victor Spaak (groepsaandeel: 50%)	-	4 598	-	4 509
- CCN Development en haar dochterondernemingen (groepsaandeel: 50%)	-	3 637	-	3 567
- Cloche d'Or Deveopment (groepsaandeel: 50%)	-	42 360	-	37 138
- Ten Brinke Mybond Verheeskade (groepsaandeel: 50%)	-	8 588	-	8 439
- Laakhaven Verheeskade II (groepsaandeel: 50%)	-	15 849	-	15 739
- Lankelz Foncier (groepsaandeel: 50%)	-	19 050	-	18 973
- Square 42 (groepsaandeel: 50%)	-	5 982	-	5 692
- Oriente (groepsaandeel : 30%)	-	3 349	-	
- Tage Une Fois (groepsaandeel: 51%)	-16 208		-7 105	
Aan het einde van de periode	-16 208	117 185	-7 105	106 494

Op 30 juni 2025 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen in totaal € 117,2 miljoen, een stijging van € 10,7 miljoen ten opzichte van 31 december 2024 (€ 106,5 miljoen). Deze bedragen omvatten investeringen met een negatieve waarde, die op 30 juni 2025 in totaal € -10,1 miljoen vertegenwoordigen.

Toelichting 9. Voorraden

EUR Duizenden	30.06.2025	31.12.2024
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	822 508	993 273
Gekapitaliseerde uitgaven	43 430	137 865
Overdrachten tijdens het boekjaar	-44 264	-274 371
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-71 792	
Overboeking van / naar 'Voorraden'	10 732	
Leningskosten (IAS 23)	2 013	10 533
Toename/afname ten gevolge van wisselkoerswijzigingen	-622	-8 317
Geboekte waardecorrecties		-36 557
Teruggenomen waardecorrecties		82
Bewegingen tijdens de periode	-60 503	-170 765
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	762 005	822 508
Boekwaarde van de in pand gegeven voorraden (beperkt tot de toegekende leningen)	356 933	261 904

De “Onroerende goederen bestemd voor verkoop” die zijn geclassificeerd als “Voorraden” vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in portefeuille en in ontwikkeling. Deze post bedraagt € 762 miljoen, een netto daling van € 60,5 miljoen ten opzichte van 31 december 2024.

Deze nettoverandering is voornamelijk het gevolg van:

- de voortzetting van de werkzaamheden en studies voor de projecten Lake 11 Home&Park (Boedapest), UP-site (Boekarest), City Dox, Realex (Brussel) en de betaling van het terrein Oriente, voor een bedrag van € + 34 miljoen (op een totaal van € + 43,4 miljoen),
- de verkoop van het Realex-conferentiecentrum en de verkoop van appartementen van de projecten Lake11 Home&Park en UP-site, voor een bedrag van € - 41,5 miljoen (op een totaal van € - 44,3 miljoen),
- de uitschrijving uit de consolidatiekring van het Bakerstreet I-project, dat in een “share deal” werd verkocht, en de verkoop van 70% van het belang in het Oriente-project voor een totaalbedrag van € -71,8 miljoen,
- de overdracht van het Bakerstreet II-project naar City Tower (€ 10,7 miljoen) na de deconsolidatie en uitschrijving uit de consolidatiekring van de vennootschap die de twee Bakerstreet-projecten droeg.

De omrekeningsverschillen in verband met de projecten in Centraal-Europa hebben een negatief effect op de voorraad ten bedrage van € - 0,6 miljoen.

EUR Duizenden	30.06.2025	31.12.2024
Terreinen en gebouwen	357 651	350 073
Projecten in uitvoering	156 938	176 272
Voltooide projecten	247 416	296 163
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	762 005	822 508

De belangrijkste variaties in de ontwikkelingsfase van de projecten zijn enerzijds te verklaren door de verkoop van het Bakerstreet-project in Boedapest, waardoor de waarde van de voltooide projecten daalt, en anderzijds door de verkoop van een deel van de appartementen in de projecten Lake11 Home&Park in Boedapest en UP-site in Boekarest, waardoor de waarde van de projecten in aanbouw daalt.

Toelichting 10. Financiële vlottende en vaste activa

EUR Duizenden	30.06.2025				31.12.2024			
	Overige financiële activa	Afgeleide instrumenten	Handels- en overige vorderingen	Kas en kasequivalenten	Overige financiële activa	Afgeleide instrumenten	Handels- en overige vorderingen	Kas en kasequivalenten
BEWEGINGEN VAN FINANCIËLE ACTIVA								
Financiële vaste activa								
Openingsaldo	107 278		5 226	-	132 421		0	
Aankopen	9 095				12 663		5 531	
Terugbetalingen (-)	-56				-37 690			
Opnamen in de consolidatiekring	3 279							
Uitsluitingen uit de consolidatiekring								
Overboeking van (naar) andere posten	-1 683		-5 649		-117			
Toename (afname) van het gediscoteerde bedrag dat resulteert uit het verstrijken van tijd en uit de variatie van de disconteringsvoet			354				-354	
Toename (afname) als gevolg van wisselkoerswijzigingen			69		1		49	
Andere verhoging (daling)		129						
Eindsaldo	117 913	129	0		107 278		5 226	
Reële waarde	117 913	129	0		107 278		5 226	
Vlottende financiële activa								
Openingsaldo			27 961	59 485	94	118	27 956	47 506
Netto variaties			671	5 547	-49		150	11 678
Uitsluitingen uit de consolidatiekring			-1 199	-2 304				
Overboeking van (naar) andere posten			5 649					
(Terugboeking van) bijzondere waardevermindervingsverliezen (-)			-40		-45		-29	
Toename (afname) als gevolg van wisselkoerswijzigingen			-76	538			-116	301
Overige toename (afname)						-118		
Eindsaldo			32 966	63 266			27 961	59 485
Reële waarde			32 966	63 266			27 961	59 485

De “Overige financiële vaste activa” hebben voornamelijk betrekking op voorschotten aan ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast (€ 117,2 miljoen op een totaal van € 117,9 miljoen). De nettowijziging over het boekjaar is met name toe te schrijven aan mutaties in de verstrekte voorschotten (€ 9,1 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 (€ -1,7 miljoen). Zie toelichting 8.

“Klanten en andere kortlopende debiteuren” bedragen € 32,96 miljoen op 30 juni 2025. Deze post omvat de handelsvorderingen van de groep (€ 19,8 miljoen), de belasting- en btw-vorderingen (€ 7,4 miljoen) en diverse vorderingen (€ 5,8 miljoen).

De overboeking van € -5,6 miljoen 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 op 30.06.2026).

De wisselkoers-, wanbetalings-, krediet- en liquiditeitsrisico's worden gedetailleerd beschreven in toelichting 16 van het financieel jaarverslag 2024.

Toelichting 11. Kortlopende en langlopende financiële passiva

EUR Duizenden	kortlopend	Langlopend						Totaal kortlopend en langlopend	Reële waarde (*)
	1 jaar maximaal	1 tot 2 jaar	2 tot 3 jaar	3 tot 4 jaar	4 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal		
Au 30.06.2025									
Afgeleide instrumenten	83	1 177					1 177	1 260	1 260
Financiële schuld	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiële leaseverplichtingen (IFRS 16)	832	743	568	310	86	4 435	6 142	6 974	6 974
Kredietinstellingen	92 014	251 919	8 501	4 296	1 367	23 244	289 327	381 341	378 831
Obligatie-uitgiften	-	140 000	55 000				195 000	195 000	200 619
Overige leningen	53 500	5 000	15 400				20 400	73 900	58 434
Onvervallen rente en geamortiseerde kosten	4 804	-403	-116				-519	4 285	4 285
Totaal leningen naar looptijd	151 150	397 259	79 353	4 606	1 453	27 679	510 350	661 500	649 143
Overige financiële verplichtingen									
Actuele belastingschulden	12 555							12 555	12 555
Handelsschulden	31 544							31 544	31 544
BTW-verplichtingen	935							935	935
Socialezekerheidsverplichtingen waarvan verplichtingen aan werknemers	285							285	285
Verplichtingen voor toekomstige aflossingen	1 140	129					129	1 269	1 269
Overige verplichtingen	24 653	1 048					1 048	25 701	25 701
Overige financiële verplichtingen		1 355					1 355	1 355	1 355
Totaal overige financiële verplichtingen naar looptijd	71 112	2 532					2 532	73 644	73 644
Au 31.12.2024									
Afgeleide instrumenten	98		1 222		956		2 178	2 276	2 276
Financiële schuld	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiële leaseverplichtingen (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
Obligatie-uitgiften	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
Onvervallen rente en geamortiseerde kosten	7 862	-95	-30	-9			-134	7 728	7 728
Totaal leningen naar looptijd	342 751	106 858	163 435	57 557	33 516	20 016	381 382	724 133	700 412
Overige financiële verplichtingen									
Actuele belastingschulden	12 495							12 495	12 495
Handelsschulden	29 647							29 647	29 647
BTW-verplichtingen	18 187							18 187	18 187
Socialezekerheidsverplichtingen waarvan verplichtingen aan werknemers	405							405	405
Verplichtingen voor toekomstige aflossingen	5 243	331					331	5 574	5 574
Overige verplichtingen	16 396	1 000					1 000	17 396	17 396
Overige financiële verplichtingen		1 211					1 211	1 211	1 211
Totaal overige financiële verplichtingen naar looptijd	82 373	2 542					2 542	84 915	84 915

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

- Als hun looptijd kort is, wordt de reële waarde verondersteld gelijk te zijn aan de afgeschreven kostprijs.
- Voor niet-courante schulden met vaste of variabele rentevoet, door de toekomstige rentestromen en kapitaalaflossingen te verdisconteren tegen de slotkoers.
- Voor beursgenoteerde obligaties, op basis van de slotkoers.

Het schuldbeleid, de financiële risico's en het renterisico worden gedetailleerd beschreven in toelichting 20 van het jaarverslag 2024.

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

Van de bankschulden met een looptijd van minder dan een jaar (€ 92 M) heeft € 48 miljoen betrekking op verlengingen die regelmatig plaatsvinden (1 of 2 jaar). Op dit moment zijn wij niet van mening dat deze verlengingen een terugbetalingsrisico inhouden. Het resterende bedrag bestaat uit een zakelijke kredietlijn van € 15 miljoen die al enkele jaren bestaat en van nature een korte looptijd heeft, zonder dat deze kredietlijn ter discussie staat. Ten slotte bestaat het saldo van € 29 miljoen uit een krediet van € 25 miljoen dat in juli 2025 al gedeeltelijk is terugbetaald en dat voor het einde van het jaar zal worden terugbetaald.

De bankkredieten met een looptijd tussen 1 en 2 jaar bestaan uit € 162 miljoen aan doorlopende kredieten, € 75 miljoen aan kredieten die ofwel zullen worden terugbetaald via de verkoop van de betreffende projecten, ofwel zullen worden verlengd, en een saldo van € 13 miljoen dat vóór de vervaldatum zal worden terugbetaald door de verkoop van de appartementen van het project.

Financiële schulden

FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Nominale waarde in EUR

30.06.2025 31.12.2024

Emprunts obligataires			
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	59 200 000	156 597 540
	Corporate	15 000 000	
Projecten	Le Nysdam (via Hexaten)	11 700 000	12 025 000
	Le Nysdam (via Hexaten)	7 500 000	
	City Dox (via Immobilière 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
	Astro 23 (via Highline)	7 406 613	7 406 613
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)	45 000 000	45 000 000
	Com'Unity (via BDS 1X)	87 000 000	
	U'Man (BDS 2X)	16 000 000	
	UP-site (via NOR Residential Solutions)	25 000 000	24 999 999
	@Expo (via NOR Real Estate)	10 506 929	10 764 170
	Olympia A (via Hungaria Greens)	18 894 151	9 089 505
	Lake 11 (via Lake Greens)	13 404 537	35 912 630
	Bakerstreet I (via Szeremi Greens)		36 500 013
	Bakerstreet II (via City Tower)	5 886 472	
Totaal financiële schulden via kredietinstellingen		381 341 103	392 137 871
Overige leningen			
CP	2025	39 250 000	30 800 000
	2026	7 750 000	
NEU CP	2025	1 000 000	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	2 500 000	2 500 000
Private plaatsing	Fort 7 (via Brookfort)	15 400 000	
Totaal overige leningen		73 900 000	57 300 000
Leaseverplichtingen (IFRS 16)			
Atenor		217 611	243 239
Atenor Luxembourg		327 737	404 754
Atenor France		107 838	149 018
Atenor Deutschland		45 246	64 470
Atenor Hungary		1 237 493	1 420 414
Atenor Portugal		241 471	252 723
Atenor Romania		86 780	112 374
Atenor Poland		390 523	
Fleethouse		4 319 643	4 319 717
Totaal leaseverplichtingen		6 974 342	6 966 708
Totaal niet-vervallen rente en geamortiseerde kosten		4 285 504	7 728 021
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		661 500 949	724 132 601

Groene financiering

292 660 480

371 925 826

44,0%

56,0%

FINANCIËLE SCHULDEN - EUR Duizenden

	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	1 jaar maximaal	meer dan 1 jaar	
Bewegingen op financiële schulden			
<u>Au 31.12.2024</u>	342 751	381 382	724 133
Bewegingen gedurende het jaar			
- Nieuwe leningen	34 523	53 703	88 226
- Aflossingen op leningen	-80 878	-23 260	-104 138
- Leaseverplichtingen (IFRS 16): nieuwe contracten	37	372	409
- Leaseverplichtingen (IFRS 16): terugbetalingen	-401		-401
	-560	-43 147	-43 707
- Veranderingen als gevolg van wisselkoersschommelingen	-7	432	425
- Overdracht op korte/lange termijn	-141 257	141 257	0
- Verandering in opgelopen rente	-3 058		-3 058
- Overige		-389	-389
<u>Au 30.06.2025</u>	151 150	510 350	661 500

	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	1 jaar maximaal	meer dan 1 jaar	
Bewegingen op financiële schulden			
<u>Op 31.12.2023</u>	414 201	450 808	865 009
Bewegingen gedurende het jaar			
- Nieuwe leningen	24 624	116 018	140 642
- Aflossingen op leningen	-271 839	-6 514	-278 353
- Leaseverplichtingen (IFRS 16): nieuwe contracten	33	496	529
- Leaseverplichtingen (IFRS 16): terugbetalingen	-708		-708
- Veranderingen als gevolg van wisselkoersschommelingen	-34	-448	-482
- Overdracht op korte/lange termijn	179 072	-179 072	0
- Verandering in opgelopen rente	-2 604		-2 604
- Overige	6	94	100
<u>Op 31.12.2024</u>	342 751	381 382	724 133

Tijdens de periode van zes maanden die eindigt op 30 juni 2025 en rekening houdend met de herclassificatie van niet-vervallen rente, dalen de financiële schulden van € 724,1 miljoen naar € 661,5 miljoen, wat neerkomt op een daling van € - 62,6 miljoen.

De nieuwe leningen van het halfjaar omvatten met name:

- De verhoging van het Nysdam-krediet met € 7,5 miljoen
- De verhoging van het Realex-krediet met € 5 miljoen
- De verhoging van het Olympia A-krediet met € 10 miljoen
- Een nieuwe lening van € 5,8 miljoen voor het Bakerstreet II-project
- Een nieuwe obligatielening van € 15 miljoen voor het Fort7-project
- De verhoging van het uitstaande bedrag aan kortlopende leningen met € 16,2 miljoen
- De opname van het CEHF-krediet van € 15 miljoen
- De nettowijziging van € 5,7 miljoen van de Belfius-corporate kredietlijn

De terugbetalingen hebben voornamelijk betrekking op:

- De vermindering van het Lake11-krediet met € 23,3 miljoen. Dit krediet met een lange looptijd wordt in het eerste halfjaar gedeeltelijk terugbetaald op basis van de gerealiseerde verkopen (108 ondertekende koopakten van appartementen op 30 juni 2025 (op 237 verkochte appartementen);
- Twee obligatieleningen van € 65 miljoen, een EMTN van € 10 miljoen en een MTN van € 5 miljoen.

De daling van deze post is ook te verklaren door het verdwijnen van het krediet met betrekking tot het Bakerstreet I-project uit de consolidatiekring als gevolg van de verkoop en deconsolidatie van Széremy Greens (€ -43,7 M).

In het kader van de strategie om de projectfinancieringslijnen te verhogen, werden de Belfius Corporate-lijnen geherstructureerd om ze te verminderen van € 156,5 miljoen op 31 december 2024 tot € 53,5 miljoen (€ - 103 M), vervangen door twee kredieten op Com'Unity voor een bedrag van € 87 miljoen en U'Man voor een bedrag van € 16 miljoen, terwijl de vervaldatum van al deze kredieten met twee jaar werd uitgesteld tot maart 2027. De Belfius-kredietlijn werd vervolgens verhoogd van € 7,5 miljoen tot € 61 miljoen en er werd een nieuwe back-upkredietlijn voor CP's van € 20 miljoen ingesteld. Op 30 juni 2025 werd de back-upkredietlijn niet gebruikt en werd een terugbetaling van de Belfius-kredietlijn van € 1,8 miljoen uitgevoerd, waardoor de kredietlijn op € 59,2 miljoen kwam.

De convenanten in verband met deze herstructurering zijn (i) een solvabiliteitsratio van 25% en (ii) een kaspositie van ten minste € 10 miljoen op 30 juni 2025 en € 20 miljoen op 31 december 2025. Deze convenanten worden op 30 juni 2025 nageleefd.

Op 30 juni 2025 zijn er geen aanwijzingen dat de langlopende schulden die in de toekomst aan deze convenanten onderworpen zijn, vervroegd moeten worden terugbetaald. Op basis van de schuldenlast op 30 juni 2025 worden de binnen 12 maanden te betalen interesten geraamd op € 27,6 miljoen.

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 afgeleide financiële instrumenten.

Derivaten

Atenor gebruikt financiële derivaten uitsluitend voor afdekkingsdoeleinden. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen hun reële waarde (niveau 1) met waardeveranderingen die worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten die worden aangemerkt als 'cashflow hedge', 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 componenten 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 resultatenrekening, evenals de veranderingen in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting die toe te rekenen zijn aan het afgedekte risico.

Toelichting 12. 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 NV² en Midelco NV³.

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 aankoop prijs 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.

² 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").

³ 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").

Toelichting 13. Impact van de desinvesteringen op de financiële positie van de groep

EUR Duizenden	Totaal
Voorraden	-71 792
Handelsvorderingen en andere debiteuren	-1 199
Uitgestelde belastingen	-31
Andere vlottende activa	-400
Geldmiddelen en kasequivalenten	-2 304
ICO-aandeelhoudersleningen	34 651
Bankleningen	43 707
Handelsschulden en andere schuldeisers	1 750
Netto activa en passiva	4 382
Ontvangen contante vergoeding	17 257
Overgedragen geldmiddelen en kasequivalenten	-2 304
Netto kasinstroom	14 953

In de loop van het eerste halfjaar van 2025 heeft Atenor enerzijds 100% van de aandelen van zijn Hongaarse dochteronderneming Széremy Greens, die eigenaar is van het project Bakerstreet I, en anderzijds 70% van de aandelen van zijn Portugese dochteronderneming Oriente, die het gelijknamige project ontwikkelt, verkocht. Deze twee transacties hebben een netto-liquiditeitsstroom van € 15 miljoen opgeleverd. Zie ook de toelichtingen 9, 10, 11 en 12.

Toelichting 14. APM - Alternatieve prestatie-indicatoren

De APM's (Alternative Performance Measures) worden opgesteld en opgevolgd door het management en verstrekt aan de raad van bestuur. Deze APM's vloeien voort uit de wens om cijfers te presenteren zoals die door het management en de raad van bestuur worden bijgehouden, die de activiteiten van de onderneming weergeven, ongeacht hun transactionele structuur ("asset deal" of "share deal") en hun boekhoudkundige methode (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.

EUR Duizenden	IFRS-visie 30/06/2025	Herformuleringen	Mening van het Management 30/06/2025
Brutomarge op desinvesteringen	5 305	1 648	6 952
Omzet (verkoop van activa)	53 393	8 850	62 243
Meer- of minderwaarden op de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV's)	-3 913	56 613	52 700
Resultaat bij verlies van zeggenschap over dochterondernemingen	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
Waardecorrecties op voorraden	-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 voor belastingen	-18 246	0	-14 241
Belastingen (-)	-2 061	-4 004	-6 065
Resultaat na belastingen	-20 306	0	-20 306
Winst toerekenbaar aan derden	2 159	0	2 159
Groepsresultaat	-22 465	0	-22 465

EUR Duizenden	IFRS-visie 30/06/2024	Herformuleringen	Mening van het Management 30/06/2024
Brutomarge op desinvesteringen	24 113	18 329	42 443
Omzet (verkoop van activa)	134 881	53 400	188 281
Meer- of minderwaarden op de verkoop van deelnemingen (verkoop van SPV's)	0	0	0
Resultaat bij verlies van zeggenschap over dochterondernemingen	0	0	0
Kosten van verkochte goederen (-)	-110 767	-35 071	-145 838
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	-6 070	950	-5 120
Huurinkomsten uit gebouwen	5 232	0	5 232
Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	-11 302	950	-10 352
Bedrijfsresultaat vóór waardecorrectie	18 044	0	37 323
Waardecorrecties op voorraden	-4 548	0	-4 548
Bedrijfsresultaat	13 496	0	32 775
Aandeel in het nettoresultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode	9 313	-9 313	0
Financiële opbrengsten	2 724	317	3 041
Resultaat vóór rente en belastingen - EBIT	25 532	0	35 816
Financiële kosten (-)	-17 504	-2 451	-19 955
Resultaat voor belastingen	8 028	0	15 862
Belastingen (-)	-6 902	-7 833	-14 735
Resultaat na belastingen	1 126	0	1 126
Winst toerekenbaar aan derden	900	0	900
Groepsresultaat	226	0	226

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 deze 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.

Toelichting 15. Gebeurtenissen na de afsluitingsdatum

Sinds 30 juni 2025 verloopt de verkoop van de appartementen in de projecten UP-site en Lake 11 goed. Tussen 1 juli en 30 augustus 2025 werden:

- werden 113 verkoopakten voor het project UP-site (Roemenië) ondertekend,
- en 58 verkoopakten voor het project Lake 11 (Budapest).

Dankzij deze verkopen konden de kredieten voor beide projecten gedeeltelijk vervroegd worden terugbetaald: € 23 miljoen voor UP-site en € 13 miljoen voor Lake 11.

E. Verklaring van het Management

Stéphan Sonnevile SA, CEO, voorzitter van het uitvoerend comité en de leden van het uitvoerend comité onder wie Caroline Vanderstraeten voor Twigami SRL, CFO, verklaren, in naam en voor rekening van Atenor SA, dat bij hun weten,

- de op 30 juni 2025 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van Atenor en van de bedrijven in de consolidatiekring⁴;
- dit halfjaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de verkorte jaarrekening, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar;
- de boekhoudkundige continuïteitsbeginselen zijn toegepast.

⁴ De dochterondernemingen van Atenor in de zin van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen

F. Externe controle

Verslag van de commissaris aan de Raad van Bestuur van ATENOR SA omtrent de beoordeling van de tussentijdse geconsolideerde financiële informatie over de zes maanden afgesloten op 30 juni 2025.

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde tussentijdse geconsolideerde balans van ATENOR SA op 30 juni 2025 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 "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.

Battice, 4 september 2025

BDO Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door Christophe PELZER*
Bedrijfsrevisor
*Optredend voor een vennootschap

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.

© 2025, Atenor SA - Alle rechten voorbehouden.