

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025¹

Atenor publie ses résultats du premier semestre 2025 et confirme son orientation stratégique

Belgique, La Hulpe, le 4 septembre 2025, 17h45 CET – Atenor (BSE : ATEB) a clôturé le premier semestre 2025 avec des avancées claires dans la mise en œuvre de son plan triennal. Le groupe poursuit le renforcement de sa structure financière tout en consolidant sa position d'acteur international du développement urbain durable.

Progression financière

- Une augmentation de capital de € 45,3 millions a été réalisée le 10 mars 2025.
- Au cours du semestre, des bonds (y compris EMTN et MTN's) ont été remboursés à leur échéance à hauteur de € 80 millions.
- Les liquidités au 30 juin 2025 s'élevaient à € 63,3 millions.
- La dette financière nette a diminué de € 66,4 millions pour s'établir à € 598,2 millions, tandis que le ratio de solvabilité est passé à 35 % (contre 30,5 % au 31 décembre 2024).
- Ces améliorations résultent d'opérations en ligne directe avec le plan triennal d'Atenor :
 - (1) *Déploiement du portefeuille résidentiel* : 130 actes de vente passés sur les projets résidentiels Lake 11 (Budapest) et UP-site (Bucarest);
 - (2) *Accent sur le développement ciblé de bureaux dans les marchés clés* : partenariat stratégique pour le projet Oriente à Lisbonne ;
 - (3) *Réduction de l'exposition au marché des bureaux en Europe centrale* : cession du projet Bakerstreet I à Budapest.
- Le résultat net consolidé (part du groupe) s'élève à € -22,5 millions , principalement en raison de charges financières et fiscales importantes. La marge brute sur cessions s'élève à € 5,3 millions, avec des contributions issues de Realex (Bruxelles), City Dox (Bruxelles), Lake 11 (Budapest) et UP-site (Bucarest).

Des projets en mouvement

Parallèlement à l'optimisation financière, Atenor reste active sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, de l'acquisition et l'obtention de permis à la construction, la location et la commercialisation de projets immobiliers. Au cours du premier semestre, des demandes de permis ont été introduites pour Kyklos (Luxembourg) et Bakerstreet II (Budapest), tandis que les travaux de construction ont progressé sur Realex (Bruxelles), WellBe (Lisbonne) et Lake 11 (Budapest). Environ 4.000 m² ont été loués en France, Hongrie et Roumanie.

Stratégie

Atenor anticipe de nouvelles avancées sur son plan triennal au second semestre, avec d'autres transactions à venir et un impact positif attendu sur la trésorerie. Le développement urbain durable reste au cœur de sa stratégie et du choix de ses projets.

« Les résultats du premier semestre traduisent notre détermination à renforcer la structure financière d'Atenor, dans un contexte de marché qui montre des premiers signes de reprise », déclare Stéphan Sonnevillle, CEO d'Atenor. « La réduction de la dette et l'amélioration du ratio de solvabilité offrent des bases solides pour exécuter notre plan triennal et renouer avec une rentabilité durable. Nous restons concentrés sur des projets urbains de haute qualité et durables, créateurs de valeur pour les investisseurs, les villes et les communautés. »

¹ Atenor opte pour le français comme langue officielle de sorte que seul le présent document en langue française a force probante. Les versions anglaise et néerlandaise ont été traduites de la version française.

Afin de favoriser la compréhension de nos activités et d'en suivre l'évolution, nous donnons les commentaires pertinents relatifs au premier semestre en fonction des étapes essentielles du cycle de création de valeur de notre core business.

A. Aperçu général du niveau d'activité

Les chiffres dans le graphique ci-dessous sont arrêtés au 30 juin 2025. Ils sont donnés en m² bruts hors sol uniquement pour la quote-part d'Atenor.

Cycle de création de valeur



Acquisition : Atenor reste attentive à l'évolution des marchés où elle est active, afin d'y être proactive le moment venu.

Dépôt de demande de permis d'urbanisme : Les demandes de permis pour les projets Kyklos au Luxembourg et Bakerstreet II en Hongrie ont été déposées au premier semestre 2025.

Obtention de permis d'urbanisme : Atenor a reçu le permis d'urbanisme pour le projet Kyklos au Luxembourg.

Lancement de construction : Les travaux de construction du centre de conférence Realex (Bruxelles) se poursuivent. Le dernier immeuble de la phase 1 du projet résidentiel Lake 11 est en phase de finalisation. Des travaux préparatoires et de dépollution/démolition se poursuivent également sur Nör.Bruxsels (Bruxelles), Victor Hugo (Paris) et Campo Grande (Lisbonne).

Atenor poursuit sa politique d'analyse, au cas par cas, de la pertinence du lancement d'autres constructions.

Location : Des locations ont été signées pour une surface totale de l'ordre de 4.000 m² répartie principalement Com'Unity, (France), Olympia et Roseville (Hongrie) ainsi qu'@Expo (Roumanie).

Cession : La cession du projet hongrois BakerStreet I a été finalisée en mai 2025 de même que la mise en place d'un partenariat sur le projet Oriente (Lisbonne). Un total de 130 appartements a également été vendu sur les projets Lake 11 (Budapest) et UP-site (Bucarest).

B. Perspectives pour l'exercice 2025

Nous restons pleinement engagés dans la mise en œuvre de notre plan stratégique à trois ans, articulé autour de trois axes : (1) le déploiement de notre portefeuille résidentiel, (2) le focus sur le développement de bureaux core, et (3) la réduction progressive de notre exposition au marché des bureaux en Europe centrale.

La priorité demeure la réduction de la dette et l'amélioration de la solvabilité tout en créant les conditions d'une rentabilité durable. Le lancement sélectif de projets répondant à la demande du marché renforce en outre la valeur à long terme de l'entreprise.

C. Rapport de gestion intermédiaire

Au 30 juin 2025, les revenus issus des préventes des projets Realex (Bruxelles) et des ventes d'appartements de City Dox (Bruxelles), Lake 11 (Budapest) et UP-site (Bucarest) génèrent **une marge brute sur cessions de € 5,3 millions**. Cette marge brute, ainsi que les produits locatifs et les autres produits opérationnels, sont toutefois absorbés par les charges de structure et les charges financières bien qu'en diminution par rapport au 30 juin 2024.

Le premier semestre 2025 se clôture ainsi sur un résultat consolidé net part de groupe de € - 22,5 millions comparé à € 0,2 million au premier semestre 2024.

Tableau des chiffres clés consolidés (en € millions)

Résultats	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Résultat net consolidé (part de groupe)	-22,5	0,226	-39,4
Résultat par action (en euros)	-0,37	0,01	-0,9
Nombre d'actions	61 029 780	43 739 703	43 739 703
Dont actions propres	313 427	313 427	313 427
Bilan	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Total de l'actif	1 098,1	1 299,7	1 145,8
Trésorerie de fin de période	63,3	55,4	59,5
Endettement net (-)	-598,2	-756,7	-664,6
Total des capitaux propres consolidés	321,5	342,7	291,4
Ratio de Solvabilité ⁽¹⁾	35%	31,2%	30,5%

(1) Equity / (Equity + Net Financial Debt)

Marge brute sur cessions et résultat consolidé (vue IFRS)

La **marge brute sur cessions** au 30 juin 2025 s'établit à € 5,3 millions à comparer à € 24,1 millions au 30 juin 2024. Elle comprend principalement (a) les revenus du projet Realex Centre de conférence vendu en état futur d'achèvement à la Commission européenne pour lequel les travaux continuent et dont le chiffre d'affaires réalisé s'établit à € 9 millions, (b) le revenu dégagé sur la vente des appartements des projets résidentiels (City Dox, Lake11, UP-site) pour un total de € 43,2 millions, (c) la perte sur la vente des actions de la société Szeremi Greens (Bakerstreet I), suite à la révision à la baisse du prix de vente après la clôture des comptes 2024. Les projets Lake 11 et UP-site auront un impact positif sur le résultat et le cashflow du groupe au second semestre avec la signature de plus de 200 actes.

Le **résultat opérationnel après ajustement de valeur** est de € -2,5 millions par rapport à € 13,5 millions au 30 juin 2024 et se compose, en plus de la marge brute sur cessions, de la manière suivante :

✓ **Autres revenus opérationnels** (€ 11,6 M) qui sont constitués :

- de revenus locatifs des immeubles @Expo, Olympia A, Nysdam, City Dox White Angle, Fort 7 et Bakerstreet I pour € 4,1 millions;
- d'autres produits opérationnels comprennent principalement (a) les refacturations de charges locatives pour un montant total de € 2,8 millions et (b) un earn-out sur le projet Vaci Greens à Budapest pour € 2,4 millions. Le solde de ces autres produits opérationnels (€ 2,2 M) est composé de prestations de gestion de projets.

✓ **Autres charges opérationnelles** qui s'élèvent à € 19 millions, en diminution par rapport au 30 juin 2024 (€ 23,4 M) et sont composées :

- principalement de dépenses en services et biens divers non-activées sur les projets et des frais de personnel et frais généraux du groupe (€ 12,8 M) ;s
- de diverses charges locatives, taxes locales, précomptes immobiliers et garantie de rendement, principalement sur les projets Com'Unity, Nysdam, Beaulieu, Lakeside, Roseville et @Expo (€ 6,2 M).

Le résultat financier net s'établit à € -13,3 millions contre € -14,8 millions au premier semestre 2024. La diminution des charges financières nettes s'explique par les réductions successives de l'endettement du groupe (€ -62,6 M) au premier semestre 2025.

Le résultat (quote-part) provenant des participations mises en équivalence (€ -2,4 M) est principalement lié à la vente en état futur d'achèvement du projet WellBe compensé par les charges courantes, taxes locales (précomptes immobiliers) et les frais financiers non activés des autres projets provenant de mises en équivalence.

Les impôts s'élèvent à € -2 millions au 30 juin 2025 et sont essentiellement composés d'impôts effectifs et d'impôts différés passifs principalement relatifs aux projets Realex, City Dox et Lake 11.

Le résultat net part de groupe du premier semestre de l'exercice s'élève à € -22,5 millions comparé à un profit de € 0,2 million au 30 juin 2024.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à € 321,5 millions, comparé à € 291,4 millions au 31 décembre 2024 en raison de l'augmentation des moyens propres à hauteur de € 45,3 millions. Le ratio de solvabilité s'élève à 35 % au 30 juin 2024 comparé à 30,5% au 31 décembre 2024.

L'endettement consolidé net du groupe (déduction faite de la trésorerie) s'établit au 30 juin 2025 à € 598,2 millions à comparer à un endettement consolidé net de € 664,6 millions au 31 décembre 2024.

Les fournisseurs et autres crédateurs courants passent de € 69,9 millions au 31 décembre 2024 à € 58,6 millions au 30 juin 2025. Cette variation s'explique principalement par le paiement de la TVA due sur la vente de Lakeside en 2024 (€ 14,9 M) et une variation des comptes d'avance des sociétés mise en équivalence (€ +8,2 M).

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « **Stocks** » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à € 762 millions en diminution nette de € 60,5 millions par rapport au 31 décembre 2024. Cette variation résulte principalement (a) de la poursuite des travaux et études des projets Lake 11 Home&Park (Budapest), UP-site (Bucarest), City Dox, Realex (Bruxelles), le paiement du terrain Oriente soit un montant de €+ 34 millions (sur un total de € + 43,4 M), (b) de la vente à l'avancement du Centre de Conférence Realex et des ventes d'appartements des projets Lake11 Home&Park et UP-site, soit un montant de €- 41,5 millions (sur un total de € - 44,3 M), (c) de la sortie du périmètre de consolidation du projet Bakerstreet I vendu en share deal et de la vente de 70% de la participation du projet Oriente pour un montant total de €- 71,8 millions, (d) du transfert de la sortie du périmètre consolidé de € 10,7 millions vers le stock (Bakerstreet II lors de la vente de la société qui portait les deux projets Bakerstreet).

Politique de financement

Comme déjà annoncé, Atenor poursuit avec succès sa stratégie de remplacement graduel

1. du financement sur les marchés financiers (Obligations, CP et EMTN) par du financement bancaire,
2. du financement corporate par des financements de projets,
3. du remboursement de toutes ses obligations (bonds, MTN's et EMTN's) à leur échéance.

Dans le prolongement de la stratégie de renforcement des financements projets, certaines lignes Corporate ont été ramenées à € 59,2 M au 30 juin 2025 (contre € 156,5 M fin 2024), compensées par deux nouveaux crédits liés aux projets Com'Unity et U'Man pour un total de € 103 M, avec un report d'échéance à mars 2027 et la mise en place d'une ligne backup de € 20 M, non utilisée à ce jour.

Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette consolidée d'Atenor s'établit à 4,79% en diminution par rapport à 2024 (5,1 %).

Principaux risques et incertitudes

D'une manière générale et permanente, le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels Atenor et ses filiales sont exposés.

Ces risques sont décrits de façon détaillée dans la Note 2. du rapport annuel 2024 : « Gestion des risques ». Le paysage macroéconomique 2025 présente encore un certain degré d'incertitude, influencé notamment par les tensions internationales tant géopolitiques qu'économiques. Ces dernières pourraient entraîner désordres et perturbations dans l'activité économique, sociale et financière, et indirectement dans le secteur immobilier.

Aucun litige significatif n'est à signaler au 30 juin 2025.

Dividendes

L'Assemblée Générale du 25 avril 2025 n'a pas proposé de dividende.

Evénements post-clôture

Depuis le 30 juin 2025, les ventes des appartements sur les projets UP-site et Lake 11 se font à un rythme soutenu.

Entre le 1^{er} juillet 2025 et le 30 août 2025,

- 113 actes de vente notariés relatifs au projet UP-site (Roumanie) ont été signés.
- 58 actes de vente notariés relatifs au projet Lake 11 ont été signés.

Ces ventes ont permis le prépaiement partiel des crédits liés aux deux projets à hauteur de € 23 M pour UP-site et de € 13 M pour Lake 11.

Calendrier Financier

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2025	19 novembre 2025
Publication des résultats annuels 2025	5 mars 2026
Assemblée Générale 2025	24 avril 2026
Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2026	19 mai 2026
Publication des résultats semestriels 2026	3 septembre 2026
Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2026	19 novembre 2026

Contacts et Informations

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Caroline Vanderstraeten pour Twigami SRL, CFO ou Stephanie Geeraerts pour Thibrox BV, Corporate Communication and Investor Relation Director.

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

D. Etats financiers résumés (non audités)

Etat consolidé du résultat global

		Pour la période de 6 mois clôturée au	
EUR Milliers	Notes	30.06.2025	30.06.2024*
Marge brute sur cessions	3	5 305	24 114
Chiffre d'affaires (vente d'actifs)		53 393	134 881
Plus ou moins-value sur cession de participations (vente de SPV)		-3 913	0
Résultat sur la perte de contrôle de filiales		89	0
Coût des ventes (-)		-44 264	-110 767
Autres produits et charges opérationnels	5	-7 444	-6 070
Produits locatifs des immeubles		4 125	5 232
Autres produits opérationnels		7 446	12 117
Autres charges opérationnelles		-19 015	-23 419
Résultat opérationnel avant ajustement de valeur		-2 139	18 044
Ajustements de valeur (-)		-405	-4 548
Résultat opérationnel		-2 544	13 496
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	8	-2 423	9 312
Produits financiers		2 635	2 724
<u>Résultat avant charges d'intérêts et impôts - EBIT</u>		-2 332	25 532
Charges financières (-)		-15 914	-17 504
<u>Résultat avant impôts</u>		-18 246	8 028
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	6	-2 060	-6 902
<u>Résultat après impôts</u>		-20 306	1 126
Résultat attribuable aux tiers		2 159	900
Résultat Part de Groupe		-22 465	226
Résultat par action (EUR)			
Nombre total d'actions émises		61.029.780	43 739 703
dont actions propres		313 427	313 427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		54 210 828	43 425 967
Résultat de base par action		-0,41	0,01
Résultat dilué par action		-0,41	0,01
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
<u>Résultat après impôts</u>		-20 306	1 126
Eléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Avantages au personnel			
Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Ecart de conversion		4 099	-2 591
Couverture de flux de trésorerie		1 146	-115
Total des autres éléments du résultat global		5 245	-2 706
Résultat global de la période		-15 061	-1 580
Résultat global part de groupe		-17 220	-2 480
Résultat global attribuable aux tiers		2 159	900

* Des reclassements ont été réalisés dans les chiffres comparatifs. Voir note 28 dans le rapport annuel 2024.

D. Etats financiers résumés (non audités - suite)

Etat consolidé de la situation financière

ACTIFS

EUR Milliers

	Notes	30.06.2025	31.12.2024
Actifs non courants		230 381	224 116
Immobilisations corporelles		9 616	9 788
Immeubles de placement		21 530	21 530
Immobilisations incorporelles		118	136
Participations mises en équivalence	8	78 369	77 357
Actifs d'impôt différé		2 706	2 801
Autres actifs financiers non courants	10	117 913	107 278
Instruments dérivés	10	129	
Clients et autres débiteurs non courants		0	5 226
Actifs courants		867 748	921 661
Stocks	9	762 005	822 508
Autres actifs financiers courants		0	0
Instruments dérivés		0	0
Actifs d'impôt exigible	10	561	401
Clients et autres débiteurs courants	10	32 324	27 544
Paievements d'avance courants	10	81	16
Actifs sur contrats	4	595	2 997
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	63 266	59 485
Autres actifs courants		8 916	8 710
TOTAL DE L'ACTIF		1 098 129	1 145 777

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

EUR Milliers

	EUR Th	30.06.2025	31.12.2024
Total des capitaux propres	7	321 470	291 363
Capitaux propres - Part du Groupe		317 825	289 877
Capital souscrit et prime d'émission		362 361	317 193
Réserves		-10 117	12 348
Réserves liées aux instruments financiers de couverture		-1 130	-2 276
Plans de pension à prestations et contributions définies		-330	-330
Ecart de conversion		-17 886	-21 985
Actions propres (-)		-15 073	-15 073
Participations ne donnant pas le contrôle		3 645	1 486
Passifs non courants		516 591	388 507
Passifs non courants portant intérêt	11	510 350	381 382
Provisions non courantes		747	898
Obligations de pension		413	413
Instruments dérivés	11	1 177	2 178
Passifs d'impôt différé		1 372	1 094
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	11	1 177	1 331
Autres passifs non courants	11	1 355	1 211
Passifs courants		260 068	465 907
Passifs courants portant intérêt		151 150	342 751
Provisions courantes		1 187	1 558
Instruments dérivés	11	83	98
Passifs d'impôt exigible	11	12 555	12 495
Fournisseurs et autres créditeurs courants	11	58 557	69 878
Passifs sur contrat	4	33 040	36 508
Autres passifs courants		3 496	2 619
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 098 129	1 145 777

D. Etats financiers résumés (non audités - suite)

Etat consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

		Pour la période de 6 mois clôturée au	
EUR Milliers	Notes	30.06.2025	30.06.2024
Opérations d'exploitation			
- Résultat net part de Groupe		-22 465	226
- Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		2 159	900
- Résultat des participations mises en équivalence	8	2 423	-9 312
- Charges d'intérêt		15 021	16 318
- Revenus d'intérêt		-2 635	-2 719
- Impôts courants	6	1 717	7 682
- Tantièmes versés aux administrateurs		-475	-460
<i>Résultat de l'exercice</i>		-4 255	12 635
- Amortissements (Dotations / Reprises)		647	592
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		40	4 335
- Résultat de change non réalisé		49	-475
- Ajustements de juste valeur		365	213
- Provisions (Dotations / reprises)		-372	-877
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	6	343	-780
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		3 823	0
<i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>		4 895	3 008
- Variation de stock	9	-1 180	16 195
- Variation des créances et autres montants à recevoir		-1 304	-8 287
- Variation des dettes commerciales		3 497	1 623
- Variation des dettes fiscales sur salaires		-120	-281
- Variation des autres créances et dettes		-13 018	10 556
<i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>		-12 125	19 806
- Intérêts reçus		2 636	2 718
- Impôts sur le résultat payés		-2 100	-1 543
- Impôts sur le résultat reçus		292	283
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation		-10 657	36 907
Opérations d'investissement			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-406	-283
- Acquisitions d'immobilisations financières	8	-1 700	-682
- Nouveaux prêts accordés	10	-9 095	-3 625
<i>Sous-total des investissements acquis</i>		-11 201	-4 590
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		2	1
- Effet résultant de la perte de contrôle de filiale(s)	13	14 953	0
- Remboursements de prêts accordés	10	56	38 121
<i>Sous-total des investissements cédés</i>		15 011	38 122
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements		3 810	33 532
Opérations de financement			
- Augmentations de capital	7	45 168	0
- Actions propres			0
- Nouveaux emprunts	11	88 296	135 319
- Remboursements d'emprunts	11	-104 998	-177 640
- Intérêts payés		-18 376	-20 427
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires			0
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement		10 090	-62 748
Variation nette de la période		3 243	7 691
- Trésorerie de début d'exercice	10	59 485	47 506
- Variation nette de trésorerie		3 243	7 691
- Variations non monétaires		538	209
- Trésorerie de fin d'exercice	10	63 266	55 406

D. Etats financiers résumés (non audités - suite)

Etat consolidé de Variations des Capitaux Propres

EUR Milliers	Notes	Capital souscrit	Primes d'émission	Résultat reporté	Réserves liées aux instruments financiers de couverture	Plans de pension à prestations et contributions définies	Ecart de conversion	Actions propres	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
1^{er} semestre 2024										
Solde d'ouverture au 01.01.2024		257 564	59 629	51 743	118	-458	-10 441	-15 073	1 226	344 308
Résultat de l'exercice		-	-	226	-	-	-	-	900	1 126
Autres éléments du résultat global		-	-	-	-115	-	-2 591	-	-	-2 706
Résultat global total		-	-	226	-115	0	-2 591	-	900	-1 580
Solde de clôture au 30.06.2024		257 564	59 629	51 969	3	-458	-13 032	-15 073	2 126	342 728
1^{er} semestre 2025										
Solde d'ouverture au 01.01.2025		257 564	59 629	12 348	-2 276	-330	-21 985	-15 073	1 486	291 363
Résultat de l'exercice	7	-	-	-22 465	-	-	-	-	2 159	-20 306
Autres éléments du résultat global	7	-	-	-	1 146	-	4 099	-	-	5 245
Résultat global total		-	-	-22 465	1 146	-	4 099	-	2 159	-15 061
Augmentation de capital	7	45 300	-	-	-	-	-	-	-	45 300
Frais d'augmentation de capital	7	-	-132	-	-	-	-	-	-	-132
Solde de clôture au 30.06.2025		302 864	59 497	-10 117	-1 130	-330	-17 886	-15 073	3 645	321 470

Se référer à la note 7 qui explique les principales variations du tableau.

NOTES SELECTIVES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2025

Note 1. Information corporate

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 3 septembre 2025.

Note 2. Principes comptables significatifs

1. Bases de préparation

Principe comptable de continuité :

Le groupe a préparé les états financiers intermédiaires sur base de la continuité des activités de développement immobilier selon le cycle de création de valeur habituellement décrit et sur un territoire identique de 10 pays dans lesquels il est actif. La réalisation du cycle de création de valeur implique la cession des projets en fin de cycle, sans exclure des cessions anticipées en fonction des opportunités et circonstances particulières.

Au cours du 1^{er} semestre 2025, Atenor a réalisé plusieurs transactions et pris différentes mesures entraînant une réduction de l'endettement net du groupe, notamment :

- La vente du projet Bakerstreet I à Budapest,
- Le refinancement de plusieurs projets et la restructuration d'une dette corporate,
- Une augmentation des moyens propres de l'entreprise de € 45,3 millions,
- La vente de 70% de la participation dans le projet Oriente,
- Le remboursement de € 80 millions d'obligations.

Au cours de cette même période, Atenor a diminué sa dette nette consolidée de € 66,5 millions.

Le paysage macroéconomique 2025 présente encore un certain degré d'incertitude, influencé notamment par les tensions internationales tant géopolitiques qu'économiques. Ces dernières pourraient entraîner désordres et perturbations dans l'activité économique et sociale, et indirectement dans le secteur immobilier. Pour davantage d'informations concernant les risques, veuillez-vous référer à la note 2 du rapport annuel 2024 : « Gestion des risques ».

Les prévisions de trésorerie à 18 mois démontrent qu'Atenor devrait disposer des liquidités suffisantes pour mener ses opérations, compte tenu de certaines hypothèses, entre autres en ce qui concerne le renouvellement de certaines lignes bancaires et de la cession effective de certains projets arrivés au terme de leur développement.

À ce jour, Atenor estime que l'ensemble des dispositions prises et étudiées devraient suffire à atténuer les impacts négatifs éventuels.

Tant pour la gestion de trésorerie à court terme qu'à moyen terme, le groupe s'appuie également sur un tissu de relations bancaires entretenues avec plusieurs banques.

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2025 ont été préparés en conformité avec la Norme Internationale d'Information Financière (IFRS) IAS 34 Information Financière Intermédiaire publiée par le conseil des Normes Comptables Internationales (IASB), et telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés de l'entreprise pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les informations financières intermédiaires condensées consolidées ont été examinées, mais non auditées, par le Commissaire aux comptes.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2025 sont inchangées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2024. Pour rappel, les éléments modifiés au 31 décembre 2024 sont expliqués dans le rapport annuel 2024. Pour plus d'informations, veuillez consulter la note 1 du rapport annuel 2024 : « Principales méthodes comptables ».

2.1 Estimations comptables et jugements significatifs

Pour établir les états financiers consolidés, le Groupe doit procéder à certaines estimations et exercer son jugement dans des domaines spécifiques. Ces estimations et hypothèses sont formulées sur la base des meilleures informations disponibles à la date de clôture. Par nature, les résultats réels peuvent différer des

estimations initiales, ce qui introduit un certain degré d'incertitude dans les évaluations comptables. Les estimations et hypothèses susceptibles d'avoir une incidence significative sur la valorisation des actifs et passifs sont détaillées ci-après.

Jugements significatifs dans l'application des principes comptables du groupe.

- L'application de la comptabilité de couverture pour les instruments financiers destinés à couvrir la forte volatilité des taux d'intérêts variables applicables à certaines dettes financières.
- L'application du principe de continuité tel que décrit dans la Note 2 ci-dessus : « 1. Bases de préparation ».

Estimations comptables clés.

- La reconnaissance des revenus selon le « degré d'avancement » générés par certains projets immobiliers s'appuie sur un budget de réalisation et un suivi d'exécution permanent, sur base desquels le degré d'achèvement, les coûts à terminaison et les risques encore à maîtriser sont évalués de manière prudente pour déterminer la part du profit attribuable à la période achevée.
- Certains engagements pris vis-à-vis de locataires et/ou d'acheteurs impliquent, lors de la reconnaissance des revenus de la cession de projets de développement, la reconnaissance d'un passif au titre de remboursement futur, par nature variable, étant donné que celui-ci est tributaire du succès commercial de chaque développement.
- Les stocks constitués de projets immobiliers sont évalués selon le principe de prudence, à la valeur la plus basse entre le coût historique et la valeur nette de réalisation (« net realizable value ») telle que définie par la norme IAS 2. Les ajustements de valeur éventuels sur les stocks sont soumis à l'appréciation de l'organe de gestion, conformément aux principes exposés au point « 2.2 Stocks ».
- Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur (« fair value ») conformément aux dispositions de la norme IAS40, sur la base d'évaluations réalisées par des évaluateurs indépendants. Les modèles utilisés pour évaluer les immeubles de placement peuvent inclure la valeur actuelle nette des flux de trésorerie futurs estimés, l'approche par capitalisation et/ou les transactions récentes de propriétés comparables. Pour déterminer les données utilisées dans les calculs d'évaluation, la direction doit émettre des jugements et des estimations. Un immeuble est reconnu à sa juste valeur uniquement dans la perspective d'une exploitation locative sciemment envisagée pour le long terme et cadrant dans la stratégie de création de valeur de la société.
- L'estimation des provisions fiscales dans les différents pays, où le groupe est actif est faite en tenant compte des règles de "transfer pricing" appliquées au sein du groupe.

2.2. Évaluation des stocks immobiliers

Les stocks immobiliers sont évalués à la valeur la plus basse entre le coût historique et la valeur nette de réalisation projetée, conformément aux principes exposés dans le Rapport annuel (note 1 §2.4)

La valeur nette de réalisation projetée est une estimation du prix de vente à terme dans le cadre de son développement normal, déduction faite des coûts nécessaires à sa finalisation et à sa commercialisation. Cette valeur diffère par définition, tant selon les normes IFRS que par leur temporalité, de la juste valeur qui correspond au prix de marché à la date de clôture.

Tout projet dont la valeur nette de réalisation projetée devient inférieure à sa valeur comptable ou qui est abandonné fait l'objet d'une dépréciation comptabilisée dès que celle-ci est jugée probable. En revanche, les plus-values potentielles ne sont pas prises en compte dans la valorisation des stocks, conformément au principe de prudence

Études de faisabilité et risques y relatifs

Chaque projet fait l'objet d'une étude de faisabilité actualisée au moins deux fois par an, intégrant les données de marché, les typologies d'espaces et les hypothèses de coûts et prix de vente estimés au terme du développement.

Par nature, les faisabilités reposent sur des hypothèses et estimations qui font l'objet d'une analyse rigoureuse et diligente.

- Pour les projets résidentiels, les études de faisabilité s'appuient sur les prix de vente de projets comparables en termes de localisation et de caractéristiques.

- Pour les projets de bureaux, les études de faisabilité reposent sur des projections attendues de loyers et de rendements, établies en fonction du calendrier de réalisation de chaque projet. Ces projections résultent d'une analyse croisée (i) de l'environnement macro-économique, (ii) des données de marché historiques et actuelles et de leur évolution attendue fournies par des courtiers réputés et des sociétés d'études économiques, et (iii) des prévisions d'évolution des taux d'intérêt. Elles intègrent également le positionnement stratégique de l'offre de bureaux d'Atenor, en considérant que ceux-ci répondront aux standards ESG les plus élevés au moment de leur sortie prévisionnelle.

Toutefois, certains facteurs externes, tels que les évolutions du marché, les risques géopolitiques ou les tendances macroéconomiques, échappent à notre contrôle et peuvent impacter ces hypothèses. Le prolongement des délais de développement ou de réalisation, souvent lié à des contraintes administratives ou urbanistiques, peut également accroître la durée pendant laquelle le groupe supporte des charges d'intérêt. Le risque de variation de taux est activement géré grâce à une politique de couverture partielle via des instruments financiers dérivés.

Commentaires sur l'exposition potentielle

Concernant les projets résidentiels représentant environ 40% de la valeur du stock, le déficit structurel de logements dans les grandes agglomérations, combiné à la rareté de l'offre neuve, soutient une dynamique haussière des prix. Cette tendance contribue à limiter le risque de dépréciation de la valeur du stock dans les conditions actuelles du marché.

Pour les projets de bureaux consolidés par Atenor y compris ceux déjà construits, représentant environ 60% de la valeur du stock, un exercice de sensibilité théorique spécifique est effectué dans le cadre d'un scénario de stress, à savoir une vente anticipée endéans les 12 mois à des conditions de marché inférieures à celles retenues dans nos faisabilités. Cette situation peut survenir notamment lorsque le processus de développement n'est pas entièrement finalisé, par exemple lorsque le taux de location est inférieur à celui attendu dans un scénario de développement normal.

Cet exercice repose sur l'augmentation du yield de 0,5% appliqué sur l'ensemble des projets de bureaux consolidés par Atenor et dans tous les pays, toute autre chose restant égale par ailleurs, et indique que l'impact théorique de la dépréciation éventuelle du stock pourrait être de 35 millions d'euros. L'impact d'une telle dépréciation théorique sur les fonds propres et les covenants sera atténué par un impact fiscal positif et dépendra du moment et du pays dans lequel elle serait constatée, certains pays ou projets pouvant présenter un impact plus significatif que d'autres. Toutefois, nous anticipons que cet impact, s'il devait se concrétiser, ne serait pas de nature à enfreindre les covenants actuellement en vigueur.

Observations relatives à l'écart entre capitalisation boursière et fonds propres consolidés IFRS.

L'écart observé entre la capitalisation boursière d'Atenor au cours des derniers mois et ses fonds propres consolidés IFRS reflète une divergence entre les anticipations du marché, fondées sur les conditions économiques actuelles, et les performances futures des projets du portefeuille, qui seront réalisées selon des calendriers propres à chaque développement, dans des contextes potentiellement plus favorables.

La valorisation par le marché repose sur des informations disponibles à un instant donné et sur un sentiment dominant – optimiste ou pessimiste – sans garantir une adéquation avec la réalité économique à moyen ou long terme.

Le marché intègre actuellement des signaux négatifs affectant le secteur immobilier dans son ensemble, et spécialement les développeurs immobiliers. Cette perception ne reflète pas nécessairement le potentiel de création de valeur à long terme inhérent au modèle de développement d'Atenor. Ce décalage entre perception immédiate et réalité économique future souligne l'importance d'une vision stratégique fondée sur les fondamentaux du portefeuille, qui pourraient se révéler plus porteurs dans les années à venir.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le marché reflète principalement les transactions sur le flottant, représentant environ 20% des titres au 30 juin 2025. Dès lors, des volumes d'échange réduits peuvent accentuer la volatilité ou exercer une pression baissière sur le cours, sans refléter la valeur fondamentale des actifs.

2.3 Participations dans des entités mises en équivalence

Les participations du Groupe dans les entités mises en équivalence comprennent des participations dans des coentreprises et dans des entreprises associées. Une coentreprise est un accord contractuel par lequel le Groupe et une ou plusieurs parties conviennent d'entreprendre une activité économique sous contrôle conjoint et par lequel le Groupe a des droits sur l'actif net de l'entité, plutôt que des droits sur ses actifs et des obligations pour ses passifs. Les entreprises associées sont des entités sur lesquelles le Groupe exerce une influence significative du fait de sa participation à leurs décisions de politique financière et opérationnelle. Ce ne sont ni des filiales, ni des coentreprises du Groupe. Une influence significative est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote, mais moins de 50 %.

La participation du Groupe dans une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date de début du contrôle conjoint jusqu'à la date à laquelle il prend fin. Selon la méthode de la mise en équivalence, l'investissement dans une coentreprise est initialement comptabilisé au coût d'acquisition. Les états financiers des filiales et des coentreprises sont établis pour la même période de rapport qu'Atenor SA. Des règles d'évaluation uniformes sont appliquées.

La valeur comptable de l'investissement est ajustée pour tenir compte des changements dans la quote-part du Groupe dans l'actif net de la société mise en équivalence depuis la date d'acquisition. Le goodwill relatif à la société mise en équivalence est inclus dans la valeur comptable de l'investissement et n'est pas testé séparément pour la dépréciation. Lorsque la part du Groupe dans les pertes dépasse sa participation dans une entité mise en équivalence, la valeur comptable de cette participation est réduite à zéro et la comptabilisation des pertes futures est interrompue, sauf dans la mesure où le Groupe a une obligation ou a effectué des paiements pour le compte de l'entité détenue. Dans ce cas, l'investissement négatif dans les entités mises en équivalence est déduit des autres composantes de la participation de l'investisseur dans l'entité mise en équivalence (prêts aux entités mises en équivalence). En cas d'excédent ou en l'absence d'actif autre, une provision est constituée au passif toujours dans le cas où l'analyse démontre que le Groupe a une responsabilité qui excéderait l'investissement initial dans la société mise en équivalence.

Une évaluation des prêts envers les coentreprises est réalisée, afin d'évaluer la probabilité de défaillance de remboursement. Pour ce faire, nous utilisons l'étude de faisabilité du projet de cette même entité. Cette étude de faisabilité permet d'indiquer le niveau de marge attendu en fonction des paramètres clés du projet. Les coûts de construction, les paramètres commerciaux tels que les loyers, les prix de vente et les rendements attendus par les investisseurs ou encore les taux d'intérêt sont régulièrement mis à jour par les responsables de projets et revus par le Management afin de tenir compte de l'évolution des conditions de marché.

Compte tenu de cette étude de faisabilité et de l'analyse de sensibilité qui est réalisée sur les différents paramètres de celle-ci, nous sommes confiants, malgré la quote-part négative dans l'actif net de certaines entités, que les projets mis en équivalence devraient permettre, en fonction du calendrier de développement propre à chaque projet, de rembourser les avances effectuées par Atenor SA et leurs partenaires dans le cadre du développement du projet.

Les quote-parts négatives dans l'actif net de certaines coentreprises ne sont que le reflet de frais supportés dans le cadre du développement et non capitalisés en amont des revenus perçus dans une phase ultérieure du développement (location, vente). Ces coûts sont généralement supportés au début du développement du projet et sont inclus dans la faisabilité du projet de sorte que si la faisabilité génère une marge positive à terminaison, ces quote-parts négatives ne reflètent pas un risque de non-remboursement des prêts à ces entités mais uniquement un décalage entre des frais non capitalisés et des revenus sur des exercices ultérieurs.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 01.01.2025

- Amendements à IAS 21 - *Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Absence de Convertibilité*

Ces nouvelles normes et interprétations ont été mises en place et n'ont pas eu un impact significatif sur les chiffres rapportés par Atenor.

Normes et interprétations émises mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 01.01.2025

- IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- IFRS 19 *Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 *Classement et évaluation des instruments financiers* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026)
- Améliorations annuelles – *Volume 11* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026, mais non encore adoptées au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 *Contrats faisant référence à l'électricité produite à partir de sources naturelles* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026)

Le Groupe est actuellement en train d'évaluer l'impact des normes, interprétations et amendements.

Atenor n'a pas appliqué par anticipation de nouvelles dispositions IFRS qui n'étaient pas encore entrées en vigueur en 2025 et n'a appliqué aucune exception européenne aux IFRS.

Note 3. Marge brute sur cessions

EUR Milliers	Pour la période de 6 mois clôturée au	
	30.06.2025	30.06.2024
Marge brute sur cessions	5 305	24 114
dont chiffre d'affaires (vente d'actifs)	53 393	134 881
dont plus ou moins-value sur cession de participations (vente de SPV)	-3 913	
dont résultat sur la perte de contrôle de filiales	89	
dont coût des ventes (-)	-44 264	-110 767

La marge brute sur cessions au 30 juin 2025 s'établit à € 5,3 millions à comparer à € 24,1 millions au 30 juin 2024. Elle découle principalement :

- Des revenus du projet Realex à Bruxelles vendu en juin 2024 en état futur d'achèvement à la Commission européenne pour lequel les travaux continuent et dont le chiffre d'affaires réalisé s'établit à € 9 millions,
- De la signature de 108 actes sur les 237 appartements pré-vendus du projet Lake 11 à Budapest pour un montant de € 28 millions,
- De la signature de 22 actes sur les 251 appartements pré-vendus du projet UP-site à Bucarest pour un montant de € 10,2 millions,
- Du revenu dégagé sur la vente des appartements du projet résidentiel City Dox à Bruxelles pour un total de € 5 millions,
- De la perte sur la vente des actions de la société Szeremi Greens (Bakerstreet I) à Budapest, à la suite d'impacts négatifs sur le prix de vente survenus après la clôture des comptes 2024.

Pour rappel, au 30 juin 2024, la marge brute sur cessions s'expliquait principalement par (a) la signature de l'acte de vente en état futur d'achèvement du projet Realex Centre de conférence pour un montant de € 83,9 millions, (b) le revenu dégagé sur la vente des appartements des projets résidentiels (City Dox et Twist) pour un total de € 26 millions, (c) la vente du projet Am Wehrhahn pour € 18,1 millions.

Note 4. Reconnaissance du résultat (IFRS 15)

• Décomposition du chiffre d'affaires :

En 2025, sur un chiffre d'affaires total de € 53,4 millions, € 14,8 millions correspondent à du chiffre d'affaires reconnu selon le « degré d'avancement » et € 38,6 millions à du chiffre d'affaires se rapportant à des obligations de performance exécutées au cours de la période.

• Actifs et passifs sur contrats :

Les actifs sur contrats s'établissent à € 0,6 million au 30 juin 2025 (contre € 3 M au 31 décembre 2024). Ils concernent exclusivement la cession selon le « degré d'avancement » du centre de conférence Realex.

Les passifs sur contrats s'établissent à € 33 millions au 30 juin 2025. Ils concernent principalement les cessions reconnues selon le « degré d'avancement » du centre de conférence Realex (partie terrain ; € 2,8 M) ainsi que les acomptes reçus sur les ventes d'appartements des projets UP-site (€ 17,2 M) et Lake 11 Home&Park (€ 13,1 M) qui seront enregistrées à l'achèvement (2^{ème} semestre 2025). Les passifs sur contrat totalisaient € 36,5 millions au 31 décembre 2024.

EUR Milliers	30.06.2025	31.12.2024
Actifs sur contrats	595	2 997
Passifs sur contrats	-33 040	-36 508

La valeur du portefeuille des contrats restant à exécuter au 30 juin 2025 est estimée à € 176,2 millions répartis sur les exercices 2025 à 2028.

Note 5. Autres produits et charges opérationnels

EUR Milliers	Pour la période de 6 mois clôturée au	
	30.06.2025	30.06.2024
Autres produits et charges opérationnels		
Produits locatifs des immeubles	4 125	5 232
Autres produits opérationnels	7 446	12 117
Autres charges opérationnelles	-19 015	-23 419
dont services et biens divers	-10 228	-10 025
dont frais de personnel	-2 581	-3 120
dont autres charges	-6 499	-9 313
dont gains / pertes de change	293	-961
Total	-7 444	-6 070

Au 30 juin 2025, les revenus locatifs des immeubles @Expo, Olympia A, Nysdam, City Dox White Angle, Fort 7 et Bakerstreet I totalisent € 4,1 millions, tandis que les autres produits opérationnels comprennent principalement (a) les refacturations d'autres charges locatives notamment sur les projets Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Lakeside, @Expo, Nysdam et City Dox White Angle pour un montant total de € 2,8 millions et (b) un earn-out sur le projet Vaci Greens à Budapest pour € 2,4 millions. Le solde des autres produits opérationnels (€ 2,2 M) est composé de prestations de gestion de projets.

Les autres charges opérationnelles s'élèvent à € 19 millions, en diminution par rapport au 30 juin 2024 (€ 23,4 M). Les variations se situant essentiellement dans les rubriques suivantes :

- « Services et biens divers » : il s'agit essentiellement des dépenses courantes non-activées sur les projets, les honoraires et services divers corporate du groupe et les charges locatives en partie refacturées (€ 10,2 M) ;
- « Frais de personnel » : en diminution de 17% en 2025 (€ 2,6 M) ;
- « Autres charges » : il s'agit essentiellement de diverses charges locatives, taxes locales, précomptes immobiliers et garantie de rendement, principalement sur les projets Com'Unity, Nysdam, Beaulieu, Lakeside, Roseville et @Expo (€ 6,5 M). La variation par rapport à 2024 s'explique principalement par la vente des projets depuis début 2024 ;
- « Pertes/gains de change » : le résultat des gains de change (€ 0,3 M).

Note 6. Impôts sur le résultat et impôts différés

Ventilation des taxes - EUR Milliers	Pour la période de 6 mois clôturée au	
	30.06.2025	30.06.2024
<u>Impôts courants</u>		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-1 723	-7 736
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	6	54
Total impôts courants	-1 717	-7 682
<u>Impôts différés</u>		
Afférents à l'exercice	-364	776
Afférents aux pertes fiscales	21	4
Total impôts différés	-343	780
Total impôts courants et différés	-2 060	-6 902

Pour la période de six mois se terminant le 30 juin 2025, la charge d'impôts s'élève à € 2,1 millions et est essentiellement composée d'impôts effectifs et différés passifs relatifs aux projets Realex, City Dox et Lake11.

Pour rappel, au 30 juin 2024, les impôts s'élevaient à € 6,9 millions et étaient principalement composés d'impôts effectifs et différés passifs relatifs aux projets Realex, Twist et City Dox.

Note 7. Actionnariat et fonds propres

I. Actionnariat

Actionnariat au 30.06.2025	Nombre d'actions	Participation %	dont actions faisant partie de l'action de concert	Participation %
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 Sonnevile SA(1)(2) & consorts	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		
Sous-total	47 671 430	78,11	30 760 903	50,40
Actions propres				
Actions d'autocontrôle	313 427	0,51		
Public	13 044 923	21,37		
Total	61 029 780	100,00		

Actionnariat au 31.12.2024	Nombre d'actions	Participation %	dont actions faisant partie de l'action de concert	Participation %
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 Sonnevile SA(1)(2) & consorts	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		
Sous-total	30 370 891	69,44	21 099 183	48,24
Actions propres				
Actions d'autocontrôle	313 427	0,72		
Public	13 055 385	29,85		
Total	43 739 703	100,00		

⁽¹⁾ Signataires de la Convention d'actionnaires

⁽²⁾ Administrateur Délégué, société contrôlée par Monsieur Stéphan Sonnevile

Conformément à l'article 74 de la loi du 1er avril 2007, ces actionnaires ont communiqué à la société qu'ils détenaient de concert, à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, plus de 30 % des titres avec droit de vote.

Au 30 juin 2025, Atenor SA ne détient plus aucune action propre.

Les filiales Atenor Group Investments et Atenor Long Term Growth détiennent toujours respectivement 163.427 et 150.000 actions Atenor (situation inchangée par rapport au 31 décembre 2024). Ces actions visent à valoriser les plans d'options sur actions Atenor Long Term Growth (2021 et 2022) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'Atenor.

Les actions acquises durant le premier semestre ont été cédées pour paiement partiel des tantièmes sous forme d'actions de la société.

II. Variation des fonds propres

Le 10 mars 2025, une augmentation de capital a été réalisée et le tableau ci-dessus reflète le changement d'actionnariat y relatif. Le capital d'Atenor est augmenté à € 302.863.855,46, représenté par 61.029.780 actions sans valeur nominale (après création de 17.290.077 nouvelles actions).

Les écarts de conversion positifs de l'exercice constatés en capitaux propres (€ 4,1 M) s'expliquent d'une part par le recyclage des écarts de conversion de la société Szeremi Greens à la suite de la vente du projet Bakerstreet I

(€ +5,2 M) et d'autre part, par l'évolution des différentes devises utilisées au sein des projets du groupe qui ont les impacts suivants au niveau des réserves consolidées au 30 juin 2025 :

- La dégradation du lei et de la livre sterling par rapport à l'euro a eu respectivement des impacts négatifs de € -3,1 millions et € -1,1 million.
- L'amélioration du Forint et du Zloty par rapport à l'euro a eu respectivement des impacts positifs de € +2,5 millions et € +0,7 million.

Le résultat du semestre attribuable aux tiers (€ 2,2 M) reprend une nouvelle répartition des bénéfices attendus, convenue en 2025 avec les actionnaires minoritaires du projet Realex (€ 1,9 M).

Note 8. Participations mises en équivalence

Participations - EUR Milliers	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 et ses filiales	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
Total	78 369	77 357

Mouvements des participations - EUR Milliers	30.06.2025	31.12.2024
Au terme de l'exercice précédent	77 357	69 050
Part dans le résultat	-2 423	7 511
Acquisitions, ajustements de prix et restructurations		
Cessions	52	
Augmentations de capital	1 700	680
Transferts (vers) d'autres rubriques	1 683	116
Au terme de l'exercice	78 369	77 357

Au 30 juin 2025, Atenor est en partenariat dans le cadre des projets Move'Hub (Immoange, et Victor Estates, Properties, Bara, Spaak), Nör.Bruxsel à Bruxelles (société CCN Development et ses filiales), Cloche d'Or, Perspectiv, Square 42 et Kyklos au Luxembourg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 42, Square 48), Verheeskade I et II aux Pays-Bas (Ten Brinke MyBond et Laakhaven Verheeskade II) ainsi que WellBe (Tage une fois) et Oriente (Oriente une fois) au Portugal.

Au cours du premier semestre 2025, Atenor est entrée en partenariat 45/30/25 avec 3D et Midelco dans le cadre du projet Oriente au Portugal entraînant la comptabilisation en mise en équivalence de la société Oriente une fois (également se référer à la note 12 relative aux transactions avec les parties liées).

La variation nette du semestre de € 1 million s'explique par :

- Les résultats nets part de groupe (€ -2,4 M). Ce résultat net est composé du résultat sur la vente à l'avancement du projet WellBe, compensé par les charges courantes, taxes locales et frais financiers non activés ;
- La libération de capital à hauteur de € 1,7 million dans la société Square 48 ;
- Le reclassement des valeurs négatives des participations Victor Properties, Square 42, Oriente une fois, Laakhaven Verheeskade II et Lankelz en diminution des créances sur lesdites entités (€ 1,7 M).

EUR Milliers	30.06.2025		31.12.2024	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
- Immoange (part de groupe : 50%)	-	4 780	-	3 594
- Victor Estates (part de groupe : 50%)	-	6 064	-	5 943
- Victor Properties (part de groupe : 50%)	-	331	-	353
- Victor Bara (part de groupe : 50%)	-	2 597	-	2 547
- Victor Spaak (part de groupe : 50%)	-	4 598	-	4 509
- CCN Development et ses filiales (part de groupe : 50%)	-	3 637	-	3 567
- Cloche d'Or Development (part de groupe : 50%)	-	42 360	-	37 138
- Ten Brinke Mybond Verheeskade (part de groupe : 50%)	-	8 588	-	8 439
- Laakhaven Verheeskade II (part de groupe : 50%)	-	15 849	-	15 739
- Lankelz Foncier (part de groupe : 50%)	-	19 050	-	18 973
- Square 42 (part de groupe : 50%)	-	5 982	-	5 692
- Oriente (part de groupe : 30%)	-	3 349	-	
- Tage Une Fois (part de groupe : 51%)	-16 208		-7 105	
Au terme de l'exercice	-16 208	117 185	-7 105	106 494

Au 30 juin 2025, les montants dus par les sociétés liées au groupe s'élèvent à € 117,2 millions, en augmentation de € 10,7 millions par rapport au 31 décembre 2024 (€ 106,5 M).

Ces montants incluent les participations dont les valeurs sont négatives, soit un total de € -10,1 millions au 30 juin 2025.

Note 9. Stocks

EUR Milliers	30.06.2025	31.12.2024
Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture	822 508	993 273
Dépenses capitalisées	43 430	137 865
Cessions de l'exercice	-44 264	-274 371
Sorties du périmètre	-71 792	
Transferts de / vers la catégorie "stock"	10 732	
Coûts d'emprunt (IAS 23)	2 013	10 533
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-622	-8 317
Pertes de valeur (comptabilisées)		-36 557
Pertes de valeur (reprises)		82
Mouvements de la période	-60 503	-170 765
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	762 005	822 508
Valeur comptable des stocks mis en gage		
(limitée aux encours accordés)	356 933	261 904

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « Stocks » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à € 762 millions en diminution nette de € 60,5 millions par rapport au 31 décembre 2024.

Cette variation nette résulte principalement :

- de la poursuite des travaux et études des projets Lake 11 Home&Park (Budapest), UP-site (Bucarest), City Dox, Realex (Bruxelles) et le paiement du terrain Oriente, soit un montant de € + 34 millions (sur un total de € + 43,4 M) ;
- de la vente à l'avancement du Centre de Conférence Realex et des ventes d'appartements des projets Lake11 Home&Park et UP-site, soit un montant de € - 41,5 millions (sur un total de € - 44,3 M) ;
- de la sortie du périmètre de consolidation du projet Bakerstreet I (Budapest) vendu en "share deal" et la vente de 70% de la participation du projet Oriente pour un montant total de € -71,8 millions ;
- du transfert du projet Bakerstreet II vers City Tower (€ 10,7 M) à la suite de la déconsolidation et sortie du périmètre de la société qui portait les deux projets Bakerstreet.

Les écarts de conversion liés aux projets en Europe centrale impactent le stock à la baisse à hauteur de € - 0,6 million.

EUR Milliers	30.06.2025	31.12.2024
Terrains et bâtiments	357 651	350 073
Projets en cours	156 938	176 272
Projets terminés	247 416	296 163
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	762 005	822 508

Les principales variations du stade de développement des projets s'expliquent d'une part, par la vente du projet Bakerstreet I (Budapest) qui réduit la valeur des projets terminés et d'autre part, par la vente d'une partie des appartements sur les projets Lake11 Home&Park (Budapest) et UP-site (Bucarest) qui réduit la valeur des projets en cours de construction.

Note 10. Actifs financiers courants et non courants

	30.06.2025				31.12.2024			
EUR Milliers	Autres actifs financiers	Instruments dérivés	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie	Autres actifs financiers	Instruments dérivés	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie
MOUVEMENTS DES ACTIFS FINANCIERS								
Actifs financiers non courants								
Solde d'ouverture	107 278		5 226	-	132 421		0	
Acquisitions	9 095				12 663		5 531	
Remboursements (-)	-56				-37 690			
Entrées dans le périmètre	3 279							
Sorties du périmètre								
Transferts (vers) d'autres rubriques	-1 683		-5 649		-117			
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation			354				-354	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change			69		1		49	
Autre augmentation (diminution)		129						
Solde de clôture	117 913	129	0	0	107 278		5 226	
Juste valeur	117 913	129	0	0	107 278		5 226	
Actifs financiers courants								
Solde d'ouverture			27 961	59 485	94	118	27 956	47 506
Variations nettes			671	5 547	-49		150	11 678
Sorties du périmètre			-1 199	-2 304				
Transferts (vers) d'autres rubriques			5 649					
(Reprise des) pertes de valeur (-)			-40		-45		-29	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change			-76	538			-116	301
Autre augmentation (diminution)						-118		
Solde de clôture			32 966	63 266			27 961	59 485
Juste valeur			32 966	63 266			27 961	59 485

Les « Autres actifs financiers non courants » concernent principalement les avances accordées aux sociétés mises en équivalence (€ 117,2 M sur un total de € 117,9 M). La variation nette de l'exercice s'explique notamment par les mouvements sur les avances octroyées (€ 9,1 M), le transfert vers cette rubrique de 30% de la créance sur Oriente une fois suite à la cession de 70% des actions (€ 3,3 M) ainsi que par le reclassement de l'exercice des valeurs négatives des sociétés mises en équivalence (€ - 1,7 M). Se référer à la note 8.

« Les clients et autres débiteurs courants » s'établissent à € 32,96 millions au 30 juin 2025. Ce poste reprend les créances commerciales du groupe (€ 19,8 M), les créances d'impôts et de TVA (€ 7,4 M) ainsi que des créances diverses (€ 5,8 M).

Le transfert de € -5,6 millions des actifs financiers non courants vers les actifs financiers courants correspond au solde de la créance à encaisser sur l'acquéreur du projet Lakeside (échéance au 30 juin 2026).

Les risques de change, de défaut, de crédit et de liquidité sont détaillés dans la note 16 du rapport financier annuel 2024.

Note 11. Passifs financiers courants et non courants

EUR Milliers	Courant	Non courant						Total courant et non courant	Juste valeur (*)
	1 an au plus	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total		
Au 30.06.2025									
Instruments dérivés	83	1 177					1 177	1 260	1 260
Dettes financières									
Dettes de location-financement (IFRS 16)	832	743	568	310	86	4 435	6 142	6 974	6 974
Etablissements de crédit	92 014	251 919	8 501	4 296	1 367	23 244	289 327	381 341	378 831
Emprunts obligataires		140 000	55 000				195 000	195 000	200 619
Autres emprunts	53 500	5 000	15 400				20 400	73 900	58 434
Intérêts non échus et coûts amortis	4 804	-403	-116				-519	4 285	4 285
Total des dettes financières selon l'échéance	151 150	397 259	79 353	4 606	1 453	27 679	510 350	661 500	649 143
Autres passifs financiers									
Passifs d'impôt exigible	12 555							12 555	12 555
Dettes commerciales	31 544							31 544	31 544
Dettes de TVA	935							935	935
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	285							285	285
Passifs au titre de remboursements futurs	1 140	129					129	1 269	1 269
Autres dettes	24 653	1 048					1 048	25 701	25 701
Autres passifs financiers		1 355					1 355	1 355	1 355
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	71 112	2 532					2 532	73 644	73 644
Au 31.12.2024									
Instruments dérivés	98		1 222		956		2 178	2 276	2 276
Dettes financières									
Dettes de location-financement (IFRS 16)	766	755	568	378	51	4 449	6 201	6 967	6 967
Etablissements de crédit	219 823	38 198	82 897	2 188	33 465	15 567	172 315	392 138	387 334
Emprunts obligataires	65 000	65 000	75 000	55 000			195 000	260 000	241 737
Autres emprunts	49 300	3 000	5 000				8 000	57 300	56 646
Intérêts non échus et coûts amortis	7 862	-95	-30	-9			-134	7 728	7 728
Total des dettes financières selon l'échéance	342 751	106 858	163 435	57 557	33 516	20 016	381 382	724 133	700 412
Autres passifs financiers									
Passifs d'impôt exigible	12 495							12 495	12 495
Dettes commerciales	29 647							29 647	29 647
Dettes de TVA	18 187							18 187	18 187
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	405							405	405
Passifs au titre de remboursements futurs	5 243	331					331	5 574	5 574
Autres dettes	16 396	1 000					1 000	17 396	17 396
Autres passifs financiers		1 211					1 211	1 211	1 211
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	82 373	2 542					2 542	84 915	84 915

(*) La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les dettes à taux fixe ou flottant non courantes, par actualisation des flux futurs d'intérêt et de remboursement en capital au taux de clôture.
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture.

La politique d'endettement, les risques financiers ainsi que le risque de taux d'intérêt sont détaillés dans la note 20 du rapport financier annuel 2024.

Remboursement des dettes échéant à moins de 2 ans :

Concernant les dettes bancaires à moins d'un an (€ 92 M), € 48 millions concernent des renouvellements qui ont lieu de manière régulière (1 ou 2 ans). A ce stade, nous n'estimons pas que ces renouvellements présentent un risque de remboursement. Le reliquat se compose d'une ligne Corporate de crédit-caisse de € 15 millions qui est en place depuis plusieurs années avec une échéance à court terme, de par sa nature, sans que cette ligne ne soit remise en question. Enfin le solde de € 29 millions est constitué d'un crédit de € 25 millions qui a déjà été partiellement remboursé en juillet 2025 et qui sera remboursé avant la fin de l'année.

Les crédits bancaires échéant entre 1 et 2 ans sont constitués de € 162 millions de crédits renouvelables, de € 75 millions de crédits qui seront soit remboursés via les ventes des projets y relatifs, soit qui feront l'objet d'une prolongation et d'un solde de € 13 millions qui sera remboursé avant son échéance par la vente des appartements du projet.

Dettes Financières

DETTE FINANCIERES		Valeur nominale en EUR	
		30.06.2025	31.12.2024
Emprunts obligataires			
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	08.05.2019 au 08.05.2025		40 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,875%	23.10.2020 au 23.10.2026	65 000 000	65 000 000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 1 à 3,00%	19.03.2021 au 19.03.2025		25 000 000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 2 à 3,50%	19.03.2021 au 19.03.2027	75 000 000	75 000 000
Emprunt obligataire "Green bond" (EMTN) - à 4,625%	05.04.2022 au 05.04.2028	55 000 000	55 000 000
Total emprunts obligataires		195 000 000	260 000 000
Etablissements de crédit			
Atenor	Corporate	59 200 000	156 597 540
	Corporate	15 000 000	
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	11 700 000	12 025 000
	Le Nysdam (via Hexaten)	7 500 000	
	City Doo (via Immobilière de la Petite	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	
Total établissements de crédit		381 341 103	392 137 871
Autres emprunts			
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
Placement privé	Fort 7 (via Brookfort)	15 400 000	
Total autres emprunts		73 900 000	57 300 000
Dettes de loyers (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
Total dettes de loyers		6 974 342	6 966 708
Total des intérêts non échus et coûts amortis		4 285 504	7 728 021
TOTAL DETTES FINANCIERES		661 500 949	724 132 601
	Financements verts	292 660 480	371 925 826
		44,0%	56,0%

DETTES FINANCIERES - EUR Milliers

	Courant	Non courant	Total
	1 an au plus	plus d'1 an	
Mouvements sur les dettes financières			
<u>Au 31.12.2024</u>	342 751	381 382	724 133
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	34 523	53 703	88 226
- Remboursements d'emprunt	-80 878	-23 260	-104 138
- Dettes de loyer (IFRS 16) : nouveaux contrats	37	372	409
- Dettes de loyer (IFRS 16) : remboursements	-401		-401
- Sorties du périmètre	-560	-43 147	-43 707
- Variations résultant des changements de taux de change	-7	432	425
- Transfert court terme / long terme	-141 257	141 257	0
- Variation des intérêts à imputer	-3 058		-3 058
- Autres		-389	-389
<u>Au 30.06.2025</u>	151 150	510 350	661 500

	Courant	Non courant	Total
	1 an au plus	plus d'1 an	
Mouvements sur les dettes financières			
<u>Au 31.12.2023</u>	414 201	450 808	865 009
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	24 624	116 018	140 642
- Remboursements d'emprunt	-271 839	-6 514	-278 353
- Dettes de loyer (IFRS 16) : nouveaux contrats	33	496	529
- Dettes de loyer (IFRS 16) : remboursements	-708		-708
- Variations résultant des changements de taux de change	-34	-448	-482
- Transfert court terme / long terme	179 072	-179 072	0
- Variation des intérêts à imputer	-2 604		-2 604
- Autres	6	94	100
<u>Au 31.12.2024</u>	342 751	381 382	724 133

Au cours de la période de 6 mois se terminant au 30 juin 2025 et compte tenu de la reclassification des intérêts non échus, les dettes financières passent de € 724,1 millions à € 661,5 millions, soit une diminution de € - 62,6 millions.

Les nouveaux emprunts du semestre reprennent notamment :

- L'augmentation du crédit Nysdam pour € 7,5 M
- L'augmentation du crédit Realex de € 5 M
- L'augmentation du crédit Olympia A pour € 10 M
- Un nouvel emprunt de € 5,8 M sur le projet Bakerstreet II
- Un nouvel emprunt obligataire de € 15 M sur le projet Fort7
- L'augmentation de l'encours CP à hauteur de € 16,2 M
- Le tirage du crédit caisse CEHF de € 15 M
- La variation nette de € 5,7 M de la ligne corporate Belfius

Les remboursements concernent principalement :

- La diminution du crédit Lake11 de € 23,3 M. Ce crédit dont l'échéance est à long terme fait l'objet d'un remboursement partiel au premier semestre en fonction des ventes réalisées (108 actes de vente d'appartements signés au 30 juin 2025 (sur 237 vendus) ;
- Deux emprunts obligataires de € 65 M millions, un EMTN de € 10 millions et un MTN de € 5 millions.

La diminution de ce poste s'explique également par la sortie du périmètre du crédit relatif au projet Bakerstreet I à la suite de la cession et déconsolidation de Széremy Greens (€ -43,7 M).

Dans la continuité de la stratégie d'augmenter les lignes de financement projets, les lignes Corporate Belfius ont été restructurées afin de les diminuer, passant de € 156,5 millions au 31 décembre 2024 à € 53,5 millions

(€ - 103 M), remplacées par deux crédits sur Com'Unity pour un montant de € 87 millions et U'Man pour un montant de € 16 millions, tout en reportant l'échéance de l'ensemble de ces crédits de 2 ans en mars 2027. La ligne corporate Belfius a ensuite été augmentée de € 7,5 millions à € 61 millions et une nouvelle ligne backup pour les CP de € 20 millions a été mise en place. Au 30 juin 2025, la ligne backup n'est pas utilisée et un remboursement de la ligne Belfius de € 1,8 million a été réalisé portant la ligne à € 59,2 millions.

Les covenants liés à cette restructuration sont (i) un ratio de solvabilité de 25% et (ii) une trésorerie d'au moins € 10 millions au 30 juin 2025 et € 20 millions au 31 décembre 2025. Ces covenants sont respectés à la date du 30 juin 2025.

A la date du 30 juin 2025, il n'existe aucune indication quant au fait que les dettes non-courantes sujettes à ces covenants dans le futur devraient être remboursées de manière anticipative. Sur base de l'endettement au 30 juin 2025, les intérêts à payer dans les 12 mois sont estimés à € 27,6 millions.

La valeur comptable des dettes financières correspond à leur valeur nominale, corrigée des frais et commissions pour la mise en place des dettes et de l'ajustement lié à la valorisation des instruments financiers dérivés.

Instruments dérivés

Atenor utilise des instruments financiers dérivés exclusivement à des fins de couverture. Ces instruments financiers sont évalués à leur juste valeur (niveau 1) avec variations de valeur imputées au compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés de « cash flow hedge » pour lesquels la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est considéré constituer une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres sous la rubrique « autres éléments du résultat global ». Pour ce qui concerne les « Fair value hedge », les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Note 12. Transactions avec les parties liées

Atenor SA, conjointement avec certaines de ses filiales (Atenor Group Participations SA, Atenor Tools Company SA et Atenor Luxembourg SA), détenait 100 % des actions de la société portugaise Oriente uma - Investimentos Imobiliários SA, propriétaire d'un terrain d'environ 4.000 m² à Lisbonne (Portugal).

Dans le cadre du développement de ce projet, le groupe Atenor a exploré l'entrée d'investisseurs apportant des ressources financières supplémentaires. Cette proposition a suscité l'intérêt des investisseurs 3D NV² et Midelco NV³.

3D et Midelco ont acquis respectivement 45 et 25% des actions d'Oriente à leur valeur nominale de € 6,00, représentant un prix d'achat total de € 210.000. Ils ont également repris au prorata les avances actionnaires, apportant ainsi des liquidités à hauteur de € 7,6 millions. À la suite de cette cession, Atenor SA détient 30% et enregistre ce projet suivant la méthode de mise en équivalence à partir du 1^{er} mai 2025. Pour plus d'informations, veuillez-vous référer aux communiqués de presse publiés le 30 avril 2025.

Aucun autre changement important ne s'est opéré concernant les parties liées.

² Société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à Onafhankelijkheidslaan 17-18, 9000 Gand (Belgique) et immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0448.341.027 (RLE Gand, division Gand) (« 3D »).

³ Société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à Doorniksewijk 49, 8500 Courtrai (Belgique) et immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0430.555.581 (RLE Gand, division Courtrai) (« Midelco »).

Note 13. Impact des cessions sur la situation financière

EUR milliers	Total
Stocks	-71 792
Créances clients et autres débiteurs	-1 199
Impôts différés	-31
Autres actifs courants	-400
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-2 304
Prêts actionnaire ICO	34 651
Dettes bancaires	43 707
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	1 750
Actifs et passifs nets	4 382
Contrepartie reçue en numéraire	17 257
Trésorerie et équivalents de trésorerie cédés	-2 304
Entrée nette de trésorerie	14 953

Au cours du premier semestre 2025, Atenor a cédé, d'une part, 100% des actions de sa filiale hongroise Széremy Greens qui détient le projet Bakerstreet I et, d'autre part, 70% des actions de sa filiale portugaise Oriente qui développe le projet du même nom. Ces deux transactions ont permis d'engranger des liquidités nettes à hauteur de € 15 millions.

Se référer également aux notes 9, 10, 11 et 12.

Note 14. APM - Indicateurs clés de performance alternative

Les APM (Alternative Performance Measures) sont établis et suivis par le Management, et fournis au Conseil d'administration. Ces APM résultent de la volonté de présenter des chiffres tels qu'ils sont suivis par le Management et le Conseil d'administration, représentant les activités de la société indépendamment de leur structuration transactionnelle (« asset deal » ou « share deal ») et de leur méthode de comptabilisation (méthode globale ou mise en équivalence). Les produits et charges relatifs aux projets dans des sociétés mises en équivalence et aux ventes en « share deal » sont ventilés selon leur nature (chiffre d'affaires, coût des ventes, autres produits et charges opérationnels, frais financiers, impôts), sur base de la valorisation du projet dans le cadre de la transaction. Une réconciliation des chiffres tels que repris dans le compte de résultats IFRS avec les APM est réalisée ci-dessous.

EUR Milliers	Vue IFRS 30/06/2025	Retraitements	Vue Management 30/06/2025
Marge brute sur cessions	5 305	1 648	6 952
Chiffre d'affaires (vente d'actifs)	53 393	8 850	62 243
Plus ou moins valeur sur cession de participations (vente de SPV)	-3 913	56 613	52 700
Résultat sur perte de contrôle de filiales	89	7 771	7 860
Coût des ventes	-44 264	-71 587	-115 851
Autres charges et produits opérationnels	-7 444	2 097	-5 347
Produits locatifs des immeubles	4 125	0	4 125
Autres produits et charges opérationnels	-11 569	2 097	-9 472
Résultat opérationnel avant ajustement de valeur	-2 139	0	1 605
Ajustements de valeur sur stock	-405	0	-405
Résultat opérationnel	-2 545	0	1 200
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-2 423	2 423	0
Produits financiers	2 636	0	2 636
Résultat avant charges d'intérêts et impôts - EBIT	-2 332	0	3 836
Charges financières (-)	-15 914	-2 164	-18 077
Résultat avant impôts	-18 246	0	-14 241
Charges (produits) d'impôt (-)	-2 061	-4 004	-6 065
Résultat après impôts	-20 306	0	-20 306
Résultat attribuable aux tiers	2 159	0	2 159
Résultat Part de Groupe	-22 465	0	-22 465

EUR Milliers	Vue IFRS 30/06/2024	Retraitements	Vue Management 30/06/2024
Marge brute sur cessions	24 113	18 329	42 443
Chiffre d'affaires (vente d'actifs)	134 881	53 400	188 281
Plus ou moins valeur sur cession de participations (vente de SPV)	0	0	0
Résultat sur perte de contrôle de filiales	0	0	0
Coût des ventes	-110 767	-35 071	-145 838
Autres charges et produits opérationnels	-6 070	950	-5 120
Produits locatifs des immeubles	5 232	0	5 232
Autres produits et charges opérationnels	-11 302	950	-10 352
Résultat opérationnel avant ajustement de valeur	18 044	0	37 323
Ajustements de valeur sur stock	-4 548	0	-4 548
Résultat opérationnel	13 496	0	32 775
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	9 313	-9 313	0
Produits financiers	2 724	317	3 041
Résultat avant charges d'intérêts et impôts - EBIT	25 532	0	35 816
Charges financières (-)	-17 504	-2 451	-19 955
Résultat avant impôts	8 028	0	15 862
Charges (produits) d'impôt (-)	-6 902	-7 833	-14 735
Résultat après impôts	1 126	0	1 126
Résultat attribuable aux tiers	900	0	900
Résultat Part de Groupe	226	0	226

Définitions des APM :

- Chiffre d'affaires : correspond à la somme (i) du chiffre d'affaires IFRS, (ii) de la valorisation du projet qui a été utilisée pour déterminer le prix des actions des projets vendus sous forme de « share deal » et (iii) de la ventilation en chiffre d'affaires de la quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence pour les projets vendus dans des sociétés mises en équivalence.
- Marge brute sur cessions : correspond au chiffre d'affaires moins le coût des ventes y relatif (y inclus les projets vendus en "share" et ceux vendus dans des sociétés mises en équivalence).
- Résultat opérationnel avant ajustement de valeur : différence entre les produits opérationnels et les charges opérationnelles (y inclus les projets vendus en share deal et les projets mis en équivalence), avant d'éventuels ajustements de valeur.
- EBIT : résultat IFRS avant charges d'intérêts et impôts.

Note 15. Evénements postérieurs à la date de clôture

Depuis le 30 juin 2025, les ventes des appartements sur les projets UP-site et Lake 11 se font à un rythme soutenu.

Entre le 1^{er} juillet 2025 et le 30 août 2025,

- 113 actes de vente notariés relatifs au projet UP-site (Roumanie) ont été signés.
- 58 actes de vente notariés relatifs au projet Lake 11 ont été signés.

Ces ventes ont permis le prépaiement partiel des crédits liés aux deux projets à hauteur de € 23M pour Up-site et de €13M pour Lake 11.

E. Déclaration des responsables

Stéphan Sonnevile SA, CEO, Président du Comité Exécutif et les Membres de l'Executive Committee dont Caroline Vanderstraeten, représentante de Twigami SRL, CFO, attestent, au nom et pour le compte d'Atenor SA, qu'à leur connaissance,

- Les états financiers résumés au 30 juin 2025 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Atenor et des entreprises comprises dans la consolidation⁴;
- Ce rapport semestriel financier contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice ;
- Les principes comptables de continuité sont appliqués.

⁴ Les sociétés filiales d'Atenor aux sens de l'article 1.20 du Code des sociétés et associations

F. Contrôle externe

Rapport du commissaire au conseil d'administration de ATENOR SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire pour la période de six mois clôturée le 30 juin 2025.

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire ci-jointe, comprenant la situation financière consolidée de *ATENOR* au 30 juin 2025, l'état consolidé du résultat global, le tableau des flux de trésorerie et l'état des variations des capitaux propres y afférents pour la période de six mois clôturée à cette date, ainsi que les notes explicatives. L'établissement et la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire conformément à la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire", telle qu'adoptée par l'Union Européenne, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire sur la base de notre examen limité.

Etendue de notre examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 "Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité". Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des responsables comptables et financiers ainsi qu'à mettre en œuvre des procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux Normes Internationales d'Audit et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait de relever. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'éléments qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire ci-jointe n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire", telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Battice, 4 septembre 2025

BDO Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par Christophe PELZER*
Réviseur d'entreprises
*Agissant pour une société

À propos d'Atenor

Atenor est un développeur immobilier de premier plan, coté sur Euronext Bruxelles (ATEB). Engagé sur la voie du développement durable, Atenor applique une approche innovante à des projets mixtes (bureau, logement, commerce, équipement) qui s'inscrivent dans l'indispensable résilience urbaine. Chaque projet bénéficie, dès sa conception, de l'expertise du département Recherche et Développement de l'entreprise, Archilab. Avec une présence internationale et un portefeuille diversifié, Atenor transforme les bâtiments obsolètes et les friches industrielles en espaces dynamiques, à travers un cycle complet de création de valeur.

Pour en savoir plus sur Atenor et ses projets, visitez notre site web www.atenor.eu.

Clause de non-responsabilité

Ce communiqué de presse est uniquement fourni à titre d'information et ne constitue pas une recommandation d'investissement. Ce communiqué de presse est fourni "en l'état" sans aucune représentation ou garantie de quelque nature que ce soit. Bien que toutes les précautions raisonnables aient été prises pour assurer la véracité du contenu, Atenor ne garantit pas son exactitude ou son exhaustivité. Atenor ne sera pas tenue responsable de toute perte ou dommage de quelque nature que ce soit résultant de l'utilisation, de la confiance ou de l'action basée sur les informations fournies. Aucune information contenue ou mentionnée dans cette publication ne peut être considérée comme créant un droit ou une obligation. Tous les droits de propriété et intérêts liés à cette publication appartiendront à Atenor.

Ce communiqué ne vaut que pour la date de sa publication. Atenor fait référence à Atenor SA et à ses filiales.

En raison de l'emplacement du siège social d'Atenor, la langue officielle des documents d'entreprise est le français. Par conséquent, les versions néerlandaise et anglaise sont considérées comme des traductions libres.

© 2025, Atenor SA - Tous droits réservés.