



Déclaration intermédiaire au
31/12/2025

Croissance du portefeuille immobilier

Retail park Horizon Provence
(France)



22,8 millions EUR
MONTANT DE L'INVESTISSEMENT

Résultats du 1^{er} trimestre de l'exercice 2025/2026



1,39 EUR
RESULTAT EPRA
PAR ACTION



68,56 EUR
VALEUR INTRINSEQUÉ
PAR ACTION (EPRA NTA)



Stabilité
DE LA JUSTE VALEUR
DU PORTEFEUILLE



96,6%
TAUX D'OCCUPATION EPRA



41,4%
RATIO D'ENDETTEMENT EPRA
(EPRA LTV)



Réalisation ESG :
90 nouvelles bornes de recharge
installées en France



Faits marquants du trimestre écoulé

Dans un contexte macro-économique marqué par une inflation en voie de stabilisation, les banques centrales ont maintenu une posture prudente en conservant des taux d'intérêt relativement stables, voire en amorçant des baisses progressives. L'objectif principal demeure en effet d'ancrer durablement les anticipations d'inflation tout en préservant la croissance économique. Dans ce contexte, l'immobilier commercial de périphérie a fait preuve de résilience, avec une bonne activité tant dans la prise en occupation de surfaces de qualité qu'à l'investissement. Cette classe d'actifs est en effet perçue comme une alternative défensive face aux incertitudes économiques et bénéficie de niveaux de rendement plus élevés que d'autres segments de l'immobilier commercial.



En ce qui concerne le portefeuille d'Ascencio, le trimestre a été marqué par l'acquisition du retail park Horizon Provence à Montélimar, dans le sud-est de la France, pour 22,8 millions EUR HTVA. Cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement d'Ascencio. L'actif commercial, d'une surface de plus de 12.000 m², bénéficie en effet d'une forte dominante alimentaire (Super U, Maison des Agriculteurs) et est idéalement situé dans une zone en plein développement économique.

En termes de gestion locative, Ascencio a signé 6 baux (3 nouveaux et 3 renouvellements) pour une surface totale d'environ 4.250 m². Ascencio a également connu quelques départs, principalement au sein d'un site wallon nécessitant un repositionnement.

Tenant compte de ces évènements, le taux d'occupation EPRA du portefeuille de la Société s'élève à 96,6% (vs 97,2% au 30/09/2025).

Par ailleurs, la Société a réalisé pour 1,1 million EUR d'investissements au sein de son portefeuille, notamment dans (i) des rénovations de toitures en Belgique (Nivelles et Hannut) et en Espagne (Valence et Barcelone) ainsi que dans (ii) des travaux de démolition liés au redéveloppement d'une partie de son retail park Bellefleur à Couillet (Belgique).

Enfin, plus de 90 nouvelles bornes de recharge ont été installées en France au cours du trimestre écoulé, portant à plus de 150 le nombre de points de charge déjà opérationnels (soit environ 50% du projet d'installation au sein du portefeuille français), générant déjà, en trésorerie, plus de 4 millions EUR de rentrées.



En matière de gestion financière, Ascencio a obtenu l'extension d'une ligne de crédit bancaire de 30 millions EUR et a acquis, conformément à sa politique de couverture de taux d'intérêt, 2 nouveaux instruments financiers dérivés de type IRS, pour un montant total de 20 millions EUR et portant sur la période 2029-2032.

Tenant compte de ces opérations et de l'acquisition du retail park Horizon Provence, Ascencio bénéficie au 31/12/2025 de disponibilités sur ses lignes de financement pour un montant total de 73 millions EUR. Son coût moyen de financement s'établit à 2,15% pour le trimestre écoulé, stable par rapport à l'exercice précédent. La duration moyenne de ses financements est de 3,1 années (vs 3,3 années au 30/09/2025) et le ratio de couverture des dettes financières (celles-ci passant de 292,0 millions EUR au 30/09/2025 à 309,4 millions EUR), s'élève à 89,5% (vs 96,6%).

Chiffres clés du premier trimestre de l'exercice 2025/2026

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(000 EUR)	31/12/2025	31/12/2024
REVENUS LOCATIFS	13.296	13.475
RÉSULTAT EPRA	9.172	9.414
RÉSULTAT NET	10.462	8.998
 Résultat EPRA par action (EUR)	 1,39	 1,43
Résultat net par action (EUR)	1,59	1,36
 NOMBRE TOTAL D'ACTIONS EXISTANTES	 6.595.985	 6.595.985

Les revenus locatifs ont baissé de 1,3%, principalement dû à l'effet des cessions d'actifs intervenues en Belgique au cours de l'exercice précédent. À périmètre constant (« like-for-like »), les revenus locatifs augmentent de 0,3%.

Le résultat EPRA baisse quant à lui de 2,6%, passant de 9,4 millions EUR à 9,2 millions EUR au 31/12/2025, principalement du fait des cessions d'actifs et de l'impact de récentes renégociations de baux. Tant les charges immobilières que les frais généraux et les frais financiers restent globalement stables par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Il est à noter que les effets de l'acquisition du retail park de Monteux, intervenue au 30/12/2025, ne se reflètent pas dans le compte de résultat des états financiers clôturés au 31/12/2025.

Le résultat net évolue quant à lui positivement, s'établissant à 10,5 millions EUR (vs 9,0 millions EUR au 31/12/2024). Cette évolution résulte des hausses de valeur des portefeuilles immobiliers et d'instruments de couverture, par rapport à une légère baisse de valeur globale de ces portefeuilles intervenue un an auparavant.

BILAN CONSOLIDÉ

(000 EUR)	31/12/2025	30/09/2025
IMMEUBLES DE PLACEMENT	770.676	746.468
Immeubles disponibles à la location	764.510	740.689
Projets de développement	6.167	5.779
CAPITAUX PROPRES	460.657	450.195
ENDETTEMENT FINANCIER	317.930	297.323
 IFRS NAV (EUR/action)	 69,84	 68,25
EPRA NTA (EUR/action)	68,56	67,14
 EPRA LTV	 41,4%	 40,7%

La valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'établit à 770,7 millions EUR, en hausse par rapport à 746,5 millions EUR au 30/09/2025, du fait de l'acquisition du retail park de Monteux pour un montant HTVA de 22,8 millions EUR. Hors investissements, la juste valeur globale du portefeuille reste stable (+0,03%), démontrant une fois encore la résilience des valorisations immobilières d'Ascencio.

Enfin, le total des dettes financières (courantes et non courantes) s'élève à 309,4 millions EUR, contre 292,0 millions EUR au 30/09/2025, tandis que l'endettement moyen sur la période s'établit à 290,8 millions EUR (vs 307,0 millions EUR). Le ratio d'endettement EPRA s'établit quant à lui à 41,4% (vs 40,7% au 30/09/2025), niveau confortable permettant même d'évaluer d'autres opportunités d'acquisition, après celle intervenue au sein du portefeuille français au terme du trimestre écoulé.

Les capitaux propres augmentent quant à eux, passant de 450,2 millions EUR à 460,7 millions EUR (à savoir une hausse de l'EPRA NTA de 67,14 EUR à 68,56 EUR).

AGENDA FINANCIER DE L'ACTIONNAIRE 2025/2026

Rapport financier semestriel au 31 mars 2026	20 mai 2026 (17h40)
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2026	22 juillet 2026 (17h40)
Communiqué annuel au 30 septembre 2026	25 novembre 2026 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2025/2026	29 janvier 2027 (14h30)

AURORE ANBERGEN

Head of IR, Marketing & Communication

Tél : +32 (0)71.91.95.23

aurore.anbergen@ascencio.be

CÉDRIC BIQUET

Chief Financial Officer

Tél : +32 (0)71.91.95.00

VINCENT H. QUERTON

Chief Executive Officer

Tél : +32 (0)71.91.95.00

À PROPOS D'ASCENCIO

Ascencio SA est une société de droit belge, spécialisée dans l'investissement en immobilier commercial, et plus particulièrement, les supermarchés et les retail parks.

La Société est présente en Belgique, en France et en Espagne, respectivement sous les statuts de SIR, de SIIC et de SOCIMI.

Forte de son équipe pluridisciplinaire, elle gère ses actifs et ses relations avec ses locataires-retailers en adoptant une attitude responsable, notamment en matière de durabilité.

La juste valeur de son portefeuille s'élève à environ 770 millions EUR répartis sur près de 100 actifs immobiliers d'une superficie totale d'environ 450.000 m² et générant des loyers de l'ordre de 54 millions EUR par an. Ascencio SA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 350 millions EUR au 31/12/2025.

Pour davantage d'informations, nous vous invitons à consulter notre site internet www.ascencio.be