



Rapport financier semestriel d'Ascencio SA

Résultats au 31 mars 2026

Ascencio fête ses 20 ans et
affiche des résultats résilients

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** : 27,2 millions EUR, stables (+0,3%) par rapport à 27,1 millions EUR au 31/03/2025
- **Résultat EPRA** : 18,4 millions EUR, stable (-0,3%) par rapport à 18,5 millions EUR au 31/03/2025
- **Résultat EPRA par action** : 2,80 EUR (vs 2,81 EUR au 31/03/2025)
- **Résultat net** : 19,5 millions EUR (vs 18,7 millions EUR au 31/03/2025), en hausse principalement dû à l'écart de réévaluations (+1,1 million EUR vs -0,3 million EUR) entre les deux périodes concernées

INFORMATIONS BILANTAIRES

- **Juste valeur du portefeuille immobilier** : 768,6 millions EUR (vs 746,5 millions EUR au 30/09/2025)
- **Ratio d'endettement (EPRA LTV)** : 44,1% (vs 40,7% au 30/09/2025)
- **Valeur intrinsèque par action (EPRA NTA)** : 65,18 EUR (vs 67,14 EUR au 30/09/2025)

6,93%
RENDEMENT BRUT DU
PORTEFEUILLE

2,23%
COÛT MOYEN DE
FINANCEMENT

-0,3%
DE VARIATION DE JUSTE
VALEUR DU PORTEFEUILLE

96,5%
TAUX D'OCCUPATION
EPRA

86,3%
RATIO DE COUVERTURE

Acquisition du retail park Horizon Provence en France



TABLE DES MATIÈRES

1. RAPPORT DE GESTION	3
1.1. CONTEXTE GÉNÉRAL	3
1.2. SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DURANT LE 1 ^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE	4
1.3. RÉSULTATS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS AU 31 MARS 2026	8
1.4. BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 MARS 2026	10
1.5. DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION.....	12
1.6. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE.....	13
1.7. ÉVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS APRÈS LE 31 MARS 2026	13
1.8. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES.....	13
1.9. PERSPECTIVES.....	13
2. RAPPORT DES EXPERTS IMMOBILIERS	14
2.1. EXPERTS IMMOBILIERS.....	14
2.2. RAPPORT DES EXPERTS.....	14
3. ASCENCIO EN BOURSE	18
3.1. ÉVOLUTION DU COURS DE CLÔTURE ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE.....	18
3.2. DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2024/2025	18
3.3. ACTIONNARIAT D'ASCENCIO SA	18
4. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	19
4.1. BILAN CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2026	19
4.2. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 MARS 2026	21
4.3. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 MARS 2026	22
4.4. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES.....	22
4.5. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS CONSOLIDÉS	24
NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables	24
NOTE 2 Immeubles de placement.....	25
NOTE 3 Dettes financières	26
NOTE 4 Instruments financiers.....	27
NOTE 5 Dividende	27
NOTE 6 Information sectorielle au 31 mars 2026	28
4.6. RAPPORT DU COMMISSAIRE.....	30
5. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES	31
6. INFORMATIONS SUR LES DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES	31
7. CALENDRIER FINANCIER	31
8. INFORMATIONS	31
INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP)	33
INDICATEURS EPRA	34

1. RAPPORT DE GESTION

1.1. CONTEXTE GÉNÉRAL

Au cours du semestre écoulé, l'environnement macroéconomique européen s'est inscrit dans une phase de transition, marquée par une relative résilience de l'activité mais aussi par le retour de tensions inflationnistes, l'inflation atteignant environ 2,6% en mars 2026. Cette tendance est principalement liée à la situation géopolitique au Moyen-Orient provoquant un rebond des prix de l'énergie et des incertitudes en termes d'approvisionnement.

Dans ce contexte, la Banque centrale européenne adopte une posture prudente en marquant, depuis l'automne 2025, une pause dans sa politique de baisse de taux d'intérêt. Cette stratégie de maintien de taux relativement élevés vise à endiguer la flambée des prix et reflète un arbitrage entre soutien à la croissance et maîtrise du coût de la vie.

Cette combinaison de facteurs n'a pas vocation à favoriser les investissements et l'octroi de crédit, notamment dans le marché de l'immobilier.

Néanmoins, le segment spécifique de l'immobilier commercial, et en particulier du retail de périphérie, conserve une attractivité marquée auprès des investisseurs. Ceux-ci cherchent en effet à sécuriser du rendement dans un secteur ayant démontré sa résilience au cours des épisodes de crise de ces dernières années (Covid, tensions géopolitiques, chocs énergétiques...).

Ces actifs, proposant des loyers plus faibles et une accessibilité aisée, apparaissent comme particulièrement performants. La flexibilité de leurs surfaces permet d'accompagner les enseignes dans leurs évolutions stratégiques, notamment en matière d'omnicanalité.

Ils offrent en outre des rendements compétitifs dans une situation de taux d'intérêt encore élevés, ce qui soutient leur positionnement dans les portefeuilles d'investissement.

1.2. SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DURANT LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE

A. ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

Commercialisation

Ascencio a conclu 11 opérations locatives (7 nouveaux baux et 4 renouvellements), portant sur une surface totale d'environ 9.000 m², soit 2% de la surface totale du portefeuille. En moyenne sur les 12 derniers mois, les loyers renégociés dépassent de 9,1% les valeurs locatives estimées et de 0,8% les précédents loyers des surfaces concernées.

Cette activité locative s'est concrétisée au sein des portefeuilles belge et français notamment avec (i) la signature de nouveaux baux à Genval (Chaussures Raoul et Training7) et à La Louvière (Chaussea et ZEB) ainsi qu'avec (ii) la sécurisation de locataires existants à Genval, Crèches-sur-Saône et Le Cannet.

Les 5 cellules au sein du portefeuille d'Ascencio concernées par les faillites de Casa et Leen Bakker ont été entièrement recommercialisées à des niveaux de loyers plus élevés.

Ascencio a également connu quelques départs de locataires en Wallonie, principalement au sein d'un actif en cours d'analyse quant à son repositionnement.

Tenant compte de ces événements locatifs, le taux d'occupation EPRA s'établit à 96,5% (vs 97,2% au 30/09/2025), avec une répartition par pays comme suit :

	31/03/2026	30/09/2025	Δ
BELGIQUE	96,1%	96,6%	-0,4%
FRANCE	96,7%	97,6%	-0,9%
ESPAGNE	100,0%	100,0%	0,0%
Taux d'occupation EPRA	96,5%	97,2%	-0,6%

Au 31/03/2026, la durée moyenne résiduelle des contrats d'occupation au sein du portefeuille s'établit jusqu'à leurs premières échéances (« WALB ») à 2,7 années et jusqu'à leurs termes (« WALT ») à 7,1 années.

Acquisition

En décembre 2025, Ascencio a acquis le retail park Horizon Provence à Monteux, dans le sud-est de la France, pour 22,8 millions EUR HTVA. L'actif, d'une surface de plus de 12.000 m², bénéficie d'une forte dominante alimentaire (Super U, Maison des Agriculteurs) et est idéalement situé dans une zone en plein développement économique.

Cette acquisition, qui s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement d'Ascencio, a commencé à contribuer au résultat dès le début de l'année 2026.

Investissements

La Société a investi pour 1,7 million EUR de travaux au sein de son portefeuille immobilier, principalement dans (i) des rénovations de toitures en Belgique (Nivelles, Hannut et Waremme) et en Espagne (Valence et Madrid) ainsi que dans (ii) des travaux de démolition et de reconstruction de quelques cellules au sein de son retail park Bellefleur à Couillet (Belgique).

Durabilité

Ascencio a notamment poursuivi son programme d'installation de bornes de recharge au sein de son portefeuille français. Au 31/03/2026, 209 bornes étaient livrées (soit près de 80% du programme total), générant un loyer annuel de l'ordre de 0,3 million EUR.

Au niveau de sa gestion informatique et après une analyse détaillée, la Société a réévalué son organisation IT par la mise en place d'une structure hybride, dans le cloud et sur serveurs physiques, avec révision de sa stratégie de sauvegarde des données.

Valorisations immobilières

Hors investissements et désinvestissements, la valeur du portefeuille consolidé d'Ascencio est restée relativement stable (-2,4 millions EUR/-0,31%), en ligne avec la tendance déjà observée depuis plusieurs exercices. Cette stabilité est d'autant plus remarquable au vu des incertitudes macro-économiques évoquées ci-avant.

Les valorisations du portefeuille immobilier d'Ascencio s'établissent comme suit :

	31/03/2026			30/09/2025		
Immeubles de placement	% de la Juste Valeur totale	Juste valeur (000 EUR)	Rendement brut	Juste valeur (000 EUR)	Rendement brut	Δ Juste valeur (hors invest/désinvest)
Belgique	52,5%	403.547	7,19%	404.679	7,10%	-0,53%
France	42,6%	327.080	6,68%	304.410	6,84%	-0,08%
Espagne	4,1%	31.850	6,40%	31.600	6,39%	-0,19%
Total immeubles disponibles à la location	99,2%	762.477	6,93%	740.689	6,96%	-0,32%
Projets de développement	0,8%	6.162		5.779		1,28%
Total immeubles de placement	100,0%	768.640		746.468		-0,31%

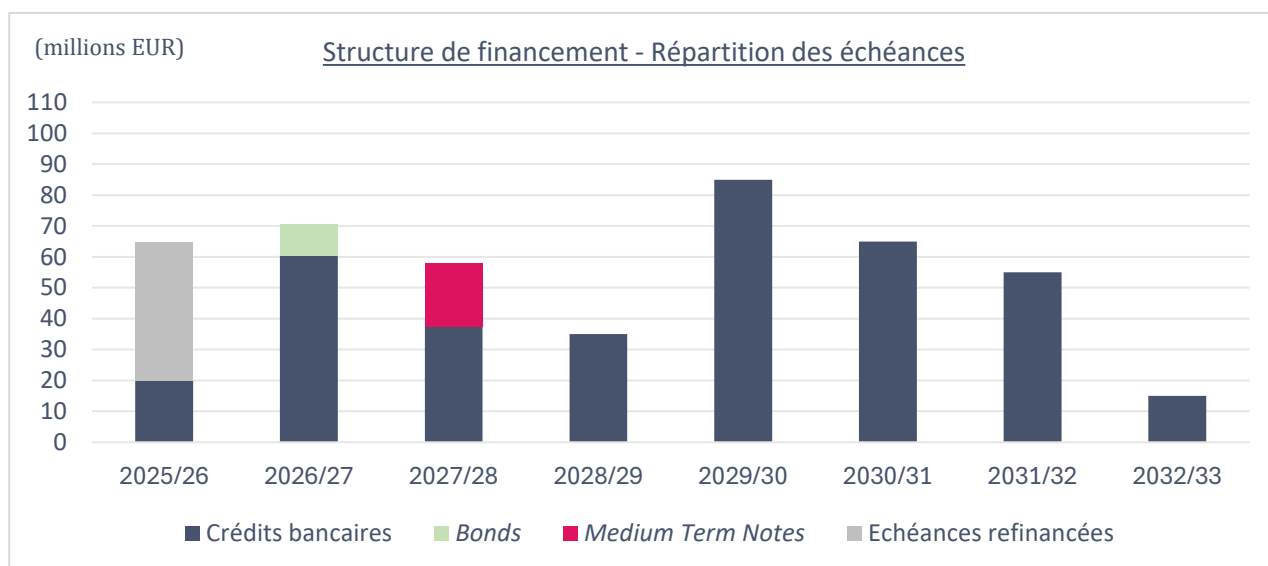
B. ACTIVITÉ FINANCIÈRE

Dans le cadre de la gestion de sa structure d'endettement, Ascencio a conclu le refinancement de 2 lignes de crédit bancaire, pour un montant total de 25 millions EUR, sur de nouvelles périodes de 6 et 7 ans. Ascencio a en outre obtenu l'extension de 3 lignes de crédit, pour un montant total de 55 millions EUR, lui permettant d'encore renforcer sa position de liquidité à long terme.

Par ailleurs, afin d'optimiser l'équilibre entre volume de disponibilités de crédit et coût moyen de financement, la Société a choisi de ne pas prolonger une émission de *Medium Term Notes* de 10 millions EUR ainsi qu'une tranche obligataire de 5 millions EUR venant à terme et les a donc remboursées aux échéances respectives.

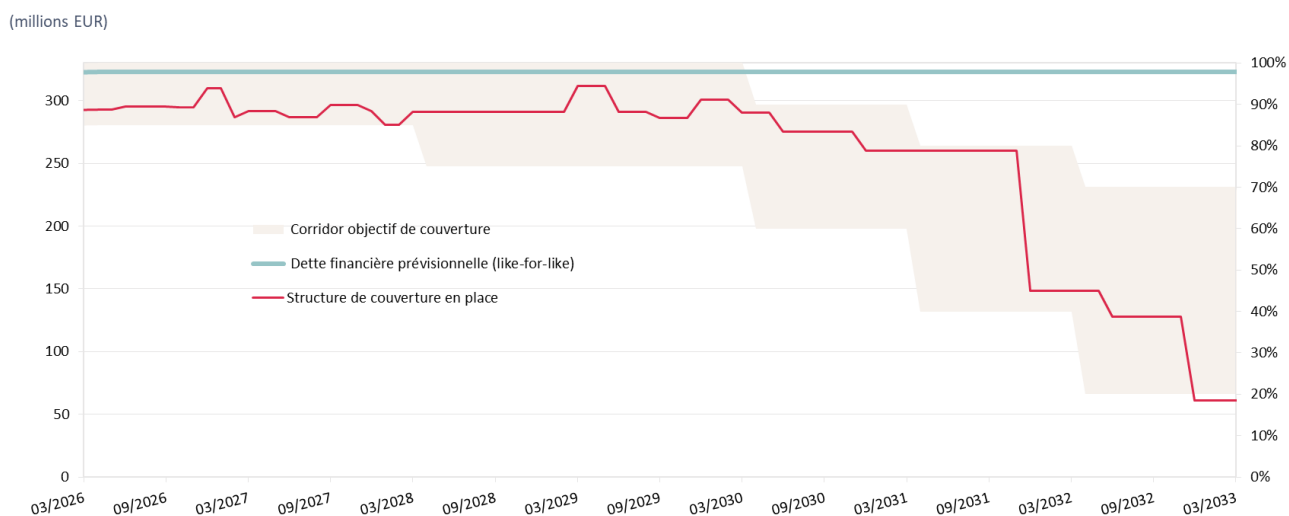
Tenant compte de ces éléments, Ascencio bénéficie au 31/03/2026 de lignes de financement non utilisées pour un montant total de 111,0 millions EUR, dont 57 millions EUR restent disponibles après prise en compte du back-up à 100% des émissions de *Commercial Papers* et de la réservation d'un prorata estimé de dividende pour l'exercice en cours. Ces disponibilités permettent à la Société de couvrir aisément ses besoins opérationnels ainsi que les investissements à réaliser au sein de son portefeuille. La Société dispose ainsi d'une capacité importante pour participer au financement d'éventuelles opérations d'acquisition.

La durée résiduelle moyenne de l'endettement s'établit quant à elle à 3,4 années (vs 3,3 années au 30/09/2025), avec une bonne répartition des échéances au cours des 7 prochaines années, comme l'illustre le graphique ci-dessous :



En ce qui concerne sa stratégie de couverture des taux d'intérêt, Ascencio a poursuivi la construction de son portefeuille d'instruments financiers dérivés conformément à la politique mise en place. 6 nouveaux IRS ont été acquis, pour un montant notionnel total de 60 millions EUR, sur la période de couverture 2029 à 2033.

Sur base d'une dette prévisionnelle constante, ces acquisitions permettent de rencontrer les objectifs fixés sur une période de couverture de 7 ans tels qu'illustrés dans le graphique ci-dessous :



Tenant compte des refinancements et des opérations de couverture visés ci-avant, la Société bénéficie au 31/03/2026 d'un coût moyen de financement de 2,23% (vs 2,15% au 30/09/2025), d'une dette financière moyenne de 310,3 millions EUR (vs 307,0 millions EUR) et d'un ratio de couverture de 86,3% (vs 96,6%). Forte de cette solide structure d'endettement, la Société entend conserver un coût moyen de financement compétitif au cours des prochains exercices.

1.3. RÉSULTATS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS AU 31 MARS 2026

(000 EUR)	31/03/2026	31/03/2025
REVENUS LOCATIFS	27.173	27.078
Charges relatives à la location	-118	16
Récupération de charges immobilières	503	563
Charges locatives et taxes non récupérées	-25	-60
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-163	-27
RÉSULTAT IMMOBILIER	27.369	27.570
Charges immobilières	-2.520	-2.709
Frais généraux	-2.477	-2.544
Autres recettes et frais d'exploitation	-1	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	22.370	22.317
<i>Marge opérationnelle *</i>	82,3%	82,4%
Revenus financiers	0	472
Charges d'intérêts nettes	-3.137	-2.991
Autres charges financières	-454	-503
Impôts	-333	-312
Exclusion du résultat de liquidation d'instruments financiers **	0	-471
RÉSULTAT EPRA	18.447	18.512**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	43
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2.510	-571
Résultat sur le portefeuille d'immeubles de placement	-2.510	-527
Réintégration du résultat de liquidation d'instruments financiers **	0	471
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.002	322
Impôts différés	-399	-100
RÉSULTAT NET	19.540	18.677
Résultat EPRA par action (EUR)	2,80	2,81**
Résultat net par action (EUR)	2,96	2,83
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985

* Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir page 33.

** Une reclassification liée à l'exclusion d'une plus-value non récurrente sur restructuration d'instruments financiers de couverture a été réalisée dans le calcul du résultat EPRA conformément aux comptes annuels arrêtés au 30/09/2025.

Les **revenus locatifs** s'élèvent à 27,17 millions EUR, stables (+0,3%) par rapport au premier semestre de l'exercice précédent. À périmètre constant (« like-for-like »), la variation s'établit à +0,8%.

Les revenus locatifs par pays s'établissent comme suit :

(000 EUR)		31/03/2026	31/03/2025	Δ %
Belgique	54%	14.593	15.044	-3,0%
France	42%	11.402	11.032	3,4%
Espagne	4%	1.178	1.002	17,5%
TOTAL	100%	27.173	27.078	0,3%

Les variations constatées en Belgique et en France sont principalement liées aux changements de périmètre, avec plusieurs cessions immobilières intervenues en Belgique au cours de l'exercice précédent et l'acquisition du retail park Horizon Provence en France en décembre dernier. L'évolution très positive des revenus constatée en Espagne est quant à elle liée à la perception de loyers variables sur la période écoulée, du fait des bonnes performances réalisées par un locataire.

Tenant compte de gratuités octroyées sur de nouveaux baux en fin d'exercice précédent, impactant encore le semestre écoulé, le **résultat immobilier** s'établit à 27,37 millions EUR au 31/03/2026, en légère baisse (-0,7%) par rapport au 31/03/2025.

Les postes de charges immobilières et de frais généraux, ayant fait l'objet d'un contrôle attentif et d'un exercice d'optimisation, connaissent des baisses respectives de 7,0% et de 2,6%, permettant au **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de s'établir à 22,37 millions EUR (vs 22,32 millions EUR au 31/03/2025). La **marge opérationnelle** reste également stable à 82,3% (vs 82,4%).

Au niveau du résultat financier, les **charges d'intérêts nettes** et **autres charges financières** ont augmenté de 2,8% et s'élèvent à 3,59 millions EUR au 31/03/2026 (vs 3,49 millions EUR). Cette hausse est liée à la combinaison de légères augmentations de l'endettement moyen et du coût moyen de financement au cours des périodes considérées.

La charge d'**impôts**, constituée en Belgique de la taxation de certaines dépenses non admises et en France de la retenue à la source sur l'ensemble des résultats générés par les entités françaises, est en hausse par rapport à l'exercice précédent.

Le **résultat EPRA** s'élève à 18,45 millions EUR, stable (-0,3%) par rapport aux 18,51 millions EUR au 31/03/2025 tandis que, par action, il s'établit à 2,80 EUR (vs 2,81 EUR).

Au niveau de la **variation de la juste valeur des immeubles de placement**, celle-ci a connu une relative stabilité en s'établissant à -2,5 millions EUR (-0,3%), contre -0,6 million EUR (-0,1%) au 31/03/2025.

Concernant la **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** (reprenant exclusivement la valeur des instruments financiers de couverture), celle-ci a évolué significativement à la hausse (+4,0 millions EUR vs +0,3 million EUR), liée à l'augmentation des taux d'intérêt long terme constatée au cours des derniers mois.

Enfin, les dettes d'**impôts différés** ont augmenté à due concurrence de l'évolution de la latence fiscale au sein du portefeuille français.

Tenant compte de ces impacts de réévaluation, et de la stabilité constatée au niveau du résultat EPRA, le **résultat net** consolidé s'établit à 19,54 millions EUR, en hausse de 4,6% par rapport aux 18,68 millions EUR au 31/03/2025. Par **action**, et sachant que le nombre d'actions émises n'a pas évolué au cours du précédent exercice, le **résultat net** s'établit à 2,96 EUR (vs 2,83 EUR).

1.4. BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 MARS 2026

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
ACTIFS	807.877	773.579
Immobilisations incorporelles	456	459
Immeubles de placement	768.640	746.468
Autres immobilisations corporelles	820	778
Actifs financiers non courants	17.047	14.184
Actifs financiers courants	627	666
Créances commerciales	4.209	5.257
Trésorerie	3.731	2.839
Autres actifs courants	12.348	2.928
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	807.877	773.579
Capitaux propres	440.383	450.195
Dettes financières non courantes	221.304	227.747
Autres passifs financiers non courants	3.506	4.107
Passifs d'impôts différés	7.122	6.744
Dettes financières courantes	115.473	69.576
Autres passifs courants	20.089	15.210
Passifs	367.494	323.384
IFRS NAV (EUR/action)	66,77	68,25
EPRA NTA (EUR/action)	65,18	67,14
Ratio d'endettement (selon Arrêté Royal)	44,0%	41,0%
Ratio d'endettement EPRA (EPRA LTV)	44,1%	40,7%

ACTIFS

Les actifs de la Société sont constitués à 95% du portefeuille d'**immeubles de placement**, dont la juste valeur totale s'élève à 768,6 millions EUR au 31/03/2026 (vs 746,5 millions EUR au 30/09/2025). Cette augmentation est principalement liée à l'intégration au sein du portefeuille français du retail park Horizon Provence, acquis fin décembre 2025 pour un montant de 22,8 millions EUR.

Cette rubrique intègre également, conformément à la norme IFRS 16, les droits d'usage détenus sous forme d'emphytéoses par la Société, pour une valeur globale de 2,7 millions EUR.

Les **immobilisations incorporelles**, regroupant les outils informatiques (de gestion administrative et comptable ainsi que de reporting immobilier) implémentés par la Société, ont connu une relative stabilité. Les **autres immobilisations corporelles** enregistrent principalement les aménagements des espaces de bureau de la Société mais aussi les coûts de la nouvelle infrastructure informatique acquise au cours du dernier semestre.

Les **actifs financiers non courants** reprennent principalement les instruments de couverture bénéficiant de valorisations positives et dont les échéances s'établissent à plus d'un an (16,8 millions EUR), tandis que les **actifs financiers courants** reprennent ces instruments à valeurs positives dont l'échéance intervient endéans l'année (0,5 million EUR).

Le solde des **créances commerciales** s'établit à 4,2 millions EUR, en baisse par rapport au solde de fin d'exercice précédent. Cette baisse s'explique principalement par le rythme de facturation des impôts fonciers et des décomptes de charges auprès des locataires juste avant la clôture comptable annuelle du 30 septembre. Le solde de clôture au 31/03/2026 inclut cependant des montants significatifs (2,3 millions EUR) liés à des installations de bornes de recharge livrées peu de temps avant la fin du semestre et dont les loyers à percevoir anticipativement ont été en majeure partie reçus après clôture du 31/03/2026.

Les **créances fiscales et autres actifs courants** ont significativement augmenté du fait de la créance fiscale liée au montant de TVA de 4,4 millions EUR payé lors de l'acquisition du retail park Horizon Provence et qui est encore en attente de récupération auprès de l'administration française.

Le solde de **trésorerie** est en hausse résultant de la perception de montants importants de loyers dans les derniers jours précédant la clôture, et ce malgré l'attention toute particulière de la Société à limiter ses disponibilités de trésorerie.

Les **comptes de régularisation** augmentent significativement du fait de l'application de la norme IFRIC 21, celle-ci impliquant la comptabilisation anticipée dans les comptes du montant total des taxes et refacturations de taxes en base annuelle. Cette augmentation est compensée par une augmentation équivalente au sein de la rubrique des autres passifs courants.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

Le total des **capitaux propres** s'établit à 440,4 millions EUR, en baisse par rapport aux 450,2 millions EUR enregistrés au 30/09/2025. Cette baisse est liée à la distribution du dividende de 29,4 millions EUR en février 2026, en partie compensée par le résultat de 19,5 millions EUR généré sur la période écoulée. Sur cette base, l'**EPRA NTA par action** s'élève à 65,18 EUR (vs 67,14 EUR au 30/09/2025) ; tandis que la **valeur intrinsèque IFRS par action** s'établit à 66,77 EUR (vs 68,25 EUR).

Au niveau des **passifs**, les **dettes financières totales (non courantes et courantes)** s'élèvent à 336,8 millions EUR (vs 297,3 millions EUR). La hausse des dettes financières provient du paiement du dividende, en partie compensée par la trésorerie nette positive générée durant les 6 premiers mois de l'exercice.

Ces dettes financières sont composées de différents types de financement :

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
Crédits bancaires	262.129	225.394
<i>Commercial Papers</i>	38.950	20.250
<i>Medium Term Notes</i>	20.530	31.125
<i>Bonds</i>	9.996	15.197
Crédits d'investissements	699	988
Dettes financières IFRS 16	4.472	4.370
Dettes financières totales	336.777	297.323

Les dettes financières courantes ont significativement augmenté depuis le terme de l'exercice précédent. En effet, malgré une politique de refinancement très active et anticipative menée par la Société, plusieurs lignes de crédit viennent encore à échéance au cours des 12 prochains mois. Le refinancement des 20 millions EUR restant à échoir sur l'exercice 2025/26 est déjà sous accord de crédit et sera donc officiellement prolongé à brève échéance ; tandis qu'environ 50 millions EUR de lignes de crédit et 10 millions EUR d'émission obligataire viennent à échéance au cours du 1^{er} trimestre 2027 et feront donc l'objet d'un refinancement partiel ou total d'ici la fin du présent exercice. Enfin, l'encours total des émissions de *Commercial Papers*, s'élevant à 39,0 millions EUR, figure également au sein des dettes financières courantes, même si celles-ci sont entièrement couvertes à long terme par des lignes de crédit disponibles.

Les dettes financières non courantes intègrent également la dette enregistrée selon la norme IFRS 16, représentant la somme actualisée des canons emphytéotiques dont Ascencio est redevable sur les immeubles belges de Genval et Hannut, ainsi que sur l'immeuble français récemment acquis de Monteux. Cette dette fait l'objet d'une réévaluation périodique au moment de l'indexation annuelle des redevances.

Les rubriques des **autres passifs financiers non courants** et des **impôts différés** sont restées globalement stables. Celles-ci reprennent :

- les instruments de couverture présentant des valeurs de marché négatives et les garanties locatives reçues des locataires ;
- le solde d'impôts différés provisionnés sur les latences fiscales existant au sein des portefeuilles français et espagnol.

Le **ratio d'endettement EPRA (EPRA LTV)** consolidé s'élève à 44,1%, en hausse par rapport aux 40,7% du 30/09/2025, principalement suite à l'acquisition du retail park Horizon Provence pour 22,8 millions EUR et la distribution du dividende de l'exercice 2024/2025.

1.5. DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION

RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	31/03/2026	31/03/2025	30/09/2025
Résultat EPRA	2,80	2,81*	5,56
Résultat net	2,96	2,83	5,40
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	440.383	433.270	450.195
VAN IFRS par action (EUR)	66,77	65,69	68,25
Retraitements (000 EUR) :			
Dettes d'impôts différés	7.122	6.616	6.744
Juste valeur des instruments financiers	-17.108	-15.847	-13.623
Immobilisations incorporelles	-456	-363	-459
EPRA NTA (000 EUR)	429.941	423.676	442.857
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS EXISTANTES	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NTA par action (EUR)	65,18	64,23	67,14

* Une reclassification liée à l'exclusion d'une plus-value non récurrente sur restructuration d'instruments financiers de couverture a été réalisée dans le calcul du résultat EPRA conformément aux comptes annuels arrêtés au 30/09/2025.

1.6. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Aucune modification en termes de gouvernance n'est à signaler au cours de la période concernée.

1.7. ÉVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS APRÈS LE 31 MARS 2026

Aucun événement ou transaction important qui pourrait avoir un impact sur les états financiers illustrés dans le présent rapport ne s'est produit après la date de clôture du semestre.

1.8. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les risques spécifiques fondamentaux auxquels la Société est confrontée demeurent ceux décrits dans le chapitre « Facteurs de risques » du Rapport Annuel 2025. Ascencio veille à prendre les mesures et respecter les procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

1.9. PERSPECTIVES

Dans un contexte mondial marqué par une forte volatilité macro-économique et des tensions géopolitiques persistantes, Ascencio aborde l'avenir avec des fondamentaux solides et une résilience démontrée depuis 20 années déjà. Les résultats récents, stables et robustes, reflètent la qualité des performances opérationnelles, fruit d'une exécution rigoureuse et d'un engagement constant des équipes.

La poursuite de cette dynamique repose sur la capacité d'Ascencio à maintenir un haut niveau d'excellence opérationnelle tout en s'adaptant rapidement aux évolutions de l'environnement. Dans cette optique, la Société entend maintenir la proximité avec ses clients, en plaçant leurs attentes au cœur de ses priorités et en anticipant au mieux leurs besoins futurs.

Parallèlement, la discipline financière demeure un pilier fondamental. La gestion rigoureuse des ressources, le contrôle des coûts et l'allocation sélective des investissements permettront de préserver un bilan solide, garant de la pérennité de la Société.

Enfin, la Société poursuivra sa stratégie de financement avec prudence et cohérence, en veillant à maintenir un équilibre optimal entre flexibilité et sécurité. Cette approche permettra de soutenir ses ambitions de développement tout en limitant son exposition aux risques externes.

Dans cette même logique, Ascencio poursuivra une analyse approfondie et continue de ses marchés afin d'identifier des opportunités d'investissement en ligne avec sa stratégie sélective. Cette veille active permettra de cibler des acquisitions présentant un fort potentiel de création de valeur, en s'appuyant sur des critères rigoureux tant financiers qu'opérationnels.

Forte de ces orientations, Ascencio se positionne avec confiance pour relever les défis à venir, tout en créant de la valeur durable pour l'ensemble de ses parties prenantes.

2. RAPPORT DES EXPERTS IMMOBILIERS

2.1. EXPERTS IMMOBILIERS

L'évaluation trimestrielle du portefeuille a été confiée aux experts suivants :

- Jones Lang LaSalle Belgium, représenté par Madame Greet Hex ;
- Cushman & Wakefield Belgium, représenté par Monsieur Emeric Inghels ;
- CBRE Belgium, représenté par Monsieur Kevin Van de Velde ;
- Cushman & Wakefield France, représenté par Monsieur Jean-Philippe Carmarans ;
- Jones Lang LaSalle France, représenté par Monsieur Paul Cooper ;
- CBRE France, représenté par Monsieur Christian Robinet ;
- Cushman & Wakefield Spain, représenté par Monsieur Tony Loughran.

Ils établiront la juste valeur des biens d'Ascencio SA chaque trimestre jusqu'à la clôture de l'exercice 2025/2026.

2.2. RAPPORT DES EXPERTS



Bruxelles le 31 mars 2026

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément à l'article 47 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle, CBRE ainsi qu'à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles situés en Belgique, en France et en Espagne qui font partie de la SIR.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Ascencio en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus d'Ascencio, qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

Tous les immeubles ont été visités par les experts. Ceux-ci travaillent avec différents logiciels, comme Argus Entreprise ou encore Microsoft Excel.

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Les experts ont adopté deux méthodes : la méthode de « Term and Reversion » et la méthode « Hardcore ». De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m².

Selon la méthode de « Term and Reversion », la capitalisation des revenus prend d'abord en compte le revenu actuel jusqu'à la fin du contrat en cours, et retient ensuite la valeur locative estimée (VLE) à perpétuité. Selon la méthode « Hardcore », la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, de la vacance locative, etc.

Le rendement, utilisé dans les deux méthodes, représente le rendement attendu par les investisseurs pour ce type de bien. Il reflète les risques intrinsèques du bien et du secteur (future vacance locative, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.) Pour déterminer ce rendement, les experts se sont basés sur les transactions jugées comparables et sur les transactions actuellement en cours dans leurs départements d'investissements.

Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, des corrections sont appliquées (rénovation importantes, coûts non récupérables, etc.). Concernant la question de la durabilité des bâtiments, l'existence d'une prime verte pour les bâtiments les plus durables fait l'objet d'une observation, d'une enquête et d'un débat permanents sur le marché. Des données de marché appropriées doivent encore être établies pour démontrer pleinement si une valeur supplémentaire peut être attribuée à ces bâtiments. Cette évolution est suivie de près par les experts.

Dans notre valorisation, nous avons tenu compte de tous les aspects de durabilité de la propriété. Ces éléments et considérations ont été pris en compte dans notre évaluation, mais cela ne fait pas l'objet d'un ajustement explicite.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement arrondie du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2026 s'élève à :

799.717.000 EUR
(Sept cent nonante-neuf millions sept cent dix-sept mille euros)

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En Belgique, en tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que, sur la base d'un échantillon représentatif de biens situés sur le marché belge, il ressort que le coût moyen des transactions s'élevait à 2,5 % pour la vente d'immeubles dont la valeur dépassait 2.500.000 EUR.

Ainsi, pour les bâtiments d'une valeur supérieure à 2.500.000 EUR, nous appliquerons des frais d'acquisition de 2,5% entre la valeur d'investissement et la juste valeur (« fair value ») telle que définie par la norme comptable internationale IAS 40. Ce pourcentage pourra, si nécessaire, être révisé périodiquement par tranches de 0,5 %, dans la mesure où une telle variation est constatée sur le marché institutionnel.

Pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2.500.000 EUR, ce sont les droits d'enregistrement régionaux qui s'appliquent entre la juste valeur et la valeur d'investissement. Toutefois, certains de ces actifs au sein du portefeuille d'Ascencio peuvent être considérés comme appartenant à des clusters d'investissement cohérents, dont la valeur groupée dépasse le seuil des 2.500.000 EUR. La qualification d'un groupe d'actifs en un cluster est définie selon la probabilité qu'un investisseur les acquière ensemble plutôt que séparément. Les critères de regroupement peuvent être géographiques (actifs localisés les uns à côté des autres) et sectoriels (typiquement les sites hébergeant des supermarchés, qui constituent une classe d'actifs propice aux « package deals »). Sur base de discussions avec Ascencio, nous appliquons à ces actifs les frais de transaction à 2,5%.

En France, le taux de mutation est généralement de 1,8% quand l'immeuble a moins de 5 ans et entre 6,9% et 7,5%, selon les départements, dans tous les autres cas. Ce sont bien ces taux, augmentés des frais de transaction, qui ont respectivement été pris en compte pour établir la juste valeur des immeubles français.

En Espagne, le taux de mutation est généralement compris entre 0,5% et 3,5% en fonction de sa localisation. Ce sont bien ces taux, augmentés des frais de transaction, qui ont respectivement été pris en compte pour établir la juste valeur des immeubles espagnols.

Sur la base de ces éléments, nous confirmons que la juste valeur arrondie du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2026 s'élève à :

765.856.000 EUR
(Sept cent soixante-cinq millions huit cent cinquante-six mille euros)

Nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, chère Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Emeric Inghels MRICS*
Partner
Cushman & Wakefield Belgium
*Calibri Srl



Greet Hex MRICS
Head of Valuation Belux
Jones Lang LaSalle Belgium



Kevin Van de Velde MRICS
Director Valuation
CBRE Belgium



Jean-Philippe Carmarans MRICS
Président Directeur Général
Cushman & Wakefield France



Tony Loughran MRICS
Partner – Head of Valuation
Cushman & Wakefield Spain



Paul David Cooper
Director
Jones Lang LaSalle France



Signature électronique certifiée

Christian Robinet FRICS
Directeur opérationnel –
Senior Director
CBRE France

Opinion de Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2026, la valeur d'investissement à 254.467.161 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 242.533.535 EUR.



Emeric Inghels MRICS*
Partner
Cushman & Wakefield Belgium
*Calibri Srl



Jean-Philippe Carmarans MRICS
Président Directeur Général
Cushman & Wakefield France



Tony Loughran MRICS
Partner – Head of Valuation
Cushman & Wakefield Spain

Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2026, la valeur d'investissement à 193.483.600 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 183.382.770 EUR.



Greet Hex MRICS
Head of Valuation Belux
Jones Lang LaSalle Belgium



Paul David Cooper
Director
Jones Lang LaSalle France

Opinion de CBRE

CBRE estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2026, la valeur d'investissement à 351.766.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 339.940.000 EUR.



Kevin Van de Velde MRICS
Director Valuation
CBRE Belgium

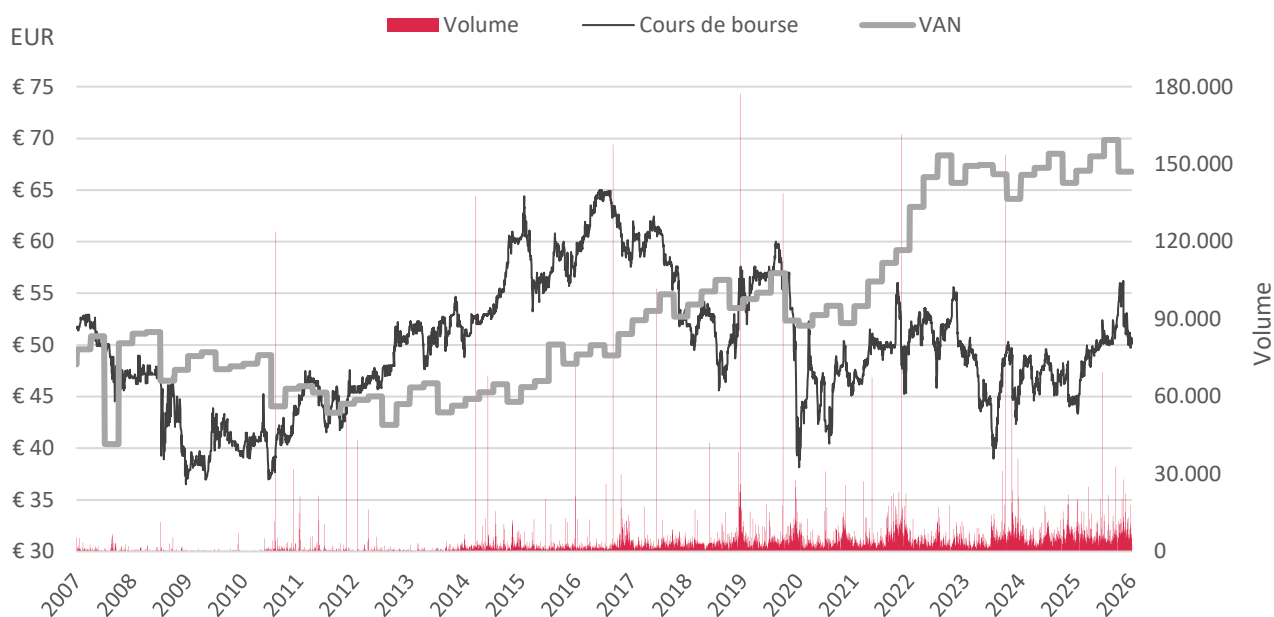


Signature électronique certifiée

Christian Robinet FRICS
Directeur opérationnel – Senior Director
CBRE France

3. ASCENCIO EN BOURSE

3.1. ÉVOLUTION DU COURS DE CLÔTURE ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE



L'action Ascencio est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels. Elle est reprise dans le Bel Mid Index¹.

Ascencio est également incluse dans le FTSE EPRA NAREIT DEVELOPED EUROPE REAL ESTATE INDEX.

Au 31/03/2026, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 50,10 EUR (vs 51,30 EUR au 30/09/2025). L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une décote de 23,1% par rapport à l'EPRA NTA.

3.2. DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2024/2025

L'assemblée générale du 30/01/2026 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. En conséquence, l'Assemblée a décidé de distribuer un dividende brut de 4,45 EUR par action pour l'exercice se clôturant au 30/09/2025. Ce dividende (coupon n°23) a été mis en paiement le 09/02/2026.

3.3. ACTIONNARIAT D'ASCENCIO SA

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	Pourcentage détenu
Carl, Eric et John Mestdagh et sociétés contrôlées	787.418	11,9%
Patronale Life SA	330.000	5,0%
Flottant	5.478.567	83,1%
TOTAL	6.595.985	100,0%

¹ L'indice Bel Mid est composé de valeurs n'appartenant pas à l'indice BEL20, ayant une capitalisation boursière flottante supérieure au niveau de l'indice BEL20 multiplié par 55.000 et affichant un taux de rotation d'au moins 15%.

4. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

4.1. BILAN CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2026

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
B Immobilisations incorporelles	456	459
C Immeubles de placement	768.640	746.468
D Autres immobilisations corporelles	820	778
E Actifs financiers non courants	17.047	14.184
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	786.962	761.889
II ACTIFS COURANTS		
B Actifs financiers courants	627	666
D Créances commerciales	4.209	5.257
E Créances fiscales et autres actifs courants	7.027	2.431
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.731	2.839
G Comptes de régularisation	5.322	497
TOTAL ACTIFS COURANTS	20.915	11.690
TOTAL DE L'ACTIF	807.877	773.579

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
CAPITAUX PROPRES		
I CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE	440.383	450.195
A Capital	38.659	38.659
B Primes d'émission	253.353	253.353
C Réserves	128.831	122.546
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	68.254	67.404
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	4.671	6.336
m. Autres réserves	55.906	48.805
D Résultat net de l'exercice	19.540	35.637
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	440.383	450.195
PASSIF		
I PASSIFS NON COURANTS	231.932	238.598
B Dettes financières non courantes	221.304	227.747
a. Etablissements de crédit	196.332	192.877
c. Autres	24.972	34.870
C Autres passifs financiers non courants	3.506	4.107
F Passifs d'impôts différés	7.122	6.744
II PASSIFS COURANTS	135.562	84.786
B Dettes financières courantes	115.473	69.576
a. Etablissements de crédit	66.454	33.440
c. Autres	49.019	36.136
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	8.009	11.060
F Comptes de régularisation	12.081	4.150
TOTAL DU PASSIF	367.494	323.384
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	807.877	773.579

4.2. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 MARS 2026

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		31/03/2026	31/03/2025
I	Revenus locatifs	27.173	27.078
III	Charges relatives à la location	-118	16
RÉSULTAT LOCATIF NET		27.055	27.094
IV	Récupération de charges immobilières	503	563
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.620	6.578
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.645	-6.639
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-163	-27
RÉSULTAT IMMOBILIER		27.369	27.570
IX	Frais techniques	-390	-532
X	Frais commerciaux	-345	-429
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-243	-217
XII	Frais de gestion immobilière	-1.440	-1.462
XIII	Autres charges immobilières	-102	-68
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.520	-2.709
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		24.848	24.861
XIV	Frais généraux	-2.477	-2.544
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	-1	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		22.370	22.317
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	43
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2.510	-571
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		19.861	21.790
XX	Revenus financiers	0	472
XXI	Charges d'intérêts nettes	-3.137	-2.991
XXII	Autres charges financières	-454	-503
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.002	322
RÉSULTAT FINANCIER		411	-2.700
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		20.272	19.090
XXV	Impôt des sociétés	-732	-363
XXVI	Exit Tax	0	-49
IMPÔTS		-732	-412
RÉSULTAT NET		19.540	18.677

4.3. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 MARS 2026

(000 EUR)	31/03/2026	31/03/2025
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	2.839	3.070
Résultat de l'exercice	19.540	18.677
Résultat financier	3.591	3.493
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	0	-514
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	333	312
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-900	406
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	2.510	571
+/- Variation des actifs et passifs financiers non courants	-4.002	-322
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	399	100
+ Amortissements	99	88
+ Réductions de valeur	95	-30
Variation du besoin en fonds de roulement	-3.511	-721
+/- Variation des créances commerciales	954	3.901
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-4.595	-176
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-4.829	-4.206
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-2.971	-4.494
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	7.931	4.253
Impôts payés	-412	-362
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	18.640	21.292
- Acquisitions d'immeubles de placement	-22.793	0
- Projets en développement	-285	0
- Autres investissements	-1.317	-602
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	-33	114
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-84	-16
+ Cessions d'immeubles de placement	0	81
+ Cessions d'actifs et passifs financiers	0	339
- Acquisitions d'actifs et passifs financiers	0	307
- Cessions de passifs financiers	0	-307
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-24.512	-84
Nouveaux tirages des dettes financières (hors IFRS 16)	77.237	99.908
Remboursement dettes financières (hors IFRS 16)	-38.120	-89.413
Remboursement dettes financières IFRS 16	-34	-38
Autres variations sur actifs et passifs financiers	200	-72
Dividendes bruts payés	-29.352	-28.363
Charges financières décaissées	-3.167	-3.493
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	6.764	-21.470
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE	3.731	2.808

4.4. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

(000 EUR)	Réserves						Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.			
SOLDE AU 30/09/2024	38.659	253.353	55.186	21.679	48.526	25.517	442.921	
Distribution de dividendes						-28.363	-28.363	
Affectation aux réserves			6.478	-13.548	4.225	2.845	0	
Résultat net						18.677	18.677	
Autres éléments reconnus dans le résultat global			34				34	
Reclassification des réserves			629	-1.328	700		0	
SOLDE AU 31/03/2025	38.659	253.353	62.327	6.803	53.450	18.677	433.270	

(000 EUR)	Réserves						Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.			
SOLDE AU 30/09/2025	38.659	253.353	67.404	6.336	48.805	35.637	450.196	
Distribution de dividendes						-29.352	-29.352	
Affectation aux réserves			850	-706	6.142	-6.286	0	
Résultat net						19.540	19.540	
Reclassification des réserves				-960	960		0	
SOLDE AU 31/03/2026	38.659	253.353	68.254	4.671	55.906	19.539	440.382	

4.5. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS CONSOLIDÉS

NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables

Informations générales

Ascencio SA (ci-après dénommée « Ascencio SA » ou la « Société »), dont le siège social est sis Avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies (Belgique) est une société immobilière réglementée publique (« SIR ») de droit belge. Son exercice social court du 1^{er} octobre au 30 septembre. Les états financiers consolidés résumés de la Société clôturés au 31/03/2026 couvrent la période du 01/10/2025 au 31/03/2026. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 18/05/2026.

Tous les montants exprimés sont en milliers d'euros sauf mention contraire.

Bases de préparation et méthodes comptables

Les états financiers consolidés sont établis conformément au référentiel comptable "International Financial Reporting Standards" ("IFRS") et aux interprétations de l'"International Financial Reporting Interpretations Committee" ("IFRIC") approuvées par l'Union européenne, publiées et effectives au 31 mars 2026. Ils sont plus spécifiquement établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Les états financiers consolidés ont aussi été préparés conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 modifié par l'Arrêté Royal du 28 avril 2018 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les bases de préparation et méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Annuel 2025 (pages 183 à 189).

Evaluation des immeubles de placement et méthodes appliquées par les experts (Jones Lang LaSalle - CBRE - Cushman & Wakefield)

Ascencio a confié la mission d'évaluation de son portefeuille d'actifs immobiliers aux sociétés d'expertise Jones Lang LaSalle, CBRE et Cushman & Wakefield ; ces 3 bureaux étant chargés d'évaluer en partie les portefeuilles belge et français, le troisième ayant en outre reçu la mission d'évaluer le portefeuille espagnol. Les mandats avec ces experts ont été conclus à partir du 01/10/2024 pour une période de trois ans et arriveront donc à échéance au terme de l'expertise du portefeuille en date du 30/09/2027.

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique et est explicitée en détail aux pages 114 à 116 du Rapport Annuel 2025.

Au 31/03/2026, l'évaluation des immeubles n'est pas sujette à une "incertitude significative d'évaluation" comme cela avait été le cas au moment de la crise sanitaire Covid-19. Cependant, les experts tiennent à avertir que, tenant compte de la volatilité régnant actuellement sur les marchés du fait des tensions géopolitiques et économiques, il est important d'adopter une approche prudente en matière de prêt et d'investissement et de bien considérer la date à laquelle les évaluations ont été effectuées.

NOTE 2 Immeubles de placement

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
Immeubles disponibles à la location	762.477	740.689
Projets de développement	6.162	5.779
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	768.640	746.468

Les immeubles de placement comprennent :

- les immeubles disponibles à la location, y compris les droits d'usage sur terrains détenus par la Société et reconnus en vertu de la norme IFRS 16 (cfr. point 1 ci-dessous) ;
- les projets de développement (cfr. point 2 ci-dessous). La rubrique des projets de développement regroupe les actifs pour lesquels des projets de rénovation importante ou de redéveloppement complet sont envisagés ; que ces projets soient effectivement démarrés (travaux en cours) ou encore en phase préparatoire. Les projets en cours de développement ne sont pas pris en compte dans le calcul des indicateurs immobiliers de la Société ; que ce soit notamment au niveau du taux d'occupation EPRA ou du rendement brut du portefeuille immobilier.

1. Immeubles disponibles à la location

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	740.689	743.082
Investissements	1.367	1.700
Acquisitions	22.873	-114
Cessions	0	-4.342
Variation de juste valeur	-2.452	363
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	762.477	740.689

L'évolution de la juste valeur des immeubles disponibles à la location reflète les investissements, acquisitions, cessions et autres transferts de rubriques réalisés durant l'exercice, ainsi que la variation de la juste valeur des immeubles intervenue au cours de la période écoulée.

Les investissements, acquisitions, cessions et autres transferts intervenus au cours de la période écoulée sont décrits ci-avant au point 1.2. du présent rapport financier semestriel.

2. Projets de développement

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	5.779	5.539
Investissements	305	375
Variation de juste valeur	78	-135
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	6.162	5.779

La rubrique projets de développement enregistre au 31/03/2026 plusieurs unités commerciales du retail park Bellefleur à Couillet (Belgique) ainsi que la galerie commerciale située Avenue de Fré à Uccle (Belgique). Les travaux du redéveloppement des unités commerciales de Couillet sont en cours, avec l'entière démolition des anciennes surfaces et le démarrage de leur reconstruction. Le projet d'Uccle est quant à lui toujours en phase de demandes de permis. Cette rubrique enregistre en outre les dépenses d'analyse préparatoire du projet d'extension du supermarché de Jambes (Belgique).

NOTE 3 Dettes financières

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
Dettes financières non courantes	221.304	227.747
a. Etablissements de crédit	196.375	192.942
c. Autres - <i>Medium Term Notes</i> et <i>Bonds</i>	20.458	30.436
d. Autres - Dettes financières IFRS 16	4.472	4.370
Dettes financières courantes	115.473	69.576
a. Etablissements de crédit	66.454	33.440
c. Autres - <i>Commercial Papers</i> , <i>Medium Term Notes</i> et <i>Bonds</i>	49.019	36.136
TOTAL	336.777	297.323

Le coût moyen de l'endettement et la structure des dettes financières sont décrits ci-avant aux points 1.2. et 1.4. du présent rapport financier semestriel.

Comme indiqué ci-avant, Ascencio a poursuivi son programme de refinancement, avec la conclusion de 2 refinancements bancaires pour un montant total de 25 millions EUR (durées de 6 et 7 ans), et l'extension de 3 lignes de crédit existantes, pour un montant de 55 millions EUR, renforçant ainsi sa position de liquidité à long terme.

La répartition des dettes financières au 31/03/2026 s'établit comme suit : 79% de dettes bancaires, 9% de dettes obligataires (y compris les émissions de *Medium Term Notes*) et 12% de dettes de *Commercial Papers*. À cette date, la Société dispose de 111,0 millions EUR de lignes de crédit non utilisées, dont 39,0 millions EUR sont réservés pour le back-up des émissions en cours de billets de trésorerie (vs 147,8 millions EUR dont 20,3 millions EUR de back-up au 30/09/2025).

NOTE 4 Instruments financiers

L'endettement de la Société est composé à hauteur de 83,8% d'emprunts à taux flottant (vs 76,4% au 30/09/2025). En vue de limiter le risque de taux lié à ce type de financement, la Société a mis en place une politique de couverture du risque de taux d'intérêt.

À la date du présent rapport financier semestriel, la couverture était composée de 38 contrats IRS (37 contrats payeurs et 1 contrat receveur) portant sur un montant notionnel global de 553 millions EUR, dont 233 millions EUR étaient effectifs au 31/03/2026 et 320 millions EUR seront effectifs à une date ultérieure (contre respectivement 34 contrats pour un total de 523 millions EUR, dont 228 millions EUR effectifs au 30/09/2025). La Société dispose en outre de 2 contrats CAP portant sur un montant notionnel de 20 millions EUR et effectifs au 31/03/2026 (situation similaire à celle du 30/09/2025).

Ascencio n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers dérivés qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de spéculation selon les normes IFRS et leur variation de valeur de marché est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Ces instruments financiers sont tous des produits dérivés « de niveau 2 » au sens de l'IFRS 13.

La valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis.

Au 31/03/2026, tenant compte de ces instruments de couverture et du total des dettes à taux fixes d'un montant de 53,7 millions EUR, le ratio de couverture de la Société est de 86,3% (vs 96,6% au 30/09/2025).

NOTE 5 Dividende

La Société a distribué un dividende de 4,45 EUR brut par action (3,115 EUR net par action) au titre de rémunération de l'exercice 2024/2025. Ce dividende s'élève à un montant total de 29,4 millions EUR pour le total des 6.595.985 actions émises par la Société.

NOTE 6 Information sectorielle au 31 mars 2026

La ventilation du compte de résultats par pays est la suivante :

(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Total	
		31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
I	Revenus locatifs	14.593	15.044	11.402	11.032	1.178	1.002	27.173	27.078
III	Charges relatives à la location	-58	15	-60	2	0	0	-118	16
RÉSULTAT LOCATIF NET		14.534	15.059	11.342	11.034	1.178	1.002	27.055	27.094
IV	Récupération de charges immobilières	312	334	175	152	16	76	503	563
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.810	3.784	2.659	2.686	151	109	6.620	6.578
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.834	-3.847	-2.660	-2.683	-151	-109	-6.645	-6.639
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	12	-18	-150	3	-25	-12	-163	-27
RÉSULTAT IMMOBILIER		14.834	15.312	11.366	11.192	1.168	1.067	27.369	27.570
IX	Frais techniques	-302	-384	-72	-61	-16	-87	-390	-532
X	Frais commerciaux	-261	-344	-83	-85	0	-1	-345	-429
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-177	-173	-66	-45	0	0	-243	-217
XII	Frais de gestion immobilière	-1.104	-1.049	-330	-406	-6	-7	-1.440	-1.462
XIII	Autres charges immobilières	-61	-34	-36	-32	-5	-2	-102	-68
CHARGES IMMOBILIÈRES		-1.905	-1.983	-589	-628	-27	-98	-2.520	-2.709
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		12.930	13.328	10.777	10.564	1.142	969	24.848	24.861
XIV	Frais généraux	-1.914	-2.228	-516	-301	-46	-15	-2.477	-2.544
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	-1	0	0	0	0	0	-1	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		11.014	11.101	10.261	10.262	1.095	954	22.371	22.317
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	43	0	0	0	0	0	43
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2.114	-611	-336	41	-59	0	-2.510	-571

RÉSULTAT D'EXPLOITATION	8.900	10.533	9.925	10.303	1.036	954	19.861	21.790
XX Revenus financiers	0	472	0	0	0	0	0	472
XXI Charges d'intérêts	-2.949	-2.671	-189	-226	0	-94	-3.137	-2.991
XXII Autres charges financières	-429	-478	-23	-23	-2	-2	-454	-503
XXIII Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.002	322	0	0	0	0	4.002	322
RÉSULTAT FINANCIER	624	-2.355	-211	-249	-2	-96	411	-2.700
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	9.524	8.178	9.714	10.054	1.034	858	20.272	19.090
XXV Impôt des sociétés	-91	-6	-641	-407	0	0	-732	-412
IMPÔTS	-91	-6	-641	-407	0	0	-732	-412
RÉSULTAT NET	9.433	8.172	9.073	9.647	1.034	858	19.540	18.677

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du Groupe et le reporting interne de la Société fourni à la direction.

4.6. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'organe d'administration d'Ascencio sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 31 mars 2026

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière d'Ascencio arrêté au 31 mars 2026 ainsi que des états consolidés résumés du résultat global, des variations des capitaux propres et du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois close le 31 mars 2026 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Zaventem, le 18 mai 2026

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises

5. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Le conseil d'administration d'Ascencio SA déclare qu'à sa connaissance :

- les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société (et des entreprises comprises dans la consolidation) ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle sur les événements importants et les principales transactions entre parties liées qui ont eu lieu pendant les six premiers mois de l'exercice et sur leur incidence sur les états financiers résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

6. INFORMATIONS SUR LES DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

Ce rapport financier semestriel contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections de la Société, ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur ne peuvent être garanties.

7. CALENDRIER FINANCIER

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2026	22 juillet 2026 (17h40)
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2026	25 novembre 2026 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2025/2026	29 janvier 2027 (14h30)

8. INFORMATIONS

Raison Sociale	Ascencio SA
Statut	Société Immobilière Réglementée publique (SIR)
Adresse	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 – 6041 Gosselies, Belgique
Téléphone	+32 (71) 91 95 00
E-mail	info@ascencio.be
Site web	www.ascencio.be
RPM	Charleroi
Numéro d'entreprise	BE 0881 334 476
Date de fondation	10 mai 2006
Agrément en tant que SIR	28 octobre 2014
Durée	Indéterminée
Commissaire	KPMG Réviseurs d'entreprise représenté par Jean-François Kupper
Experts Immobiliers	Jones Lang LaSalle Cushman & Wakefield CBRE
Clôture de l'exercice financier	30 septembre
Capital Social	39.575.910 EUR
Nombre d'actions	6.595.985
Cotation	Euronext Brussels
Juste valeur du portefeuille immobilier	770 millions EUR
Nombre d'immeubles	100
Type d'immeubles	Immeubles commerciaux de périphérie, alimentaires/autres

AUORE 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 une centaine d'actifs immobiliers d'une superficie totale d'environ 455.000 m² et générant des loyers supérieurs à 55 millions EUR par an. Ascencio SA est cotée sur Euronext Brussels. Sa capitalisation boursière s'élève à plus de 330 millions EUR au 31/03/2026.

Pour davantage d'informations, veuillez consulter www.ascencio.be

Ce rapport semestriel est également disponible en néerlandais et en anglais mais seule la version française du document fait foi. Les versions néerlandaise et anglaise sont une traduction libre, établies sous la responsabilité d'Ascencio.

INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP)

Suite à l'entrée en vigueur de la directive « ESMA guidelines on Alternative Performance Measures » de la European Securities and Markets Authority (ESMA), les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par une note de bas de page.

Leur définition et leur utilité figurent à la fin du rapport annuel 2025 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

(000 EUR)		31/03/2026	31/03/2025
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	22.370	22.317
Revenus locatifs	= B	27.173	27.078
MARGE OPÉRATIONNELLE	= A / B	82,3%	82,4%

Coût moyen de l'endettement

(000 EUR)		31/03/2026	31/03/2025
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI hors IFRS 16)		3.051	2.901
Commissions de non-utilisation de crédits		350	400
Frais de mise en place des crédits		62	58
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES (A)		3.462	3.359
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE (B)		310.348	307.910
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A x 2) / B		2,23%	2,18%

Ratio de couverture

(000 EUR)		31/03/2026	30/09/2025
Dettes financières à taux fixes		53.698	68.986
Dettes financières à taux variables fixés via des IRS		223.000	213.000
Dettes financières à taux fixes variabilisés via des IRS		-10.000	-20.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXES OU FIXÉS		266.698	261.986
Dettes financières à taux capés		20.000	20.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXÉS OU PLAFONNÉS	= A	286.698	281.986
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COUVERTES		45.450	10.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= B	332.148	291.986
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	86,3%	96,6%

INDICATEURS EPRA

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 280 membres et représentant plus de 890 milliards EUR d'actifs.

L'EPRA publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance applicables aux sociétés immobilières cotées. Ces recommandations sont reprises dans le rapport intitulé « EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines » («EPRA Best Practices»). Ce rapport est disponible sur le site de l'EPRA : www.epra.com.

Ascencio s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

		31/03/2026	31/03/2025
EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	18.447	18.512*
EPRA Earnings per share (EUR)		2,80	2,81*
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	17,67%	17,58%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	16,78%	16,78%
		31/03/2026	30/09/2025
EPRA NRV (000 EUR)	L'EPRA NRV part de l'hypothèse que la Société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la Société.	464.257	476.746
EPRA NRV per share (EUR)		70,38	72,28
EPRA NTA (000 EUR)	L'EPRA NTA part de l'hypothèse que la Société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités.	429.941	442.857
EPRA NTA per share (EUR)		65,18	67,14
EPRA NDV (000 EUR)	L'EPRA NDV vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la Société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	441.040	450.886
EPRA NDV per share (EUR)		66,86	68,36
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	6,44%	6,44%
EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incentives.	6,51%	6,49%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	3,45%	2,85%
EPRA LTV	L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport à ses valeurs de marché de ses actifs	44,13%	40,73%

* Une reclassification liée à l'exclusion d'une plus-value non récurrente sur restructuration d'instruments financiers de couverture a été réalisée dans le calcul du résultat EPRA conformément aux comptes annuels arrêtés au 30/09/2025.