



Déclaration intermédiaire au
30 juin 2026

Résultats du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2025/26

CROISSANCE FRUCTUEUSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
& DES CAPITAUX PROPRES D'ASCENCIO

♦ Acquisition de l'Espace
Shopping Hydrion (Belgique)



65 millions EUR

MONTANT DE L'INVESTISSEMENT

♦ Augmentation de capital
par placement privé accéléré



15 millions EUR

MONTANT DE L'AUGMENTATION



4,25 EUR

RÉSULTAT EPRA
PAR ACTION



66,96 EUR

VALEUR INTRINSEQUE
PAR ACTION (EPRA NTA)



Stabilité

DE LA JUSTE VALEUR
DU PORTEFEUILLE



97,0%

TAUX D'OCCUPATION EPRA



44,8%

RATIO D'ENDETTEMENT
(EPRA LTV)

Retail park « Espace Shopping Hydrion »
à Arlon (Belgique)



Faits marquants du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2025/26

L'**environnement macro-économique** européen est resté marqué par une visibilité limitée, dans un contexte de tensions géopolitiques persistantes. Face à ces incertitudes, la Banque centrale européenne a adopté une posture monétaire plus restrictive, générant un environnement de taux d'intérêt globalement plus élevés. Les investisseurs demeurent dès lors sélectifs et privilégient les opportunités offrant une bonne prédictibilité des revenus, une structure financière solide et une capacité à préserver la valeur dans la durée. Le positionnement d'Ascencio sur l'immobilier commercial de périphérie, soutenu par des revenus locatifs récurrents et une gestion financière prudente, constitue à cet égard un facteur de résilience.



En termes d'**acquisitions**, Ascencio a réalisé avec succès l'achat de la société immobilière Arlimmo SA, propriétaire du retail park « Espace Shopping Hydrion » à Arlon (Belgique). Entièrement loué, ce site de 33.000 m² accueille une quarantaine d'enseignes reconnues dans une zone à fort potentiel au cœur du triangle d'or Belgique-France-Luxembourg. Cette acquisition, sur base d'une valorisation immobilière de l'ordre de 65 millions EUR, génère environ 4,5 millions EUR de revenus locatifs annuels. Elle a été financée par une structure de financement diversifiée, combinant nouvelles lignes de crédit bancaire de 20 millions EUR, augmentation de capital de 15 millions EUR et émission obligataire de 32,9 millions EUR. L'Espace Shopping Hydrion correspond parfaitement à la stratégie d'investissement d'Ascencio et constitue désormais le plus gros actif de son portefeuille. Cette opération permet d'encore renforcer la qualité de ses actifs immobiliers et de poursuivre la diversification de son portefeuille clients.

Ascencio a également acquis les pleines propriétés des parkings de ses supermarchés français de Mouans-Sartoux et d'Antibes, tandis que celles des parkings des supermarchés d'Aix-en-Provence et du Rouret ont été signées au mois de juillet 2026. La reprise du parking du supermarché de Marseille devrait quant à elle se finaliser d'ici la fin du prochain trimestre. Ces investissements, d'une valeur totale de l'ordre de 2,5 millions EUR, permettent à Ascencio de détenir pleinement ces empreintes foncières idéalement situées dans des zones à forte attractivité.

Ascencio a en outre réalisé pour 1,5 million EUR d'**investissements** au sein de son portefeuille, principalement dans :

- des travaux de redéveloppement de cellules commerciales dans le retail park Bellefleur (Belgique) ;
- l'extension d'un supermarché à Jambes (Belgique) ;
- la rénovation des toitures des immeubles de Huy et Waremmé (Belgique) et de Madrid (Espagne).

Ces travaux portent le montant total des investissements au sein du portefeuille depuis le début de l'exercice à 3,2 millions EUR.

Dans le cadre de sa stratégie de **rotation de ses actifs**, Ascencio a par ailleurs signé le compromis de vente sans condition d'un immeuble commercial à Philippeville (Belgique), pour une valeur de l'ordre de 3,3 millions EUR, en ligne avec sa dernière juste valeur.

En termes d'**activité locative**, Ascencio a signé 2 nouveaux baux, portant le total depuis le début de l'exercice à 13 baux (9 nouveaux et 4 renouvellements), pour une surface totale de plus de 10.000 m².

Tenant compte de ces événements, le taux d'occupation EPRA s'établit au 30/06/2026 à 97,0%, globalement stable par rapport aux 97,2% du 30/09/2025.



Ascencio a également poursuivi, dans le cadre de sa **stratégie ESG**, l'installation et la mise en service des bornes de recharge au sein de son portefeuille français, en y installant 16 bornes supplémentaires.



En matière de **gestion financière**, Ascencio a assuré ses refinancements en prolongeant deux lignes de crédit arrivant à échéance pour un total de 20 millions EUR, en en profitant pour augmenter ce total à 30 millions EUR.

Elle a par ailleurs assuré le financement de l'acquisition immobilière de l'Espace Shopping Hydrion en concluant :

- au mois de mai : deux nouvelles lignes de crédit bancaire, pour un montant total de 20 millions EUR ;
- au mois de juin : une augmentation de capital par placement privé accéléré pour un montant brut de 15 millions EUR ;
- au mois de juillet : une nouvelle émission obligataire en 2 tranches, sous forme de placement privé, pour un montant total de 32,9 millions EUR.

Tenant compte de cette structure de financement à des conditions attractives, l'acquisition immobilière permettra de générer un impact annuel relatif sur le résultat EPRA de la Société tout en préservant son ratio d'endettement et ses disponibilités de financement ; celles-ci s'établissant aujourd'hui à environ 75 millions EUR.

Le succès de ces différentes opérations illustre la confiance placée tant par les actionnaires que par les investisseurs institutionnels et les établissements bancaires en la stratégie immobilière et la gestion financière menées par Ascencio. La Société profite d'ailleurs du présent communiqué pour encore les en remercier.

Dans le cadre de sa politique de couverture de taux d'intérêt, Ascencio a réalisé l'acquisition de 3 instruments financiers dérivés de type IRS payeur sur les années 2032-2033, pour un montant notionnel total de 40 millions EUR, ainsi que d'un IRS receveur sur la période 2026-2031 pour un montant de 15 millions EUR (ce dernier ayant été acquis au mois de juillet 2026).

La Société continue le travail de construction de sa structure de couverture de taux d'intérêt afin de maintenir un haut niveau de protection tout en profitant des opportunités de marché.

Sur cette base, Ascencio bénéficie d'un coût moyen de financement de 2,25% depuis le début de l'exercice (vs 2,15% pour l'exercice précédent). La duration moyenne des financements s'élève quant à elle à 3,6 années (vs 3,3 années au 30/09/2025), tandis que le ratio de couverture de la dette demeure élevé, s'établissant à 83,0% (vs 96,6%).

Chiffres clés au 30 juin 2026

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(000 EUR)	30/06/2026	30/06/2025
REVENUS LOCATIFS	41.260	40.644
RÉSULTAT EPRA	28.118	27.998*
RÉSULTAT NET	26.415	26.404
Résultat EPRA par action (EUR)	4,25	4,24*
Résultat net par action (EUR)	3,99	4,00
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D' ACTIONS SUR LA PÉRIODE	6.617.644	6.595.985
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS EN CIRCULATION À LA CLÔTURE	6.907.188	6.595.985

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

Les **revenus locatifs** ont augmenté de 1,5% par rapport à l'exercice précédent, évolution principalement liée à l'effet positif de l'indexation des loyers en partie compensé par quelques événements locatifs.

Le changement de périmètre de portefeuille intervenu au cours des derniers mois, à savoir principalement les acquisitions intervenues en 2025/26 (Horizon Provence et Espace Shopping Hydrion), les cessions intervenues en 2024/25 (Ghlin, Hannut, Tournai et Châtelineau) et l'exclusion des projets de développement, génère, au 30 juin 2026, un impact relativement limité, l'évolution « like-for-like » s'établissant à +1,3%.

Le **résultat EPRA** augmente également de 0,4%, l'évolution des revenus locatifs décrite ci-dessus étant en grande partie compensée par une augmentation des frais financiers liée à la croissance de la dette nette de la Société. Par action, l'évolution du résultat EPRA s'établit à +0,1% du fait de l'augmentation du nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période écoulée.

Le **résultat net** est quant à lui stable après réévaluations des portefeuilles immobilier et d'instruments financiers de couverture ainsi que des dettes d'impôts différés.

Le **nombre total d'actions en circulation** a évolué au cours du dernier trimestre par la création de 311.203 nouvelles actions dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée le 10 juin dernier, représentant une hausse de 4,7% du nombre d'actions existantes.

BILAN CONSOLIDÉ

(000 EUR)	30/06/2026	30/09/2025
IMMEUBLES DE PLACEMENT	834.312	746.468
Immeubles disponibles à la location	827.011	740.689
Projets de développement	7.301	5.779
CAPITAUX PROPRES	461.685	450.195
ENDETTEMENT FINANCIER	374.541	297.323
IFRS NAV (EUR/action)	66,84	68,25
EPRA NTA (EUR/action)	66,96	67,14
RATIO D'ENDETTEMENT EPRA (EPRA LTV)	44,8%	40,7%

La juste valeur du portefeuille d'**immeubles de placement** s'établit au 30/06/2026 à 834,3 millions EUR, stable (-0,1%) hors investissements et désinvestissements par rapport à sa valeur au 30/09/2025.

La Société a cependant acquis, depuis le début de l'exercice, les retail parks Horizon Provence et Espace Shopping Hydrion, pour un montant total de l'ordre de 88 millions EUR. Comme indiqué ci-avant, elle a en outre réalisé des investissements au sein de son portefeuille immobilier pour 3,2 millions EUR et signé un compromis de vente sans condition d'un immeuble commercial à Philippeville pour 3,3 millions EUR.

Les **capitaux propres** ont augmenté depuis le 30/09/2025 par l'effet positif combiné du résultat net généré sur l'exercice en cours (26,4 millions EUR) et du produit net de l'augmentation de capital (14,4 millions EUR), en partie compensé par la distribution du dividende de l'exercice précédent (29,4 millions EUR).

Enfin, le total de l'**endettement financier** s'élève à 374,5 millions EUR (vs 297,3 millions EUR), principalement impacté par le financement des 2 acquisitions susmentionnées; tandis que l'endettement moyen sur la période s'établit à 320,7 millions EUR (vs 307,0 millions EUR).

Gouvernance d'entreprise

Les mandats d'administrateur de Carl Mestdag, Vincent H. Querton, Stéphanie Boniface, Laurence Deklerck, Olivier Beguin, Gérard Lavinay, Patrick Tacq et Jean-Louis Watrice, venant à échéance à l'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2026, ont été renouvelés pour une nouvelle période de 1 an.

Les mandats d'Alexandra Leunen et de Serge Fautré, arrivés également à échéance à cette date, n'ont quant à eux pas été renouvelés. Le conseil d'administration exprime toute sa reconnaissance pour le travail accompli au cours de leurs mandats.

Le conseil d'administration d'Ascencio Management SA accueille par ailleurs deux nouveaux administrateurs, Madame Stéphane Schebat et Monsieur Cédric Biquet, tous deux nommés pour un mandat d'une année. Leur entrée au Conseil illustre pleinement la volonté de la Société de poursuivre son développement stratégique international.

Perspectives

Les opérations réalisées au cours de l'exercice témoignent de la capacité d'Ascencio à mener à bien des transactions d'acquisition et de vente, ainsi qu'à mobiliser les investisseurs autour de projets créateurs de valeur dans un marché toujours exigeant.

La Société s'attache désormais à intégrer efficacement ses nouvelles acquisitions au sein de son portefeuille et à en optimiser la gestion opérationnelle et locative afin d'en dégager tout le potentiel. Ces belles réalisations, intervenant l'année du 20^{ème} anniversaire d'Ascencio, illustrent l'énergie, l'engagement et la passion qui animent la Société dans la conduite de ses projets et confortent sa confiance dans les perspectives de développement futures.

Tenant compte des résultats générés depuis le début de l'exercice et sans préjudice d'une dégradation substantielle du contexte macro-économique, Ascencio estime pouvoir distribuer, pour l'exercice en cours, un dividende au minimum en ligne avec celui de l'exercice précédent.

Calendrier financier de l'actionnaire 2025/26

Communiqué de presse annuel au 30 septembre 2026	25 novembre 2026 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2025/26	29 janvier 2027 (14h30)

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 les 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 835 millions EUR répartis sur une centaine d'actifs immobiliers d'une superficie totale d'environ 485.000 m² et générant des loyers de près de 60 millions EUR par an. Ascencio SA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 360 millions EUR au 30/06/2026.

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