Information réglementée

Le 25 novembre 2026

ascencio

- ENERGY & PASSION -

Communiqué de presse

Résultats annuels 2025/2026

Ascencio fête ses 20 ans : une année record

5,65 EUR/ACTION
RÉSULTAT EPRA

67,53 EUR/ACTION
EPRA NTA

44,46 %
EPRA LTV

2,33 %
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT

96,8 %
TAUX D'OCCUPATION EPRA

6,93 %
RENDEMENT BRUT DU PORTEFEUILLE

835,3 MILLIONS EUR
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

« En 20 ans, Ascencio a façonné avec constance un portefeuille immobilier commercial répondant à des critères stratégiques clairs. Les opérations réalisées cette année et le renforcement de nos fonds propres témoignent de notre volonté de poursuivre cette trajectoire avec sélectivité et discipline. Forts de la résilience de notre modèle et de relations long terme avec nos partenaires, nous abordons l'avenir en confiance, avec l'ambition de continuer à créer de la valeur durable pour nos actionnaires. »



Vincent H. Querton
Chief Executive Officer

a. *Contexte* macro-économique

Au cours de l'exercice écoulé, l'environnement macroéconomique européen est resté marqué par une visibilité limitée et des tensions géopolitiques persistantes. Le conflit au Moyen-Orient et l'augmentation des prix de l'énergie ont ravivé les pressions inflationnistes et les incertitudes entourant les approvisionnements, particulièrement en fin d'exercice.

Dans ce contexte, la Banque centrale européenne a mis fin à la pause dans son cycle monétaire en relevant ses taux directeurs en juin, puis en septembre 2026. Cette orientation visait à contenir les pressions sur les prix, dans un arbitrage complexe entre maîtrise de l'inflation et préservation de l'activité économique.

Malgré ces tensions, l'économie de la zone euro a fait preuve de résilience. Les incertitudes géopolitiques et commerciales, conjuguées à des conditions de financement plus contraignantes, ont néanmoins entretenu un climat de prudence dans les décisions de consommation et d'investissement.

Dans cet environnement, le marché de l'immobilier commercial de périphérie a conservé des fondamentaux solides. Son attractivité repose notamment sur des loyers abordables, une bonne accessibilité et des surfaces flexibles, celles-ci permettant aux enseignes d'adapter leurs formats et leurs modes de distribution tout en maîtrisant leurs coûts d'occupation. Lors des crises récentes, ce segment a démontré sa solidité par sa capacité à répondre aux besoins primaires des consommateurs. Cette résilience, associée aux rendements proposés, continue de retenir l'attention des investisseurs privilégiant la visibilité des revenus et la préservation de la valeur dans la durée. Dans un environnement de financement plus exigeant, le marché demeure toutefois sélectif : la qualité des emplacements, la pertinence du mix commercial et la solidité des locataires restent déterminantes.

En **Belgique**, les loyers et rendements sont restés relativement stables et le marché de l'investissement a été actif dans un contexte pourtant impacté par l'augmentation importante des coûts de financement.

En **France**, dans un climat politique, fiscal et économique restant incertain, l'activité locative ainsi que le marché de l'investissement ont connu une relative stabilité par rapport aux années précédentes, pour ce qui concerne les actifs bénéficiant de fondamentaux robustes en termes de localisation et de mixité commerciale.

En **Espagne**, le marché est demeuré le plus dynamique des trois pays, porté par une consommation et une demande locative relativement soutenues et un intérêt toujours marqué des investisseurs.

b. *Activité* opérationnelle de l'exercice

Rotation du portefeuille

Dans le cadre de sa stratégie de construction d'un portefeuille de qualité, Ascencio a connu un exercice particulièrement actif. Cette activité s'est illustrée principalement à l'investissement, avec les acquisitions des retail parks Horizon Provence à Monteux (France) et Espace Shopping Hydrion à Arlon (Belgique), ainsi que de surfaces de parking dans le sud de la France, permettant la sécurisation de positions foncières de qualité. La Société a également procédé à des cessions ciblées d'actifs aux futurs plus incertains à Philippeville et à Laeken (Belgique). Ces rotations contribuent à façonner un portefeuille d'immeubles cohérent, pertinent dans son segment de marché et créateur de valeur sur le long terme.

Acquisitions

LE RETAIL PARK « HORIZON PROVENCE » À MONTEUX (FRANCE)

Acquis fin décembre 2025 pour une valeur de 22,8 millions EUR, Horizon Provence est un retail park récemment développé, d'une surface de plus de 12.000 m², dans une zone dynamique du sud-est de la France, ancré autour d'une offre alimentaire de premier plan. L'actif, situé dans une zone d'activité en pleine expansion, bénéficie d'une reconnaissance BREEAM, notamment grâce à son équipement en panneaux photovoltaïques et en bornes de rechargement. Il génère déjà actuellement des revenus locatifs de plus de 1,2 million EUR en base annuelle et dispose encore de quelques cellules à commercialiser, offrant un potentiel d'optimisation du mix commercial et d'augmentation de valeur.



LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ARLIMMO SA, PROPRIÉTAIRE DU RETAIL PARK « ESPACE SHOPPING HYDRION » À ARLON (BELGIQUE)

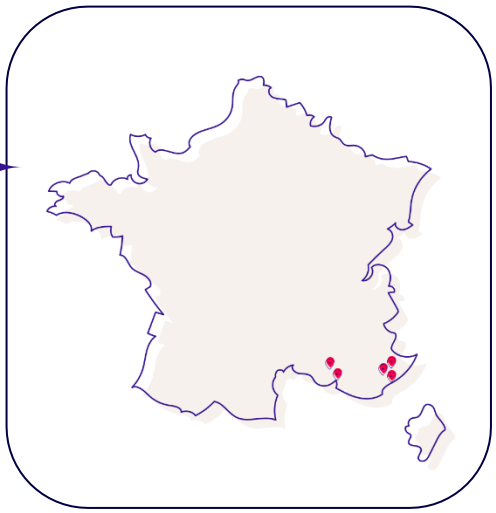
Acquis le 10 juin 2026 sur base d'une valorisation immobilière de 64,8 millions EUR, l'Espace Shopping Hydrion constitue un ensemble immobilier commercial de référence, situé au cœur du triangle Belgique-France-Luxembourg. Entièrement occupé depuis plus de 20 ans, ce retail park de 33.000 m², générant 4,6 millions EUR de revenus en base annuelle, bénéficie d'un mix locatif diversifié autour d'une quarantaine d'enseignes reconnues et d'un solide *track record* opérationnel.



LES PARKINGS ATTENANTS AUX 5 SUPERMARCHÉS « EX-CASINO » SITUÉS DANS LE SUD DE LA FRANCE

Ascencio a également exercé courant 2026 ses droits de préférence à l'acquisition, pour une valeur totale d'environ 2,5 millions EUR, des pleines propriétés des parkings de ses cinq supermarchés situés dans le sud de la France à Mouans-Sartoux, Antibes, Aix-en-Provence, Le Rouret et Marseille. Cette opération permet à Ascencio de consolider sa maîtrise foncière sur des sites idéalement situés dans des zones à forte attractivité.





Cessions

UN SUPERMARCHÉ À PHILIPPEVILLE (BELGIQUE)

Cédé en juillet 2026 pour un montant d'environ 3,3 millions EUR, en ligne avec sa dernière juste valeur, ce supermarché a fait l'objet d'un arbitrage en anticipation de l'émergence de nouveaux projets commerciaux, avec volet alimentaire, dans son environnement immédiat. Cette opération témoigne de la gestion proactive du portefeuille menée par Ascencio, en arbitrant des actifs qui pourraient, à terme, devenir des risques pour la Société.

DES CELLULES COMMERCIALES DE PIED D'IMMEUBLE À LAEKEN (BELGIQUE)

Ascencio a signé un compromis de vente pour trois cellules commerciales situées en pied d'immeuble à Laeken ; cet ensemble s'éloignant des critères d'investissement stratégiques d'Ascencio. La transaction, d'une valeur de 4 millions EUR, supérieure à la dernière juste valeur, a été finalisée en octobre 2026, après la date de clôture annuelle de l'exercice.

En combinant investissements disciplinés et arbitrages ciblés, Ascencio poursuit la construction d'un portefeuille cohérent avec son positionnement stratégique, dont la résilience n'est plus à démontrer.

Activité locative

Au total, 20 transactions ont été conclues (13 nouveaux baux et 7 baux renouvelés), portant sur plus de 17.000 m² de surfaces locatives et 2,5 millions EUR de loyers annuels, représentant environ 4% de la surface totale du portefeuille immobilier d'Ascencio. Les loyers négociés sur ces transactions se sont établis à des niveaux en moyenne supérieurs de 6,0% aux valeurs locatives estimées et en moyenne inférieurs de 0,9% aux précédents loyers des unités locatives concernées.
Ces opérations illustrent une bonne tenue générale des loyers, renégociés globalement à hauteur des baux arrivés à échéance. Sans surprise, les localisations les plus performantes permettent encore de négocier des loyers légèrement en hausse, tandis que certains efforts en termes de loyer sont parfois consentis dans des immeubles davantage sous pression.

Les transactions commerciales suivantes ont notamment été concrétisées :

- En Belgique :
  - à La Louvière : 3 nouveaux baux (Chaussea, ZEB et Skechers) ;
  - à Genval (Papeteries de Genval) : 2 nouveaux baux (Chaussures Raoul et Training 7) et 1 renouvellement ;
  - à Couillet (Bellefleur) : 2 nouveaux baux (Auto5 et Proximus) ;
  - à Aarschot : 2 renouvellements.

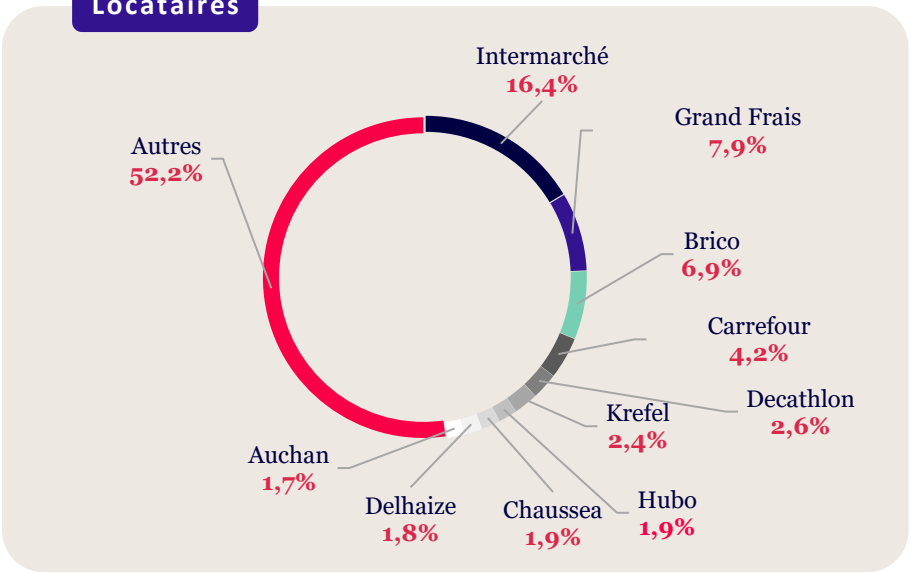
- En France :
  - à Chalon-sur-Saône (Les Portes du Sud) : 2 nouveaux baux (Chaussea et Jour de Fête) ;
  - à Crêches-sur-Saône (Les Bouchardes) : 1 nouveau bail (La Foir'Fouille) et 1 renouvellement.

Il est à noter qu'aucune faillite significative de locataire n'a été constatée au cours de l'exercice écoulé, la faillite de l'enseigne Cassis-Paprika intervenue au cours de l'année n'ayant concerné qu'un seul magasin au sein du retail park Bellefleur à Couillet (Belgique). En outre, les surfaces vacantes liées aux enseignes défaillantes Casa et Leen Bakker au cours de l'exercice précédent ont désormais été entièrement relouées.

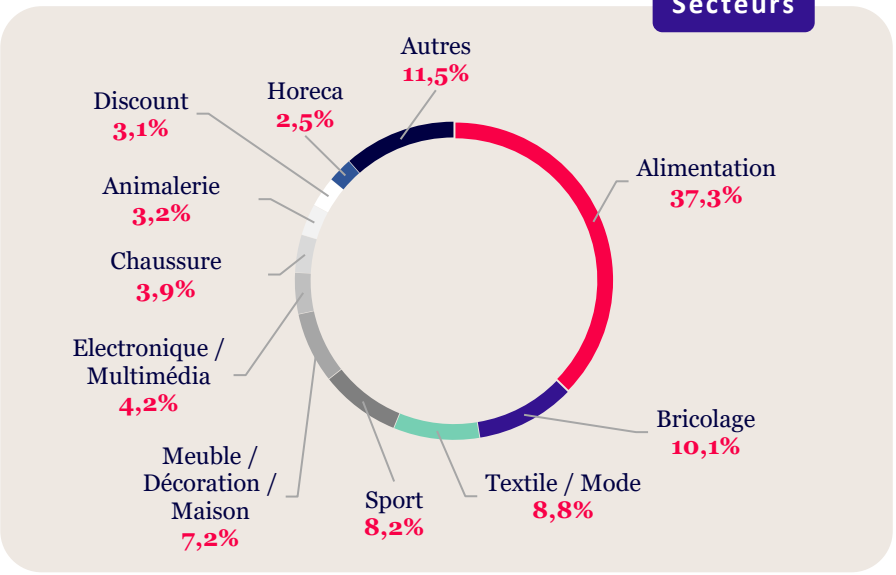
Par ailleurs, le redéveloppement des anciens sites Cora mené par Mitiska REIM touche à sa fin avec presque 100% des surfaces commerciales louées. La nouvelle offre commerciale et les investissements réalisés renforcent encore l'attractivité de ces pôles retail et par transitivité celle des surfaces voisines détenues par Ascencio.

Les opérations d'acquisition, de cession et de commercialisation réalisées par Ascencio au cours de l'exercice ont également renforcé le profil de son portefeuille. Elles ont accru sa **diversification sectorielle** et amélioré la répartition des revenus locatifs entre les principales enseignes. Conformément au choix stratégique de la Société, le secteur de l'alimentation (37%) reste prépondérant, Ascencio entendant bénéficier de la résilience de cette activité et de son attractivité pour générer du flux dans ses ensembles commerciaux. Cette activité, complétée notamment du bricolage et du sport, répond en effet aux besoins primaires des consommateurs. Ensemble, ces trois secteurs représentent environ 55% des revenus locatifs du portefeuille immobilier d'Ascencio. La **diversification** concerne aussi les **locataires**. Intermarché reste la première enseigne en proportion des loyers perçus, mais représente désormais 16,4% des revenus générés (vs 18,2% au 30/09/2025). Ce niveau laisse une marge plus importante par rapport à la limite de diversification de 20% imposée par le régime de société immobilière réglementée (SIR/GVV).

Locataires



Secteurs



Dans ce contexte, le taux d'occupation EPRA du portefeuille immobilier d'Ascencio demeure à un niveau élevé, s'établissant à 96,8% au 30/09/2026 (vs 97,2% au 30/09/2025).

Taux d'occupation EPRA	**30/09/2026**	30/09/2025	Δ
Belgique	96,5%	96,6%	-0,1%
France	96,8%	97,6%	-0,8%
Espagne	100,0%	100,0%	0,0%
Total	**96,8%**	**97,2%**	**-0,4%**

Au 30/09/2026, la durée résiduelle moyenne des contrats d'occupation des immeubles d'Ascencio s'établit à 2,4 années jusqu'à leurs premières échéances (« WALB ») et à 6,8 années jusqu'à leurs termes (« WALT »).

Investissements au sein du portefeuille

Parallèlement aux activités d'acquisitions et de cessions, Ascencio a également poursuivi une politique active d'investissement au sein de son portefeuille afin d'en préserver l'attractivité, d'en renforcer les performances et d'en développer tout son potentiel. Ascencio a ainsi réalisé près de 4,9 millions EUR d'investissements, dont 2,3 millions EUR principalement consacrés à des travaux de rénovation de toitures et 2,6 millions EUR dédiés à des projets de redéveloppement et d'extension de ses sites.

Des rénovations de toitures ont ainsi été réalisées à Nivelles, Hannut, Waremme, Soignies et Huy (Belgique) ainsi qu'à Valence et Madrid (Espagne) ; tandis que des travaux préparatoires à l'accueil de nouveaux locataires ont été réalisés à Hamme-Mille et Genval (Belgique) ainsi qu'à Crêches-sur-Saône (France).

Concernant les travaux de redéveloppement ou d'extension, la Société a finalisé ses travaux d'extension du supermarché de Jambes (Belgique) ; la surface locative de celui-ci passant de 1.750m² à 2.470m². Cette réalisation, traduite par la signature d'un nouveau bail commercial avec son occupant, permet d'accompagner le développement de l'enseigne alimentaire et d'accroître son attractivité auprès de la clientèle locale.

Ascencio a également poursuivi le redéveloppement de cinq cellules commerciales de son retail park Bellefleur à Couillet (Belgique). La livraison des nouveaux espaces, presque intégralement précommercialisés, est attendue au cours du premier semestre 2026/27. Ce redéveloppement permettra d'enrichir la mixité commerciale du site et de renforcer encore davantage son positionnement au sein de sa large zone de chalandise.

Valorisations immobilières

La valeur du portefeuille consolidé d'Ascencio s'élève à 835,3 millions EUR, à nouveau stable (+0,6 million EUR/+0,1%), hors investissements et désinvestissements, par rapport à sa valeur au 30/09/2025. Sur base de cette valorisation, le rendement initial brut du portefeuille s'établit à 6,93% (vs 6,96%). Cette stabilité confirme la résilience de l'immobilier commercial alimentaire et de périphérie. L'exercice est cependant caractérisé par l'important montant d'acquisitions réalisées, pour une valeur de l'ordre de 90 millions EUR, représentant environ 12% du volume total du portefeuille d'Ascencio. Après des années de croissance externe limitée, Ascencio a su saisir des opportunités d'acquérir des actifs en ligne avec sa stratégie, à des valeurs compétitives et directement contributifs au bénéfice de la Société.

Les valorisations du portefeuille immobilier d'Ascencio au terme des deux derniers exercices s'établissent comme suit :

	30/09/2026		30/09/2025	Δ Juste valeur (hors invest./désinvest.)
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	% Juste valeur totale	Juste valeur (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	
Belgique	56%	472.190	410.458	-0,1%
France	40%	330.981	304.410	0,2%
Espagne	4%	32.100	31.600	0,2%
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER	100%	**835.271**	**746.468**	**0,1%**

Réalisations ESG

Conformément à sa stratégie ESG, Ascencio a réalisé les actions suivantes :

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

- L'installation complémentaire de bornes de recharge au sein du portefeuille français, atteignant désormais près de 90% du projet total ;
- La rénovation de plus de 16.000m² de toitures, permettant d'améliorer leur niveau d'isolation thermique et de réduire ainsi les coûts énergétiques de ses occupants ;
- La poursuite de l'électrification de sa flotte automobile ;
- La réalisation d'un nouveau rapport de durabilité selon les recommandations EPRA, récompensé cette année encore d'une distinction « Gold ».

AU NIVEAU SOCIAL

- La participation à la transmission du savoir en accueillant un étudiant de l'IESEG School of Management de Lille (France) pour un stage de quatre mois au sein du département finance ;
- La poursuite du programme « Ascencio Academy » à destination des collaborateurs ;
- L'organisation, pour l'ensemble de l'équipe, de formations à la cybersécurité et à l'utilisation de l'intelligence artificielle ;
- La participation à des évènements soutenant le sport et la lutte contre la faim, tant au niveau de ses équipes qu'en organisant des actions au sein de ses retail parks.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

- Le développement de nouveaux modules dans l'outil de gestion comptable et locative de l'ensemble des entités du Groupe ;
- L'implémentation et la mise en service des premières fonctionnalités de reporting du nouvel outil de gestion immobilière ;
- La réévaluation de l'organisation IT de la Société, débouchant sur la mise en place d'une nouvelle structure informatique hybride, consistant en l'installation de nouveaux serveurs physiques au siège de la Société couplés à une infrastructure virtuelle cloud. Cette refonte s'est accompagnée d'une révision de la stratégie de sauvegarde des données afin de renforcer leur protection et d'assurer la continuité des services ;
- La mise en place d'un environnement d'intelligence artificielle propre à Ascencio, visant à encadrer l'utilisation de ces outils et à protéger la sécurité et la confidentialité des données ;
- La réalisation d'un audit des assurances, notamment de la couverture cybersécurité.

c. *Activité* financière

En matière de **gestion financière**, Ascencio a pu mobiliser ses importantes ressources de liquidités disponibles pour assurer le financement des acquisitions des retail parks Horizon Provence et Espace Shopping Hydrion.

Dans un premier temps, la Société a prélevé sur ses lignes de crédit disponibles les 22,8 millions EUR (+TVA) nécessaires à l'acquisition du retail park Horizon Provence.

Ensuite, dans une perspective de gestion saine de son bilan et de ses liquidités, Ascencio a réalisé plusieurs opérations financières importantes destinées à assurer le financement de l'acquisition d'Arlimmo SA, propriétaire de l'Espace Shopping Hydrion, à savoir :

- au mois de mai 2026, la conclusion de deux nouvelles lignes de crédit bancaire de type RCF, pour un montant total de 20 millions EUR et d'une durée moyenne de 6,5 ans avec un de ses partenaires bancaires ;
- au mois de juin 2026, la réalisation d'une augmentation de capital par placement privé accéléré (« ABB ») pour un montant brut de 15 millions EUR, représentant environ 4,7% du capital de la Société. Au cours de cette opération, 311.203 nouvelles actions ont été émises (portant le nombre total d'actions en circulation à 6.907.188), à un prix d'émission de 48,20 EUR par action, représentant une décote minime de 4,9% par rapport au dernier cours de bourse avant opération. Ces nouvelles actions ont été placées en moins d'une heure auprès d'actionnaires de référence et d'un portefeuille diversifié d'investisseurs principalement institutionnels ;
- au mois de juillet 2026, l'émission de deux nouvelles tranches obligataires sous forme de placement privé, d'une durée moyenne de 4,6 années, pour un montant total de 32,9 millions EUR et portant un coupon annuel moyen de 4,8%. Ces deux tranches ont été placées auprès d'un portefeuille d'une dizaine d'investisseurs institutionnels long terme.

Le succès de ces opérations et l'intérêt manifesté par les investisseurs témoignent notamment de l'efficacité de la politique proactive de communication et de relation investisseurs menée par la Société. Cette politique a permis aux investisseurs avec lesquels Ascencio avait noué des relations de confiance de mobiliser rapidement les ressources nécessaires pour participer à ces transactions.

Tenant compte de cette structure de financement, les acquisitions immobilières réalisées génèrent dès cette année un impact annuel relutif sur le résultat EPRA, tout en préservant le ratio d'endettement et les disponibilités de financement de la Société.

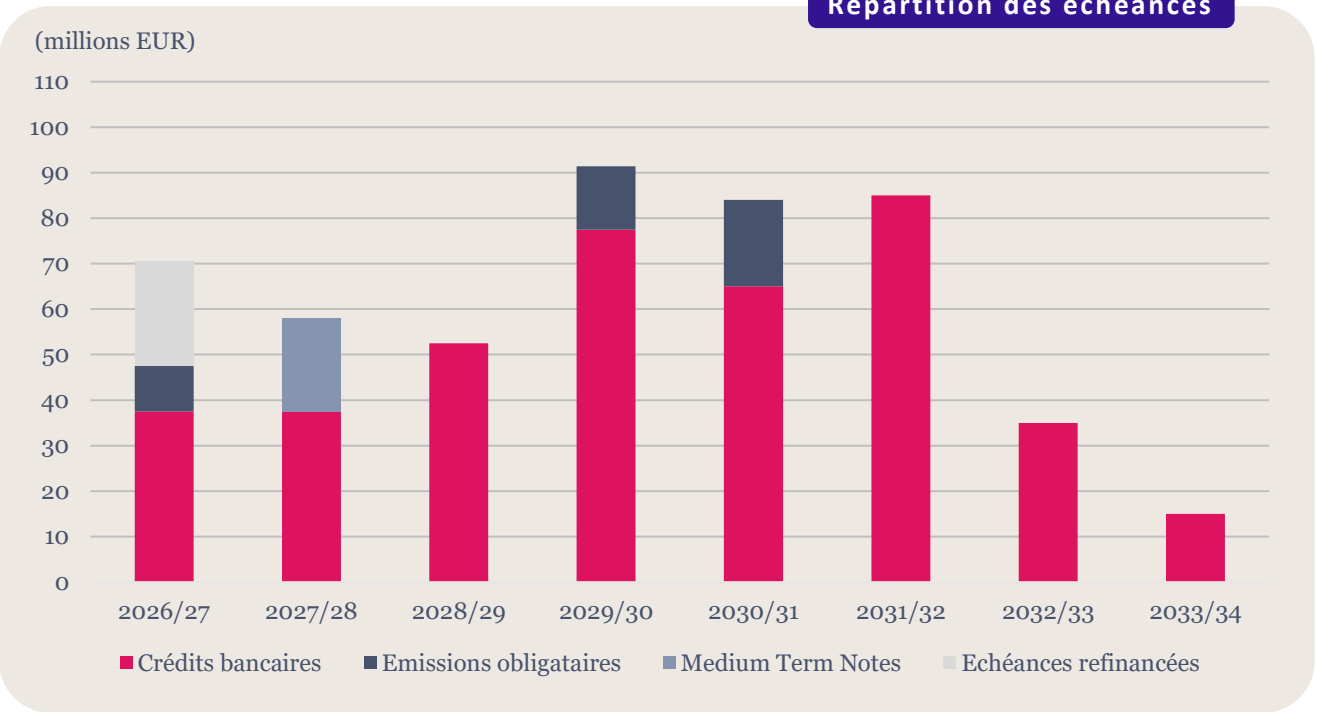
Ascencio a en outre poursuivi sa stratégie proactive de refinancement des lignes de crédit arrivant à échéance en renouvelant des lignes bancaires pour un montant global de 80 millions EUR, sous la forme de 6 crédits (« term loan » ou « revolving ») avec deux de ses partenaires bancaires existants.

Pour optimiser son coût de financement et calibrer ses ressources disponibles, la Société a choisi de ne pas refinancer, à leurs échéances de mars 2026, une tranche de *Medium Term Notes* de 10 millions EUR émise en 2024 ainsi qu'une tranche obligataire de 5 millions EUR émise en 2022.

Au 30/09/2026, forte de toutes ces opérations, la Société dispose de lignes de crédit non utilisées pour un montant total de 148,0 millions EUR (à savoir 37% du total des dettes bancaires sécurisées) ; dont 78,2 millions EUR restent disponibles après la prise en compte du back-up à 100% de l'encours des émissions de *Commercial Papers* et du financement en espèces du dividende de l'exercice. Ces disponibilités permettent à Ascencio de pourvoir aisément à ses besoins opérationnels, tout en disposant d'une capacité importante pour financer d'éventuelles opérations d'acquisition.

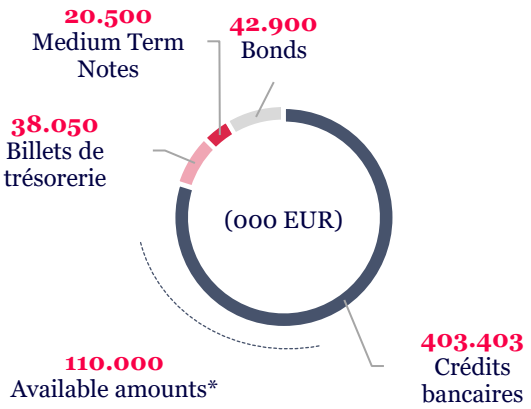
Ascencio bénéficie dès lors d'une durée résiduelle moyenne de son endettement financier de 3,7 ans (vs 3,3 ans au 30/09/2025), avec une répartition équilibrée dans le temps des échéances de dettes, tel qu'illustré dans le graphique ci-dessous :

Répartition des échéances

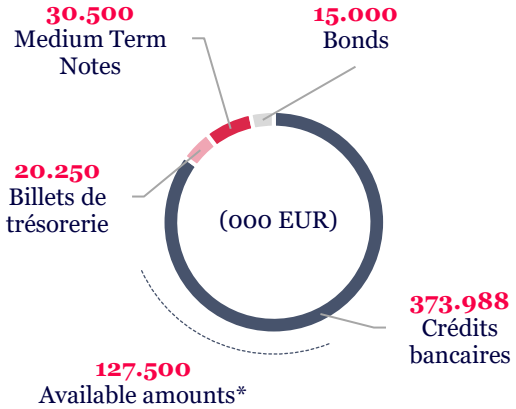


Au terme des deux derniers exercices, l'endettement financier de la Société se répartit de la manière suivante :

30/09/2026



30/09/2025



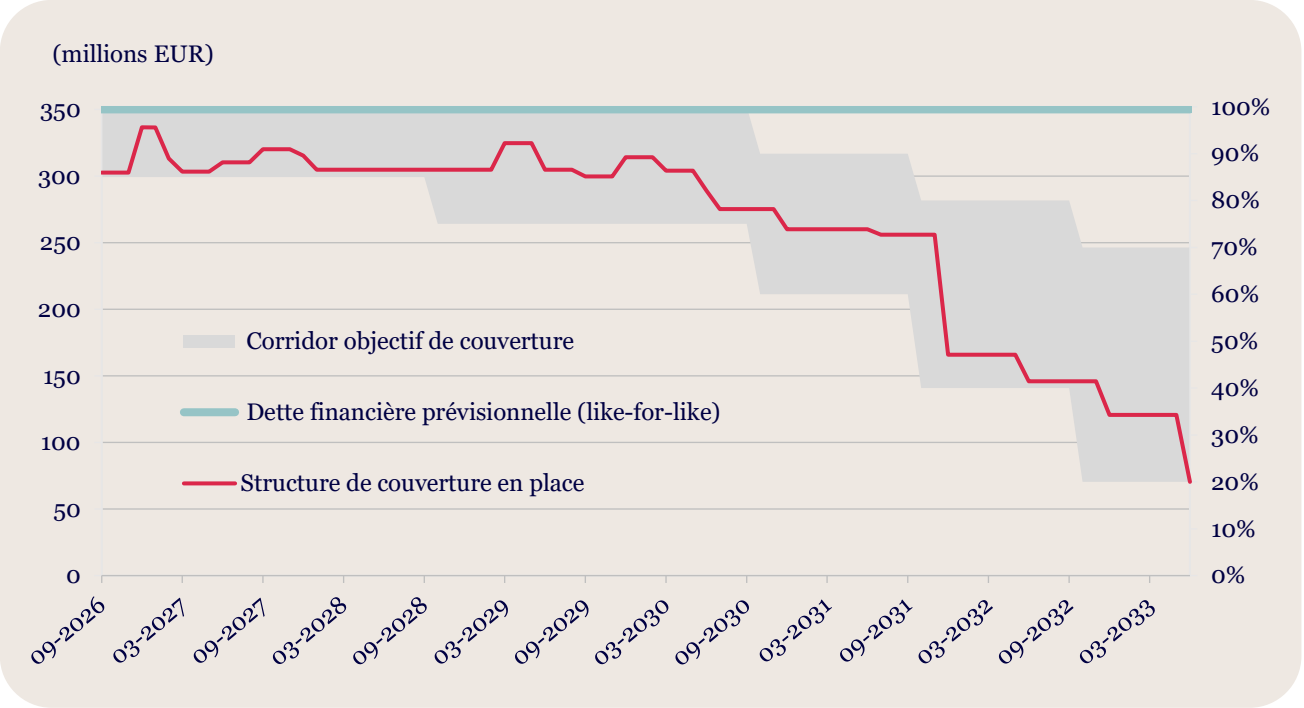
* Sans déduction du financement du dividende de l'exercice.

Ascencio dispose par ailleurs d'un portefeuille d'instruments financiers, principalement sous forme de contrats d'échange de taux (« IRS ») mais aussi d'options (« CAP et FLOOR »), et le gère de manière à se conformer à sa politique de couverture. Cette politique consiste en la couverture de la dette prévisionnelle, sur base de ratios définis individuellement par année sur un horizon temporel de 7 ans. Elle permet de réduire fortement la volatilité des charges financières à court et moyen terme tout en anticipant les besoins à plus long terme.

Pour atteindre les ratios fixés, Ascencio a réalisé plusieurs opérations, à savoir :

- l'acquisition de 11 IRS payeurs de taux fixes, d'un montant notionnel total de 120 millions EUR, principalement actifs sur la période 2029 à 2033 ;
- l'acquisition d'1 IRS receveur de taux fixe d'un montant notionnel de 15 millions EUR sur la période 2026 à 2031, pour variabiliser une partie de l'émission obligataire réalisée en juillet ;
- l'acquisition d'une option CAP d'un montant de 10 millions EUR sur la période 2026 à 2028 pour venir renforcer son ratio de couverture à court terme, suite à l'augmentation du montant total des dettes financières liée aux acquisitions immobilières réalisées en cours d'exercice.

Forte de ces opérations, la Société dispose au 30/09/2026 d'un ratio de couverture[1] « spot » de 86,0% et d'une structure d'instruments financiers dérivés sur les années 2026 à 2033 conformes à ses objectifs, tel qu'illustré dans le graphique ci-dessous :



Au 30/09/2026, le coût moyen de financement[1] de la Société s'établit à 2,33% (vs 2,15% au 30/09/2025), pour un endettement moyen de 333,6 millions EUR (vs 307,0 millions EUR). Cette augmentation marginale du coût moyen de financement[1], celui-ci s'établissant à un niveau bien inférieur à la situation de taux d'intérêt actuelle, illustre l'efficacité des politiques de refinancement et de couverture de taux mises en place par Ascencio.

[1] Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir tableaux à la fin de ce communiqué.

Résultats annuels consolidés de l'exercice 2025/2026

(000 EUR)	**30/09/2026**	30/09/2025
Revenus locatifs	56.146	53.866
Charges relatives à la location	-187	-95
Récupération de charges immobilières	859	1.118
Charges locatives et taxes non récupérées	-137	-219
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-110	-118
RÉSULTAT IMMOBILIER	**56.572**	**54.552**
Charges immobilières	-4.955	-5.562
Frais généraux et autres recettes et frais d'exploitation	-5.136	-4.904
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	**46.480**	**44.086**
Marge opérationnelle *	***82,8%***	***81,8%***
Revenus financiers	14	461
Charges d'intérêts nettes	-7.176	-5.895
Autres charges financières	-881	-952
Impôts	-620	-565
Exclusion du résultat de liquidation d'instruments financiers **	0	-457
RÉSULTAT EPRA	**37.818**	**36.678**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	1.061
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	460	77
Résultat sur le portefeuille d'immeubles de placement	**478**	**1.138**
Réintégration du résultat de liquidation d'instruments financiers **	0	457
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9.932	-2.408
Impôts différés	-629	-228
RÉSULTAT NET	**47.599**	**35.637**
Résultat EPRA par action (EUR)	**5,65**	**5,56**
Résultat net par action (EUR)	**7,11**	**5,40**
Nombre moyen pondéré d'actions sur la période	**6.690.625**	**6.595.985**

* Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin de ce communiqué.
** Exclusion du calcul de l'EPRA Earnings de l'exercice 2024/2025 du résultat de liquidation d'instruments financiers de couverture.

Les **revenus locatifs** s'établissent à 56,1 millions EUR, en hausse de 4,2% par rapport à l'exercice précédent, cette hausse sensible s'expliquant principalement par l'impact des acquisitions réalisées. À périmètre constant (« Like-for-Like » ou « L-f-L »), l'évolution des revenus locatifs consiste en une hausse de 1,6%. Ces revenus se répartissent, par pays, de la manière suivante :

(000 EUR)	30/09/2026		30/09/2025	Δ total	Δ L-f-L
Belgique	55%	30.820	29.719	3,7%	2,1%
France	41%	23.164	22.127	4,7%	0,5%
Espagne	4%	2.163	2.021	7,0%	7,0%
TOTAL	**100%**	**56.146**	**53.866**	**4,2%**	**1,6%**

Sur l'ensemble du portefeuille, les revenus locatifs ont augmenté au total de 4,2%, principalement en Belgique et en France par l'effet des acquisitions des retail parks Horizon Provence et Espace Shopping Hydrion, contribuant respectivement pour trois trimestres et un trimestre durant l'exercice écoulé. Hors changement de périmètre, la croissance globale de 1,6% des revenus locatifs résulte principalement des évolutions positives constatées en Belgique et en Espagne (respectivement +2,1% et +7,0%), liées à l'indexation annuelle des loyers et à la perception d'un loyer variable basé sur les bonnes prestations d'un locataire espagnol. Les revenus locatifs français (hors changement de périmètre) ont quant à eux connu une relative stabilité (+0,5%) liée à une indexation annuelle très limitée et à la renégociation à la baisse de quelques baux spécifiques.

Les **charges relatives à la location** s'élèvent à 0,2 million EUR (vs 0,1 million EUR), correspondant principalement aux réductions de valeur limitées enregistrées sur créances commerciales, illustrant la qualité de crédit du portefeuille-clients d'Ascencio.

Les **récupérations de charges immobilières** apparaissent en baisse, principalement liée à la perception, lors de l'exercice précédent, d'indemnisations sur sinistres en Espagne et en France. Sur base de ces éléments et de **charges locatives et taxes non récupérées** et **autres recettes et dépenses relatives à la location** relativement stables, le **résultat immobilier** s'établit à 56,6 millions EUR, en hausse de 3,7% (vs 54,6 millions EUR).

Les **charges immobilières** baissent de 10,9% (5,0 millions EUR vs 5,6 millions EUR) du fait de moindres frais commerciaux (commissions d'agence sur relocations et honoraires d'avocats sur discussions commerciales) et frais techniques (liés à de plus faibles montants de réparations dépensés au sein du portefeuille).

Les **frais généraux et autres recettes et frais d'exploitation** augmentent quant à eux de 4,7% (5,1 millions EUR vs 4,9 millions EUR), en grande partie du fait des hausses combinées des frais de communication extérieure relatifs à l'organisation des festivités d'anniversaire des 20 ans de la Société et de la rémunération de l'administrateur unique Ascencio Management SA du fait de l'augmentation du nombre d'actions d'Ascencio SA en circulation et de la hausse proposée du dividende par action.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 46,5 millions EUR, en hausse de 5,4% (vs 44,1 millions EUR), permettant de dégager une marge opérationnelle en hausse s'établissant à 82,8% (vs 81,8%).

Les **charges d'intérêts nettes** augmentent de 5,9 millions EUR à 7,2 millions EUR (+21,7%) par l'effet combiné (i) d'une hausse de l'endettement, à des conditions de taux haussières, liée au financement des acquisitions, (ii) du refinancement à des taux de marché plus élevés de dettes à taux fixes qui étaient à des niveaux exceptionnellement bas et (iii) d'une baisse des revenus générés par les instruments de couverture, ceux-ci comportant des taux fixes en hausse progressive du fait de la détérioration de la situation des taux d'intérêts de marché intervenue ces dernières années.

Les **autres charges financières**, principalement composées des commissions de réservation sur les lignes de crédit non prélevées et des commissions de structuration de nouveaux financements, ont globalement légèrement diminué (-7,5 %). Cette évolution résulte de l'effet combiné d'une baisse des commissions de réservation, liée à une utilisation moyenne plus importante des lignes de crédit disponibles, et d'une hausse des commissions de structuration, en raison du nombre plus élevé de nouveaux financements mis en place au cours de l'exercice.

La rubrique **Impôts** concerne à la fois les charges fiscales annuelles sur le résultat des entités du groupe Ascencio en Belgique et en France mais aussi les montants d'*exit tax* à payer lors du passage de filiales immobilières belges classiques sous le régime fiscal de SIR (« Société Immobilière Réglementée ») ou FIIS (« Fonds d'Investissement Immobiliers Spécialisés ») dans lequel opère Ascencio.

Cette rubrique augmente sensiblement en Belgique, sous l'effet de la hausse de la base taxable, constituée exclusivement de dépenses non admises ; celles-ci étant principalement des taxes non déductibles versées par la Société. En France, la retenue à la source, calculée au taux de 5 % sur le résultat des entités françaises, reste globalement stable.

À la date d'acquisition de la société immobilière Arlimmo SA, propriétaire du retail park Espace Shopping Hydrion, cette société présentait une importante latence fiscale sur la différence entre la valeur d'investissement de l'actif et sa valeur fiscale. La taxation de cette latence avait été portée à charge des vendeurs dans la détermination du prix d'acquisition des actions de cette société, pour un montant de 7.031 KEUR. Un mois après l'acquisition, les formalités nécessaires à la transformation de la filiale en FIIS ont été accomplies, lui permettant de bénéficier du même régime fiscal que la SIR et dès lors de ne plus être taxée sur son résultat comme toute société immobilière classique. Cette transformation a donné lieu au paiement d'une *exit tax* libératoire de 7.042 KEUR, dont seulement le surplus a été porté à charge du compte de résultats de la Société.

Tenant compte de ces évolutions, le **résultat EPRA** s'établit à 37,8 millions EUR, en hausse de 3,1% (vs 36,7 millions EUR). Considérant l'augmentation du nombre d'actions résultant de l'augmentation de capital, le résultat EPRA par action passe quant à lui à 5,65 EUR (vs 5,56 EUR), en hausse de 1,6%. Le nombre moyen d'actions en circulation est en hausse à 6.690.625 (vs 6.595.985).

Le **résultat sur le portefeuille d'immeubles de placement** s'élève à 0,5 million EUR (vs 1,1 million EUR), principalement constitué de la réévaluation légèrement positive de la juste valeur des immeubles de placement intervenue au cours de l'exercice. L'année dernière, ce résultat intégrait une plus-value de 1,1 million EUR réalisée lors de la cession de quatre actifs, tandis que cette année s'est soldée par la cession d'un seul actif en ligne avec sa juste valeur, générant dès lors un résultat marginal.

La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers**, comportant principalement les réévaluations des instruments de couverture, s'établit à +9,9 millions EUR (vs -2,4 millions EUR). Cette évolution très favorable des valeurs du portefeuille d'instruments de couverture est liée à la hausse significative des taux d'intérêt.

En conséquence, le **résultat net** est en hausse significative à 47,6 millions EUR (+33,6%), par rapport à 35,6 millions EUR un an auparavant. Compte tenu de l'évolution du nombre d'actions, le résultat net par action atteint 7,11 EUR (vs 5,40 EUR).

Bilan annuel consolidé au terme de l'exercice 2025/2026

(000 EUR)	30/09/2026	30/09/2025
ACTIFS	**877.894**	**773.579**
ACTIFS NON COURANTS	**859.473**	**761.889**
Immobilisations incorporelles	444	459
Immeubles de placement	835.271	746.468
Autres immobilisations corporelles	763	778
Actifs financiers non courants	22.994	14.184
ACTIFS COURANTS	**18.421**	**11.690**
Actifs détenus en vue de la vente	3.651	0
Actifs financiers courants	1.212	666
Créances commerciales	7.599	5.257
Trésorerie	3.583	2.839
Autres actifs courants	2.376	2.928
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**877.894**	**773.579**
CAPITAUX PROPRES	**482.848**	**450.195**
PASSIFS NON COURANTS	**286.178**	**238.598**
Dettes financières non courantes	274.888	227.747
Autres passifs financiers non courants	3.966	4.107
Passifs d'impôts différés	7.324	6.744
PASSIFS COURANTS	**108.868**	**84.786**
Dettes financières courantes	86.984	69.576
Dettes commerciales et autres dettes courantes	13.482	11.060
Autres passifs courants	8.402	4.150
Nombre total d'actions en circulation à la clôture	**6.907.188**	**6.595.985**
IFRS NAV (EUR/action)	**69,91**	**68,25**
EPRA NTA (EUR/action)	**67,53**	**67,14**
Ratio d'endettement (selon Arrêté Royal)	**44,35%**	**41,04%**
Ratio d'endettement EPRA (EPRA LTV)	**44,46%**	**40,73%**

ACTIF

L'actif du bilan de la Société est constitué à 95% du portefeuille d'**immeubles de placement**, dont la juste valeur totale s'élève à 835,3 millions EUR (vs 746,5 millions EUR), une augmentation significative liée aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé. Hors investissements et désinvestissements par contre, l'évolution de valeur du portefeuille illustre une fois encore une parfaite stabilité (+0,6 million EUR/+0,1%). Ce portefeuille intègre également, conformément à la norme IFRS 16, les droits d'usage détenus sous forme d'emphytéoses par la Société, pour une valeur réévaluée de 2,7 millions EUR (essentiellement relatifs au site de Genval en Belgique).

Cette valeur de portefeuille se répartit, par pays dans lesquels la Société est active, de la manière suivante :

	30/09/2026		30/09/2025	Δ Juste valeur (hors inves/désinv)
Immeubles de placement	% Juste valeur totale	Juste valeur (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	
Belgique	55%	464.157	404.679	-0,2%
France	40%	330.981	304.410	0,2%
Espagne	4%	32.100	31.600	0,2%
Total immeubles disponibles à la location	**99%**	**827.238**	**740.689**	**0,0%**
Projets de développement	**1%**	**8.033**	**5.779**	**6,1%**
Total immeubles de placement	**100%**	**835.271**	**746.468**	**0,1%**

En Belgique, la valeur du portefeuille d'**immeubles disponibles à la location** augmente principalement par l'intégration de l'Espace Shopping Hydrion, d'une valeur d'investissement de 64,8 millions EUR, légèrement compensée par (i) la cession de l'immeuble de Philippeville (-3,2 millions EUR) et (ii) le transfert en actifs détenus en vue de la vente de l'immeuble de Laeken (-3,7 millions EUR).

Hors investissements et désinvestissements, la variation de juste valeur en Belgique s'établit à -0,7 million EUR (-0,2%), résultant d'une combinaison d'effets de marché et d'effets spécifiques à la situation locative des immeubles, mais aussi d'un changement de paramètres dans l'évaluation des droits d'usage comptabilisés selon IFRS 16, générant un impact négatif non récurrent de -1,3 million EUR sur la valeur de ces droits.

En France, la valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location augmente du fait des acquisitions du retail park Horizon Provence à Monteux (+22,8 millions EUR) et des parkings des cinq supermarchés « ex-Casino » (+2,5 millions EUR). Hors investissements et désinvestissements, l'évolution de juste valeur s'établit à +0,8 million EUR (+0,2%). Cet effet positif résulte principalement de la plus-value générée par l'acquisition des parkings susmentionnés, constituant des positions foncières de première qualité dans des zones à fort potentiel de redéveloppement.

En Espagne, la réévaluation du portefeuille hors investissements et désinvestissements est neutre à 0,0 million EUR (+0,2%), l'impact positif de l'inflation constatée en Espagne étant majoritairement compensé par le coût de réalisation des rénovations de toitures des immeubles de Madrid et de Valence (0,3 million EUR), non intégralement reflété dans la valorisation de ces immeubles.

Les **projets de développement**, constitués du redéveloppement de cinq unités commerciales du retail park Bellefleur à Couillet, de l'extension du supermarché de Jambes et du projet de rénovation de la galerie commerciale d'Uccle de Fré, ont augmenté de valeur du fait des investissements dépensés dans les deux premiers projets, pour un montant total de 2,5 millions EUR ; ainsi que du fait de l'ajustement de certains paramètres d'expertise (variation de valeur hors investissement de 0,5 million EUR / +6,1%).

Les **immobilisations incorporelles** intègrent les coûts d'implémentation du nouveau système de gestion administrative et comptable ; ces frais faisant l'objet d'un amortissement sur la durée d'utilisation attendue de cet outil. Ces immobilisations intègrent également les frais d'installation du nouvel outil de gestion immobilière, encore en phase de déploiement, qui feront eux aussi l'objet d'un amortissement à partir de la date de mise en service.

Les **autres immobilisations corporelles** enregistrent principalement, à leur coût, les aménagements des espaces de bureau du siège social de la Société ; ceux-ci étant amortis sur base des durées d'utilisation respectives des différentes catégories de travaux réalisés.

Les **actifs financiers non courants** reprennent principalement les instruments de couverture arrivant à échéance à plus d'un an et bénéficiant de valorisations positives, celles-ci atteignant 22,7 millions EUR (vs 13,9 millions EUR).

Les **actifs détenus en vue de la vente** intègrent les cellules commerciales de pied d'immeuble à Laeken, pour lesquelles la Société disposait d'une promesse de vente sans condition suspensive au terme de l'exercice ; l'acte de cession de ces cellules ayant été signé au début du mois d'octobre 2026 en événement post-clôture.

Les **actifs financiers courants** reprennent exclusivement les justes valeurs positives des instruments de couverture dont les échéances interviennent au cours du prochain exercice, ainsi que les proratas d'intérêt courus non échus à percevoir sur les instruments de couverture détenus par la Société.

Le solde des **créances commerciales** s'établit à 7,6 millions EUR (vs 5,3 millions EUR). Ces créances ouvertes, en hausse par rapport à l'exercice précédent, font toujours l'objet d'une attention particulière de la part de la Société. Elles sont constituées en majeure partie de créances non échues, liées principalement à des décomptes de charges communes et taxes foncières facturés annuellement juste avant la clôture de l'exercice. Elles reprennent également des montants de créances échues impayées, pour lesquelles la Société a mis en place une procédure stricte de suivi. Malgré un contexte économique toujours incertain, Ascencio n'a toutefois pas constaté d'augmentation significative des créances impayées qui aurait nécessité la comptabilisation de provisions importantes.

La rubrique de **trésorerie** est restée globalement stable (3,6 millions EUR vs 2,8 millions EUR). La Société s'efforce de gérer sa trésorerie de manière dynamique afin de ne conserver qu'un minimum de disponibilités sur ses comptes bancaires.

La rubrique des **autres actifs courants**, reprenant à la fois des créances fiscales de TVA récupérables, des appels de fonds sur charges communes vis-à-vis des copropriétés et les comptes de régularisation, a sensiblement diminué. Cette baisse est principalement imputable (i) à une baisse des montants de TVA récupérables et (ii) à une reclassification comptable des comptes de fournisseurs débiteurs et des notes de crédit à recevoir vers la rubrique des créances commerciales.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

Au 30/09/2026, le total des **capitaux propres** s'établit à 482,8 millions EUR, en hausse de 7,3% par rapport aux 450,2 millions EUR enregistrés au 30/09/2025. Cette hausse provient (i) de la réalisation d'une augmentation de capital par placement accéléré de nouvelles actions pour un montant brut de 15 millions EUR, moyennant la création de 311.203 nouvelles actions ; et (ii) du résultat net de l'exercice (+47,6 millions EUR) supérieur au montant du dividende distribué en février 2026 (29,4 millions EUR). Sur cette base, la valeur intrinsèque IFRS par action en circulation à la clôture de l'exercice s'établit à 69,91 EUR (vs 68,25 EUR), tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 67,53 EUR (vs 67,14 EUR). Le nombre total d'actions en circulation à la clôture de l'exercice s'établit à 6.907.188 (vs 6.595.985).

Au niveau du passif, les **dettes financières (non courantes et courantes)** s'élèvent à 361,9 millions EUR, en forte hausse par rapport à 297,3 millions EUR au 30/09/2025. Cette hausse résulte des acquisitions réalisées, pour un montant global de l'ordre de 90 millions EUR, déduction faite de la partie financée par de nouveaux capitaux propres (15 millions EUR). Malgré les financements et refinancements significatifs réalisés, le ratio dettes long terme versus dettes totales reste relativement stable à 75% (vs 76%). La diversification des sources de financement a quant à elle augmenté au cours de l'exercice, le ratio de dettes non bancaires (*Commercial Papers*, *Medium Term Notes* et *Bonds*) représentant désormais 28% des dettes totales (vs 22%).

(000 EUR)	30/09/2026		30/09/2025	
	non courant	courant	non courant	courant
Crédits bancaires	217.182	37.668	192.538	32.856
Commercial Papers	0	38.050	0	20.250
Medium Term Notes	20.484	375	20.470	10.654
Bonds	32.661	10.487	9.965	5.232
Crédits d'investissements	0	404	403	584
Dettes financières (hors IFRS 16)	**270.327**	**86.984**	**223.377**	**69.576**
Dettes financières IFRS 16	4.561	0	4.370	0
Dettes financières (IFRS 16 inclus)	**274.888**	**86.984**	**227.747**	**69.576**
DETTES FINANCIÈRES TOTALES	**361.873**		**297.323**	

Le solde de la rubrique des **autres passifs financiers non courants** a légèrement baissé, passant de 4,1 millions EUR à 4,0 millions EUR. Cette rubrique comprend principalement les instruments de couverture présentant des valorisations négatives, en baisse par rapport à l'exercice précédent du fait de la hausse des taux d'intérêt, ainsi que les garanties locatives perçues de la part des locataires qui ont quant à elles augmenté.

La rubrique des **passifs d'impôts différés** a augmenté par l'effet d'une hausse de la latence fiscale sur le portefeuille français, sa juste valeur s'étant légèrement appréciée alors que ses valeurs nettes comptables locales continuent à être amorties.

La rubrique des **dettes commerciales et autres dettes courantes** a sensiblement augmenté par l'effet combiné (i) d'une hausse des montants de factures à recevoir sur les travaux en cours relatifs aux projets de développement et (ii) de l'intégration de la société immobilière Arlimmo SA, celle-ci comportant des dettes commerciales mais aussi des dettes fiscales d'impôt sur le résultat portant sur la période avant sa transformation en société FIIS.

Les **autres passifs courants**, comportant exclusivement les comptes de régularisation, ont sensiblement augmenté, cette hausse étant liée à l'enregistrement de revenus perçus d'avance sur les bornes de recharge installées au sein du portefeuille français. Ces bornes, dont une grande partie a été livrée au cours de l'exercice écoulé, font l'objet de contrats de location long terme sur base desquels la totalité des loyers sur la période de location a été versée dès mise en activation.

Le **ratio d'endettement EPRA** consolidé s'élève à 44,46%, en hausse par rapport au 40,73% au 30/09/2025. Cette tendance est la résultante des différentes acquisitions intervenues. La Société bénéficie cependant toujours d'une structure bilantaire solide, lui permettant de financer ses opérations courantes et de distribuer son prochain dividende, tout en conservant une marge de manœuvre résiduelle pour envisager d'éventuelles opportunités d'investissement.

Données consolidées par action

RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	30/09/2026	30/09/2025
Résultat EPRA	**5,65**	**5,56**
Résultat net	**7,11**	**5,40**
Nombre moyen pondéré d'actions sur la période	6.690.625	6.595.985
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	482.848	450.195
VAN IFRS par action (EUR)	**69,91**	**68,25**
Retraitements (000 EUR) :		
Dettes d'impôts différés	7.324	6.744
Juste valeur des instruments financiers	-23.317	-13.623
Immobilisations incorporelles	-444	-459
EPRA NTA (000 EUR)	**466.411**	**442.857**
Nombre total d'actions existantes à la clôture	6.907.188	6.595.985
EPRA NTA par action (EUR)	**67,53**	**67,14**

d. *Attestation* du commissaire

Le commissaire a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, ne font pas apparaître de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le présent communiqué.

e. *Gouvernance* d'entreprise

Tous les mandats d'administrateur au sein d'Ascencio Management SA arrivaient à échéance à l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2026.

Les mandats du Président du conseil d'administration Carl Mestdagh, de l'administrateur-délégué Vincent H. Querton et des administrateurs non-exécutifs Stéphanie Boniface, Laurence Deklerck, Olivier Beguin, Gérard Lavinay, Patrick Tacq et Jean-Louis Watrice ont été renouvelés pour une nouvelle période d'un an.
Les mandats du Vice-Président du conseil d'administration, Serge Fautré, et de l'administrateur non-exécutif Alexandra Leunen n'ont quant à eux pas été renouvelés. Le conseil d'administration les remercie pour leur importante contribution au cours de leurs mandats.

Enfin, deux nouveaux administrateurs font leur entrée au conseil d'administration pour des mandats également d'une durée d'un an : Madame Stéphane Schebat en tant qu'administrateur non-exécutif indépendant et Monsieur Cédric Biquet, Chief Financial Officer d'Ascencio SA depuis cinq ans, en tant qu'administrateur exécutif non indépendant.

f. *Affectation* du résultat de l'exercice 2025/2026

Compte tenu des résultats de l'exercice 2025/2026, le conseil d'administration d'Ascencio Management SA, administrateur statutaire unique d'Ascencio SA, proposera à l'assemblée générale du 29/01/2027 d'approuver la distribution d'un dividende brut de 4,55 EUR par action (3,185 EUR net), soit une hausse de 2,2% par rapport à l'exercice précédent. Le versement de ce dividende, octroyé sur le nombre total d'actions en circulation, augmenté au cours de l'exercice, représente dès lors un ratio de distribution de 83,1% du produit net; le solde étant affecté aux réserves de la Société pour préserver la solidité de son bilan.

Le conseil d'administration déclare en outre son intention d'octroyer aux actionnaires, par le biais de l'organisation d'un dividende optionnel, la possibilité de réaliser un apport en nature dans le capital de la Société de leur créance générée par la distribution du dividende, contre émission de nouvelles actions (tout en maintenant la possibilité pour les actionnaires de percevoir leur dividende en espèces ou d'opter pour une combinaison des deux options mentionnées ci-avant). La décision finale quant à l'octroi de ce dividende optionnel sera prise par le conseil d'administration du vendredi 29 janvier 2027, au cours duquel le conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, procédera à l'augmentation du capital social par l'apport en nature de la créance de dividende net (i.e. 3,185 EUR par action). Pour les actionnaires qui opteront pour un apport de tout ou partie de leur droit au dividende en échange de nouvelles actions et qui bénéficient d'un taux de précompte mobilier réduit ou d'une exonération totale de précompte mobilier, tout comme pour les actionnaires ne bénéficiant pas de telles réductions ou exonérations, l'apport s'élèvera à leur créance de dividende net de précompte (i.e. 3,185 EUR par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte sera alors versé en espèces. Les conditions et modalités précises de cette opération seront fixées lors du conseil d'administration du 29 janvier 2027. Afin de permettre l'organisation d'un tel processus, le calendrier financier repris dans les précédents communiqués de presse sera le cas échéant adapté en ce qui concerne l'« Ex-dividend date », la « Dividend record date » et la « Mise en paiement du dividende ».

g. *Actionnariat* d'Ascencio SA

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions détenues	Pourcentage de détention
Carl, Eric, John Mestdagh et sociétés contrôlées	787.418	11,4%
Belfius Insurance & Société Fédérale de participations et Investissements	362.004	5,2%
Patronale Life SA	330.000	4,8%
Free float	5.427.766	78,6%
TOTAL	**6.907.188**	**100,0%**

Les nombres d'actions mentionnés relèvent des dernières déclarations de transparence reçues des actionnaires concernés et supposés ne pas avoir été modifiés depuis lors. Les pourcentages de détention sont calculés sur cette base rapportée au nouveau nombre d'actions total en circulation après réalisation de l'augmentation de capital du 10 juin 2026.

h. Perspectives

Les acquisitions et cessions réalisées contribuent à façonner un portefeuille toujours davantage en adéquation avec les critères stratégiques d'Ascencio. La résilience démontrée par cette stratégie conforte la Société dans sa volonté de poursuivre une gestion active et sélective de son portefeuille.

Ascencio entend désormais accorder une attention particulière à l'intégration des retail parks récemment acquis et à l'optimisation de leur gestion. En s'appuyant sur le savoir-faire et l'expertise de ses équipes, la Société entend en effet en révéler progressivement tout leur potentiel.

Parallèlement, Ascencio poursuivra les projets créateurs de valeur au sein de son patrimoine existant, visant à renforcer l'attractivité des sites, à améliorer leur situation locative et à conforter leur pertinence commerciale dans la durée.

Ascencio conjugue de cette manière exploitation du potentiel des acquisitions et développement de ses actifs existants, avec une même exigence : faire de la gestion active du portefeuille un moteur de croissance durable.

Cette ambition s'accompagne d'une attention constante à la solidité du bilan via une gestion prudente de ses ressources financières et le maintien d'un taux d'endettement sous contrôle, afin de préserver sa capacité d'action dans la durée. La discipline financière ne constitue pas seulement un cadre de prudence : elle doit aussi donner à la Société les moyens de poursuivre ses projets et de conserver la flexibilité nécessaire pour saisir les opportunités d'investissement.

Ces orientations répondent à une volonté commune : construire des cash-flows pérennes et croissants pour soutenir une progression saine de la valeur de la Société au profit de ses actionnaires. Ascencio privilégie en effet une croissance de la distribution fondée sur le renforcement durable de sa capacité à générer des revenus, plutôt que sur une recherche de performance à court terme.

i. *Agenda* financier de l'actionnaire 2026/2027

Assemblée générale ordinaire 2025/2026	29 janvier 2027 (14h30)
Date de détachement du coupon (Ex-date)	**3 février 2027**
Date d'enregistrement (Record date)	**4 février 2027**
Date de mise en paiement du dividende	**24 février 2027**
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2026	3 février 2027 (17h40)
Rapport financier semestriel au 31 mars 2027	12 mai 2027 (17h40)
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2027	20 juillet 2027 (17h40)
Communiqué annuel au 30 septembre 2027	17 novembre 2027 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2026/2027	28 janvier 2028 (14h30)

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30/09/2026 consultable sur le site www.ascencio.be au plus tard un mois avant l'assemblée générale ordinaire du 29/01/2027.

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)71.91.95.03
cedric.biquet@ascencio.be

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 835 millions EUR répartis sur une centaine d'actifs immobiliers d'une superficie totale d'environ 485.000 m² et générant des loyers de l'ordre de 60 millions EUR par an. Ascencio SA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 361 millions EUR au 30/09/2026.

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



RECONCILIATION DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP)

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

Leur définition et leur utilité figurent à la fin du rapport annuel 2025/2026 qui sera disponible prochainement sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

1. MARGE OPÉRATIONNELLE

(000 EUR)		30/09/2026	30/09/2025
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	46.480	44.086
Revenus locatifs	= B	56.146	53.866
MARGE OPÉRATIONNELLE	**= A / B**	**82,8%**	**81,8%**

2. COÛT MOYEN DE FINANCEMENT

(000 EUR)		30/09/2026	30/09/2025
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI hors IFRS 16)		6.998	5.722
Commissions de non-utilisation de crédits		651	748
Frais de mise en place des crédits		141	117
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	**= A**	**7.789**	**6.587**
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	**= B**	**333.617**	**307.044**
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT	**= A / B**	**2,33%**	**2,15%**

3. RATIO DE COUVERTURE DE TAUX D'INTÉRET

(000 EUR)		30/09/2026	30/09/2025
Dettes financières à taux fixes		73.803	68.986
Dettes financières à taux variables fixés via des IRS		238.000	213.000
Dettes financières à taux fixes variabilisés via des IRS		-25.000	-20.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXES OU FIXÉS		**286.803**	**261.986**
Dettes financières à taux plafonnés		20.000	20.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXÉS OU PLAFONNÉS	**= A**	**306.803**	**281.986**
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COUVERTES		**50.050**	**10.000**
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	**= B**	**356.853**	**291.986**
RATIO DE COUVERTURE DE TAUX D'INTERÊT	**= A / B**	**86,0%**	**96,6%**

			30/09/2026	30/09/2025
1	**EPRA Earnings (000 EUR)**	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	37.818	36.678
	EPRA Earnings per share (EUR)		5,65	5,56
2	**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.	502.672	476.746
	EPRA NRV per share (EUR)		72,78	72,28
3	**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.	466.411	442.857
	EPRA NTA per share (EUR)		67,53	67,14
4	**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.	483.420	450.886
	EPRA NDV per share (EUR)		69,99	68,36
5	**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%
6	**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.	6,48%	6,49%
7	**EPRA Vacancy Rate**	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	3,25%	2,85%
8	**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.	17,22%	18,16%
9	**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.	16,13%	17,11%
10	**EPRA LTV**	L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport à la valeur de marché de ses actifs.	44,46%	40,73%

Ces données ne sont pas requises par la règlementation sur les SIR et ne sont pas soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.