



RÉSULTATS ANNUELS 2024/2025

SOLIDES PERFORMANCES IMMOBILIÈRES ET FINANCIÈRES
&
DIVIDENDE EN HAUSSE POUR LA 11^{ÈME} ANNÉE CONSÉCUTIVE

 La rénovation des bureaux d'ASCENCIO primée par une reconnaissance internationale aux INT Interior Design Awards 2025 - Los Angeles

97,2%
 TAUX D'OCCUPATION
 EPRA

6,96%
 RENDEMENT BRUT DU
 PORTEFEUILLE

2,15%
 COÛT MOYEN DE
 FINANCEMENT

96,6%
 RATIO DE COUVERTURE DE
 TAUX D'INTÉRÊT

8,7%
 RENDEMENT BRUT DU
 DIVIDENDE

Résultats opérationnels

- **Revenus locatifs** : 53,9 millions EUR, en progression de 1,0% par rapport à 53,3 millions EUR au 30/09/2024
- **Résultat EPRA** : 36,7 millions EUR, en hausse de 1,4% par rapport à 36,2 millions EUR au 30/09/2024
- **Résultat EPRA (par action)** : 5,56 EUR (vs 5,49 EUR au 30/09/2024)
- **Résultat net** : 35,6 millions EUR (vs 25,5 millions EUR au 30/09/2024)

Informations bilantaires

- **Juste valeur du portefeuille** : 746,5 millions EUR (vs 748,6 millions EUR au 30/09/2024)
- **Ratio d'endettement EPRA (EPRA LTV)** : 40,7%, en baisse par rapport à 42,1% au 30/09/2024
- **Valeur intrinsèque par action (EPRA NTA)** : 67,14 EUR (vs 65,80 EUR au 30/09/2024)

DIVIDENDE

Haussé du dividende pour la 11^{ème} année consécutive : Proposition de distribution d'un dividende brut de 4,45 EUR par action, en hausse de 3,5% par rapport à 4,30 EUR par action pour l'exercice précédent.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

En 2025, la zone euro se situe dans une phase de recherche d'équilibre entre soutien de la croissance et maintien de la stabilité des prix. L'inflation, après avoir flambé en 2022-2023, revient progressivement vers l'objectif à moyen terme d'environ 2% fixé par la Banque centrale européenne (BCE), s'établissant à 2,2% au 30 septembre 2025.

Face à cette normalisation de l'inflation, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire en procédant à plusieurs baisses de ses taux directeurs, pour les ramener d'un niveau de 4,0% fin 2023 vers 2,0% en septembre 2025. Les marchés s'attendent à ce que ce niveau de taux reste relativement stable au cours des prochains mois. L'exercice écoulé a également vu la courbe des taux redevenir positive, avec les taux long terme étant à nouveau supérieurs aux taux court terme, situation qui n'avait plus été constatée depuis plus de deux ans.

Dans ce contexte de normalisation, les tensions géopolitiques et commerciales poussent néanmoins les investisseurs à réduire le risque et les consommateurs à privilégier l'épargne, ce qui a pour effet de peser sur la croissance économique générale. En outre, les États européens cherchent des solutions à apporter à leur problème de surendettement, notamment par le biais de changements de politique fiscale et réglementaire, alimentant l'incertitude ambiante et réduisant les volumes de transactions sur les marchés.

Au niveau du marché immobilier, le segment du retail de périphérie se présente en 2025 comme un sous-secteur robuste de l'immobilier commercial en Europe, offrant un bon compromis entre rendement et risque. Ces actifs bénéficient d'une forte attractivité grâce à des loyers abordables, des rendements élevés et des taux de vacance généralement faibles. Cependant, leur performance reste sensible à la qualité de l'emplacement, à l'accessibilité, à la flexibilité des espaces et à un mix commercial répondant aux besoins essentiels des consommateurs.

En **Belgique**, le retail de périphérie reste stable, avec des loyers et rendements peu fluctuants. La hausse des volumes d'investissement repose sur quelques grandes transactions, tandis que la faible activité et la baisse de la demande traduisent l'impact des incertitudes macroéconomiques.

En **France**, le marché montre une reprise modérée : la demande des enseignes demeure solide et les indicateurs financiers stables, mais les incertitudes politiques freinent la confiance des entreprises et des consommateurs, limitant les investissements.

En **Espagne**, le secteur du retail de périphérie est le plus dynamique : nombreux projets en développement, demande de prise en occupation soutenue et volumes d'investissement en nette hausse. Le marché offre un bon potentiel de rendement, bien que la prudence s'impose face au risque de surcapacité.

ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

Gestion commerciale

Au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a une nouvelle fois démontré la pertinence de sa stratégie dans un contexte de marché exigeant. Elle a en effet mené une gestion active de son portefeuille d'actifs commerciaux, maintenant un rythme soutenu de commercialisation et un niveau de signatures locatives au moins comparable à celui de l'exercice précédent.

Au total, 28 transactions ont été conclues (17 nouveaux baux et 11 baux renouvelés), portant sur plus de 27.000 m² de surface locative et 3,2 millions EUR de loyers annuels, représentant environ 6% de la surface de son portefeuille immobilier et de ses loyers. Pour rappel, 25 transactions portant sur un total de 21.000 m² et 2,5 millions EUR de loyer avaient été conclues au cours de l'exercice précédent. Les loyers négociés cette année se sont établis à des niveaux en moyenne supérieurs de 10,8% par rapport à la valeur locative estimée et en moyenne inférieurs de 4,2% par rapport aux précédents loyers des

unités locatives concernées ; cet impact étant exclusivement lié au renouvellement de deux baux à long terme avec fixation des loyers à des niveaux de marché. En excluant ces deux renouvellements spécifiques, la moyenne des loyers renégociés apparaît légèrement supérieure à celle des précédents loyers.

Les transactions commerciales suivantes ont notamment été concrétisées :

- En Belgique :
 - à Hannut (Route de Landen) : 3 nouveaux baux (Vanden Borre, Maxi Zoo et Boulangerie Louise) ;
 - à Couillet (Bellefleur) : 2 nouveaux baux (Extra et Jules) ;
 - à Genval (Papeteries de Genval) : 1 nouveau bail (Les Petites Françaises) et 1 renouvellement ;
 - à La Louvière (Cora) : 2 renouvellements.
- En France :
 - à Crêches-sur-Saône (Parc des Bouchardes) : 3 nouveaux baux (Dalery, Atol et Tedi) et 3 renouvellements.
- En Espagne :
 - à Barcelone : 1 nouveau bail (Fitness Park).

Ascencio a en outre conclu ou renouvelé 21 baux de courte durée, principalement pour garder une flexibilité d'occupation dans des immeubles concernés par des projets de rénovation ou de redéveloppement. C'est notamment le cas en Belgique à Uccle où 15 baux de courte durée ont été signés en perspective d'une prochaine rénovation importante du site.

L'immobilier commercial a toutefois été touché par la faillite de plusieurs enseignes historiques, dont les enseignes Casa et Leen Bakker spécialisées dans l'aménagement de la maison ainsi que des enseignes textiles telle que Cassis Paprika. Ces faillites ont cependant eu un impact relativement limité sur le portefeuille d'Ascencio, les quelques unités commerciales concernées étant déjà en grande partie relouées ou en discussions avancées quant à leur relocation.

Cet intérêt pour les cellules devenues vacantes illustre la résilience du portefeuille et l'attractivité des emplacements stratégiques détenus par Ascencio.

Par ailleurs, l'exercice a également été marqué par l'annonce de la fermeture des hypermarchés Cora en Belgique à l'horizon 2026 et par la reprise de ces sites par la société Mitiska en vue de leur redéveloppement. Ascencio, disposant de plusieurs ensembles commerciaux voisins (La Louvière, Châtelineau, Messancy et Rocourt), accueille positivement ce projet de redynamisation qui renforcera, à terme, l'attractivité globale des sites concernés. Ascencio entend collaborer en bonne intelligence avec Mitiska dans la concrétisation de ces redéveloppements, créateurs de valeur pour l'ensemble des parties prenantes.

Dans ce contexte, le taux d'occupation EPRA du portefeuille immobilier d'Ascencio demeure à un niveau élevé, s'établissant à 97,2% au 30/09/2025 (vs 97,8% au 30/09/2024).

Taux d'occupation EPRA (%)	30/09/2025	30/09/2024	Δ 12m
Belgique	96,6%	96,9%	-0,3%
France	97,6%	98,7%	-1,0%
Espagne	100,0%	100,0%	0,0%
TOTAL	97,2%	97,8%	-0,6%

Au 30/09/2025, la durée résiduelle moyenne des contrats d'occupation des immeubles d'Ascencio s'établit à 2,9 années jusqu'à leurs premières échéances (« WALB ») et à 7,5 années jusqu'à leurs termes (« WALT »).

Cessions :

Ascencio a travaillé à la rotation de son portefeuille en concrétisant plusieurs arbitrages d'actifs devenus non stratégiques au sein de son portefeuille belge à Ghlin, Tournai, Châtelineau et Hannut, pour un prix de vente cumulé de 5,6 millions EUR. Ces cessions sont intervenues à des valeurs globalement supérieures aux dernières justes valeurs de ces actifs, générant une plus-value réalisée totale de 1,1 million EUR.

Investissements :

La Société a poursuivi son programme d'investissement pluriannuel au sein de son portefeuille en réalisant des travaux pour un montant de 2,1 millions EUR, principalement dans des projets de rénovation de toitures en Belgique (Châtelet, Châtelineau, Ottignies, ...), en France (Chanas) et en Espagne (Barcelone et Valence). Elle a également redéveloppé une cellule commerciale à Messancy (Belgique) et réalisé divers travaux destinés à accueillir de nouveaux locataires en France (Crêches-sur-Saône et Bourgoin-Jallieu).

Valorisations immobilières :

La valeur du portefeuille consolidé d'Ascencio s'élève au 30/09/2025 à 746,5 millions EUR, totalement stable (+0,2 million EUR/+0,0%), hors investissements et désinvestissements, par rapport à sa valeur au 30/09/2024. Cette stabilité est d'autant plus remarquable dans le contexte de marché actuel, marqué par de nombreuses incertitudes et par une pression accrue sur certains secteurs de l'activité commerciale. Cette tendance, déjà constatée depuis plusieurs années, illustre une fois encore la résilience de l'immobilier commercial alimentaire et de périphérie tel que détenu par Ascencio.

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/09/2025				30/09/2024			Δ Juste valeur (hors invest / désinvest)
	% Juste valeur totale	Juste valeur (000 EUR)	Taux d'occup. EPRA	Rendement brut	Juste valeur (000 EUR)	Taux d'occup. EPRA	Rendement brut	
BELGIQUE	55%	410.458	96,6%	7,10%	412.910	96,9%	7,19%	0,2%
FRANCE	41%	304.410	97,6%	6,84%	304.986	98,7%	6,78%	-0,3%
ESPAGNE	4%	31.600	100,0%	6,39%	30.725	100,0%	6,59%	1,6%
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER	100%	746.468	97,2%	6,96%	748.621	97,8%	6,99%	0,0%

Réalisations ESG

Au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a conduit un exercice d'analyse destiné à établir sa matrice de double matérialité, laquelle consiste à évaluer d'une part l'impact des activités d'Ascencio sur son environnement et d'autre part l'influence de celui-ci sur la Société, de manière à permettre de définir les axes prioritaires de ses engagements ESG. Bien qu'Ascencio ne soit plus tenue de publier un rapport de durabilité conforme à la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (« CSRD ») depuis la publication de la réglementation Omnibus, la Société s'est cependant inspirée des principes de cette directive pour structurer sa démarche ESG et piloter ses priorités en matière de durabilité.

En synthèse, cette analyse a permis de confirmer les grands axes stratégiques de la politique ESG déjà déployée par Ascencio.

Les principales initiatives et réalisations intervenues au cours de l'exercice sont :

Au niveau environnemental :

1. La mise en service des premières bornes de recharge au sein de son portefeuille français, représentant un total de 65 points de charge, soit environ 25% du projet global. Cette étape marque une avancée significative dans le déploiement du programme et contribue à renforcer l'attractivité des sites concernés. À terme, les 276 stations de recharge prévues sur l'ensemble du portefeuille français généreront un revenu additionnel minimum garanti d'environ 0,4 million EUR par an ;
2. L'installation de 750m² de panneaux photovoltaïques sur la toiture de son supermarché d'Ottignies (Belgique) et la signature d'un contrat cadre afin d'installer, au printemps 2026, 4.250 m² de panneaux sur les toitures de plusieurs enseignes de son retail park Bellefleur (Couillet – Belgique), dont la production énergétique bénéficie en priorité aux locataires d'Ascencio, à un prix plus avantageux que les prix de marché. Ces investissements, d'un montant d'environ 500.000 EUR, généreront également des revenus additionnels pour Ascencio et permettront en outre, pour ce qui concerne le retail park de Bellefleur, de poursuivre le trajet de certification BREEAM *in use*;
3. La signature de contrats-cadres avec deux partenaires tiers-investisseurs pour l'installation de 17.500 m² d'ombrières, recouvertes de panneaux photovoltaïques, sur 4 sites en France. Le modèle mis en place devrait permettre, pour grande partie, une autoconsommation de l'électricité produite sur site au profit des *retailers* concernés ;
4. La réalisation d'un bilan carbone. Cette initiative s'inscrit dans la trajectoire de décarbonation entreprise par Ascencio afin de disposer d'une base de mesure robuste, d'identifier les leviers d'actions potentiels, et installer progressivement une culture de pilotage carbone au sein de la Société.

Au niveau social :

1. L'inauguration des bureaux rénovés du siège social d'Ascencio, offrant à ses collaborateurs des espaces de travail modernes, flexibles, favorisant la communication et la collaboration. Cet aménagement a fait l'objet d'une reconnaissance internationale en étant primé lors des INT Interior Design Awards 2025 – Los Angeles ;
2. La poursuite de l'organisation de ses programmes d'Academy et de compagnonnages à destination de ses collaborateurs ;
3. L'accompagnement d'étudiants de l'ICHEC et de la Louvain School of Management dans le cadre de leurs travaux de fin d'études ;
4. La participation à des événements 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 :

1. La réévaluation de ses processus opérationnels internes, au regard de son nouveau système de gestion des activités locatives, administratives et comptables ;
2. Le démarrage du processus d'implémentation d'un nouvel outil informatique destiné à renforcer l'automatisation de ses systèmes d'analyse et de reporting immobilier ;
3. La réalisation d'audits permettant de vérifier la robustesse des systèmes informatiques mis en place par la Société, tant en termes de sécurité de l'infrastructure que d'environnement de back-up pour s'assurer de la continuité de ses activités ;
4. La publication de son rapport de durabilité, décrivant les performances de la Société en la matière, selon les principes EPRA sBPR (« sustainability Best Practice Recommendations »), pour lequel Ascencio a obtenu un label « Gold » pour la troisième année consécutive, en récompense de la transparence de l'information publiée.

ACTIVITÉ FINANCIÈRE

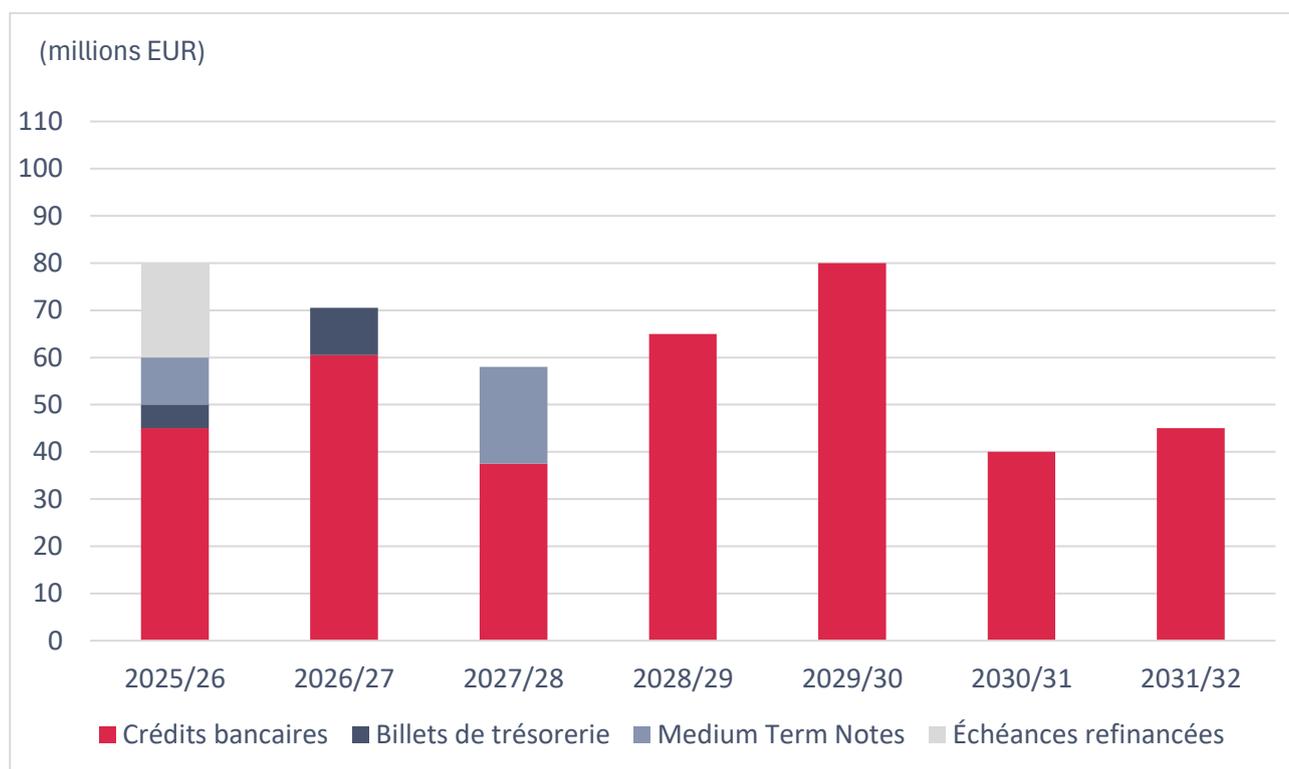
Ascencio a poursuivi la gestion proactive de ses refinancements, en veillant à maintenir un bon équilibre entre disponibilités de crédit et coût de financement. Dans le cadre d'une gestion prudente de ses liquidités, la Société a plutôt privilégié le refinancement de ses échéances de lignes bancaires, afin de poursuivre et même renforcer les liens avec ses partenaires bancaires.

Au cours de la période écoulée, la Société a procédé au renouvellement de lignes bancaires pour un montant global de 90 millions EUR, sous la forme de 5 crédits (« term loan » ou « revolving ») avec 4 de ses partenaires bancaires existants. Ces financements ont été conclus pour une durée moyenne supérieure à 5,5 ans, à des conditions financières en ligne avec les autres financements en place. Cette belle activité illustre la qualité des relations entretenues par Ascencio avec ses partenaires bancaires et la confiance placée par ceux-ci dans la bonne gestion de la Société.

Pour optimiser son coût de financement, la Société a choisi de réduire le niveau de ses disponibilités en ne refinançant pas, en mars 2025, l'échéance de la première tranche d'émission obligataire réalisée en 2022 pour un montant de 10 millions EUR.

Dans un marché à l'investissement au ralenti, la Société a en effet estimé qu'elle pouvait réduire le niveau de ses disponibilités tout en gardant les liquidités suffisantes pour financer son activité.

L'ensemble de ces refinancements permet à Ascencio de bénéficier d'une durée résiduelle moyenne de son endettement de 3,3 ans (vs 3,0 ans au 30/09/2024) et d'établir une bonne répartition dans le temps des échéances de sa structure de financement, tel qu'illustré dans le graphique ci-dessous :



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

(000 EUR)	30/09/2025		30/09/2024	
	non courant	courant	non courant	courant
Crédits bancaires	192.538	32.856	145.589	64.204
Commercial Papers	0	20.250	0	39.500
Medium Term Notes	20.470	10.654	30.454	656
Bonds	9.965	5.232	14.937	10.361
Crédits d'investissements	403	584	986	559
Dettes financières (hors IFRS 16)	223.377	69.576	191.967	115.280
Dettes financières IFRS 16	4.370	0	4.424	0
Dettes financières	227.747	69.576	196.391	115.280
Dettes financières totales	297.323		311.671	

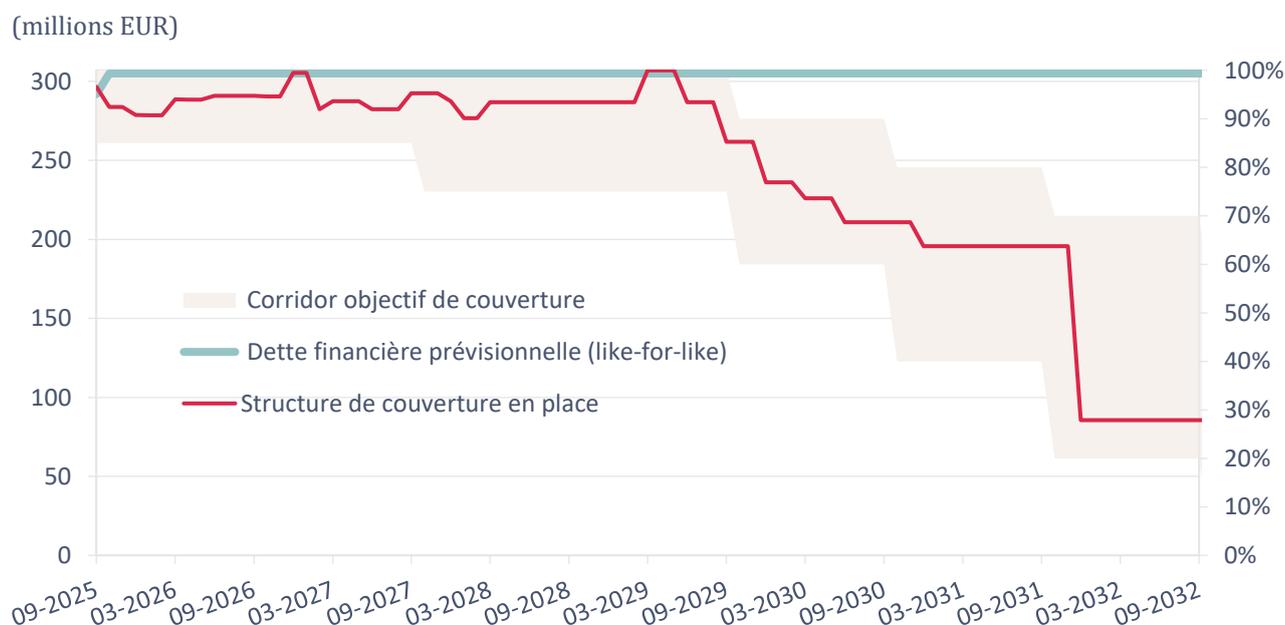
Au 30/09/2025, la Société dispose de lignes de crédit non utilisées pour un montant total de 147,8 millions EUR (à savoir 40% du total des dettes bancaires sécurisées) ; dont 98,5 millions EUR restent disponibles après la prise en compte du back-up à 100% de l'encours des émissions de *Commercial Papers* et du financement prochain du dividende de l'exercice. Ces disponibilités permettent à la Société de couvrir aisément ses besoins de fonctionnement et les investissements à réaliser au sein de son portefeuille, mais aussi de disposer d'une capacité suffisante pour financer d'éventuelles opérations d'acquisition.

Afin de limiter la volatilité de ses charges financières, Ascencio dispose d'un portefeuille d'instruments de couverture sous forme de contrats d'échange de taux (« IRS ») 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 à plus long terme les besoins de couverture qui seront nécessaires.

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

- l'acquisition de 6 IRS payeurs de taux fixes, d'un montant notionnel total de 75 millions EUR, principalement actifs sur la période de couverture 2029 à 2032 ;
- la restructuration de 3 IRS du portefeuille existant, actifs entre 2025 et 2031 pour un montant notionnel total de 95 millions EUR, en les liquidant et en réinvestissant les soultes générées dans de nouveaux instruments de type IRS mais de caractéristiques modifiées, en termes de période de couverture, de montant notionnel ou de taux fixé.

Fortes de ces opérations, la Société dispose au 30/09/2025 d'un ratio de couverture¹ « spot » de 96,6% et d'une structure d'instruments financiers dérivés sur les années 2025 à 2032 conformes à ses objectifs, tel qu'illustré dans le graphique ci-dessous :



Tenant compte de ces opérations de refinancement et de renforcement du portefeuille d'instruments dérivés, le coût moyen de financement¹ de la Société s'établit à 2,15% au 30/09/2025 (vs 2,22% au 30/09/2024), pour un endettement moyen de 307,0 millions EUR (vs 316,3 millions EUR). Cette réduction marginale du coût moyen de financement¹, 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 consolidés annuels de l'exercice 2024/2025

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
REVENUS LOCATIFS	53.866	53.345
Charges relatives à la location	-95	-223
Récupération de charges immobilières	1.118	766
Charges locatives et taxes non récupérées	-219	-308
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-118	-15
RÉSULTAT IMMOBILIER	54.552	53.565
Charges immobilières	-5.562	-5.074***
Frais généraux	-4.907	-4.958***
Autres recettes et frais d'exploitation	3	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	44.086	43.534
<i>Marge opérationnelle *</i>	81,8%	81,6%
Revenus financiers	461	309
Exclusion du résultat de liquidation d'instruments financiers	-457**	0
Charges d'intérêts nettes	-5.895	-6.477
Autres charges financières	-952	-816
Impôts	-565	-364
RÉSULTAT EPRA	36.678	36.185
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.061	1
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	77	5.963
Résultat sur le portefeuille d'immeubles de placement	1.138	5.964
Réintégration du résultat de liquidation d'instruments financiers	457**	0
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.408	-16.395
Impôts différés	-228	-238
RÉSULTAT NET	35.637	25.517
Résultat EPRA par action (EUR)	5,56	5,49
Résultat net par action (EUR)	5,40	3,87
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS EXISTANTES	6.595.985	6.595.985

* Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin de ce communiqué.

** Exclusion du calcul de l'EPRA Earnings à partir de l'exercice 2024/2025 du résultat de liquidation d'instruments financiers.

*** Chiffres retraités d'une reclassification de 239 KEUR des frais généraux vers les frais de gestion immobilière.

Les **revenus locatifs** s'établissent à 53,9 millions EUR, en hausse de 1,0% par rapport à la période comparable de l'exercice précédent (like-for-like équivalent à 1,5%). Ils se répartissent, par pays, de la manière suivante :

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2025		30/09/2024		Δ
Belgique	29.719	55%	29.831	56%	-0,4%
France	22.127	41%	21.538	40%	2,7%
Espagne	2.021	4%	1.975	4%	2,3%
TOTAL	53.866	100%	53.345	100%	1,0%

La croissance des **revenus locatifs** résulte des évolutions positives constatées en France et en Espagne, principalement, par l'indexation des loyers ; en partie compensée par la baisse des revenus en Belgique liée aux cessions d'immeubles intervenues en cours d'exercice. Hors changement de périmètre, les revenus locatifs belges augmentent de 0,6% ; l'impact positif de l'indexation étant en grande partie compensé par (i) la renégociation de deux baux long terme à des niveaux de loyer inférieurs correspondant aux valeurs de marché et (ii) une légère baisse du taux d'occupation.

Les **charges relatives à la location** s'élèvent à 0,1 million EUR (vs 0,2 million EUR), correspondant principalement aux réductions de valeur enregistrées sur créances commerciales douteuses, en baisse significative, illustrant la résilience du portefeuille-client d'Ascencio.

Ces différents éléments, auxquels s'ajoutent les récupérations de charges immobilières (supérieures principalement par la perception d'indemnisations sur sinistres en Espagne et en France) ainsi que les charges locatives et taxes non récupérées, permettent au **résultat immobilier** d'atteindre 54,6 millions EUR au 30/09/2025, en hausse de 1,8% (vs 53,6 millions EUR au 30/09/2024).

Les **charges immobilières** augmentent de 9,6% (5,6 millions EUR vs 5,1 millions EUR) de fait de la hausse des frais commerciaux (commissions d'agence sur relocations et honoraires d'avocats sur discussions commerciales) et des frais techniques liés à des réparations intervenues au sein du portefeuille espagnol.

Les **frais généraux** baissent quant à eux de 1,0% (4,9 millions EUR vs 5,0 millions EUR), en grande partie en raison de montants d'honoraires non récurrents dépensés l'an dernier sur l'étude d'un projet d'acquisition espagnol finalement non concrétisé.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 44,1 millions EUR, en hausse de 1,3% (vs 43,5 millions EUR), permettant de dégager une marge opérationnelle de 81,8% (vs 81,6%).

Les **charges financières** diminuent quant à elles de 6,1% par l'effet combiné (i) des baisses de taux d'intérêt et de l'endettement global constatés au cours des mois écoulés, ainsi que (ii) de l'efficacité de la politique de couverture mise en place par la Société. Il est à noter qu'à partir de cet exercice, les résultats générés lors de restructurations d'instruments de couverture (+0,5 million EUR) ont été exclus du résultat financier pour le calcul de l'EPRA Earnings.

Les **charges fiscales** s'élèvent à 0,6 million EUR, en hausse par rapport aux 0,4 million EUR de l'exercice précédent, principalement du fait de l'apparition d'une base taxable en Belgique liée à certaines dépenses non admises qui ne sont plus compensées par le stock de pertes fiscales reportées dont bénéficiait la Société depuis plusieurs années.

Tenant compte de ces évolutions, le **résultat EPRA** s'établit à 36,7 millions EUR au 30/09/2025, en hausse de 1,4% (vs 36,2 millions EUR). Par action, le résultat EPRA passe donc à 5,56 EUR (vs 5,49 EUR).

Le **résultat sur le portefeuille d'immeubles de placement** s'élève à 1,1 million EUR (vs 6,0 millions EUR), principalement constitué de la plus-value globale réalisée cette année sur 4 cessions d'actifs au sein du portefeuille belge. Ce résultat intègre également la réévaluation positive du portefeuille immobilier intervenue cette année (+0,1 million EUR vs +6,0 millions EUR).

La **réévaluation des instruments de couverture** s'établit à -2,4 millions EUR au 30/09/2025 (vs -16,4 millions EUR). Cette différence de réévaluations négatives s'explique par la légère baisse des taux d'intérêts intervenue au cours de l'exercice écoulé, au regard d'une diminution beaucoup plus forte de ces taux au cours de l'exercice précédent.

En conséquence, le **résultat net** s'établit à 35,6 millions EUR au 30/09/2025, en hausse significative (+39,7%) par rapport à 25,5 millions EUR un an auparavant ; représentant respectivement par action 5,40 EUR et 3,87 EUR.

Bilan consolidé annuel au terme de l'exercice 2024/2025

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
ACTIFS	773.579	780.658
ACTIFS NON COURANTS	761.889	766.105
Immobilisations incorporelles	459	375
Immeubles de placement	746.468	748.621
Autres immobilisations corporelles	778	963
Autres actifs non courants	14.184	16.145
ACTIFS COURANTS	11.690	14.553
Actifs détenus en vue de la vente	0	259
Actifs financiers courants	666	926
Créances commerciales	5.257	6.120
Trésorerie	2.839	3.070
Autres actifs courants	2.928	4.179
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	773.579	780.658
CAPITAUX PROPRES	450.195	442.921
PASSIFS NON COURANTS	238.598	207.967
Dettes financières non courantes	227.747	196.391
Autres passifs financiers non courants	4.107	5.060
Passifs d'impôts différés	6.744	6.516
PASSIFS COURANTS	84.786	129.771
Dettes financières courantes	69.576	115.280
Autres passifs courants	15.210	14.491
IFRS NAV (EUR/action)	68,25	67,15
EPRA NTA (EUR/action)	67,14	65,80
Ratio d'endettement (selon Arrêté Royal)	41,0%	42,8%
Ratio d'endettement EPRA	40,7%	42,1%

Actif

L'actif du bilan de la Société est constitué à 96% du **portefeuille d'immeubles de placement**, dont la juste valeur totale s'élève au 30/09/2025 à 746,5 millions EUR (vs 748,6 millions EUR au 30/09/2024), illustrant une parfaite stabilité hors investissements et désinvestissements (+0,1 million EUR/+0,0%). 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 4,0 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 :

	30/09/2025		30/09/2024	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	% Juste valeur totale	Juste valeur (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	Δ Juste valeur (hors invest)
BELGIQUE	54,2%	404.679	407.371	0,2%
FRANCE	40,8%	304.410	304.986	-0,3%
ESPAGNE	4,2%	31.600	30.725	1,6%
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	99,2%	740.689	743.082	0,0%
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (BELGIQUE)	0,8%	5.779	5.539	-2,3%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	100,0%	746.468	748.621	0,0%

En Belgique, la valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location diminue principalement du fait des cessions intervenues en cours d'exercice des immeubles de Tournai, Hannut et du supermarché de Châtelineau, dont la juste valeur totale était de 4,3 millions EUR. L'impact de ces cessions est en partie compensé par la réalisation d'investissements de 1,0 million EUR, portant notamment sur le redéveloppement d'une cellule commerciale à Messancy et des rénovations de toitures à Ottignies, Châtelet, Châtelineau, etc. Hors investissements et désinvestissements, la variation de juste valeur s'établit à +0,8 million EUR (+0,2%), résultant d'une combinaison (i) d'effets positifs liés à l'indexation des loyers et à l'augmentation de certaines valeurs locatives de marché et (ii) d'impacts négatifs relatifs à plusieurs départs et faillites intervenus en cours d'exercice.

En France, le portefeuille fait l'objet d'une réévaluation négative de -0,9 million EUR, tandis que 0,3 million EUR d'investissements ont été effectués, principalement pour la rénovation d'une toiture à Chanas et l'accueil de nouveaux locataires à Bourgoin-Jallieu et Crêches-sur-Saône. La réévaluation négative est quant à elle principalement liée à des événements locatifs et à une augmentation temporaire de la fiscalité sur les transferts immobiliers, générant un impact négatif, lui-aussi temporaire, sur les calculs de valorisation.

En Espagne, la réévaluation du portefeuille est positive de 0,5 million EUR, liée à des ajustements à la baisse des niveaux de rendement pour refléter la bonne santé et le dynamisme du marché immobilier espagnol. Des investissements de toiture ont en outre été réalisés pour un montant de 0,4 million EUR dans les immeubles de Barcelone et de Valence.

Par ailleurs, le portefeuille belge intègre également des projets de développement concernant d'une part plusieurs cellules commerciales au sein du retail park Bellefleur de Couillet, pour lequel les permis ont été obtenus, et d'autre part la galerie commerciale située Avenue de Fré à Uccle, dont le processus d'obtention de permis est encore en cours.

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, toujours en phase d'implémentation, 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 **autres actifs non courants** reprennent principalement les instruments de couverture arrivant à échéance à plus d'un an et bénéficiant de valorisations positives, celles-ci atteignant 13,9 millions EUR au 30/09/2025 (vs 15,8 millions EUR un an plus tôt).

Les **actifs détenus en vue de la vente** intégraient au terme de l'exercice précédent l'immeuble situé à Ghlin (Belgique) pour lequel un compromis de vente sans condition avait été signé. La cession de cet actif, intervenue au cours de l'exercice, a généré la mise à zéro de cette rubrique. Le portefeuille immobilier d'Ascencio ne comporte aucun immeuble en cours de cession à la clôture de l'exercice.

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 5,3 millions EUR au 30/09/2025 (vs 6,1 millions EUR). Ces créances ouvertes, en baisse 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 à des loyers facturés ainsi qu'à des décomptes de charges communes et taxes foncières facturés annuellement juste avant le terme 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 restant difficile, 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 (2,8 millions EUR vs 3,1 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 baissé par rapport à la clôture de l'exercice précédent. Cette baisse est principalement imputable (i) à la reprise en gestion interne d'un retail park du portefeuille français et (ii) d'une reclassification comptable, des comptes de régularisation vers les actifs financiers courants, des proratas d'intérêts courus non échus à recevoir sur instruments de couverture.

Capitaux propres et passif

Au 30/09/2025, le total des **capitaux propres** s'établit à 450,2 millions EUR, en hausse de 1,6% par rapport aux 442,9 millions EUR enregistrés au 30/09/2024. Cette hausse provient de la réalisation du résultat net de l'exercice (+35,6 millions EUR) supérieur à celui du dividende distribué en février 2025 (28,6 millions EUR). Sur cette base, la valeur intrinsèque IFRS par action s'établit à 68,25 EUR (vs 67,15 EUR au 30/09/2024), tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 67,14 EUR (vs 65,80 EUR).

Au niveau du passif, les **dettes financières (non courantes et courantes)** s'élèvent à 297,3 millions EUR, en baisse par rapport à 311,7 millions EUR au 30/09/2024. Cette baisse résulte de la solidité du cash-flow généré par Ascencio et du taux de distribution minimal appliqué, permettant de renforcer la structure bilantaire de la Société tout en distribuant une rémunération en croissance à ses actionnaires. Outre les lignes de financement effectivement utilisées pour un montant de 292,9 millions EUR, comprenant l'encours de crédits bancaires ainsi que des dettes institutionnelles émises (Commercial Papers, Medium Term Notes et Bonds), les dettes financières comprennent les dettes de location-financement comptabilisées selon IFRS 16 pour un montant de 4,4 millions EUR.

Le solde de la rubrique des **autres passifs financiers non courants** a baissé, passant de 5,1 millions EUR à 4,1 millions EUR. Cette rubrique comprend principalement les instruments de couverture présentant des valorisations négatives, en baisse par rapport à l'exercice précédent, ainsi que les garanties locatives perçues de la part des locataires restées globalement stables d'une année à l'autre.

La rubrique des **passifs d'impôts différés** a légèrement augmenté par l'effet combiné d'une hausse de la latence fiscale sur le portefeuille français et d'une reprise de provision liée à la concrétisation de la dette d'exit tax sur la filiale Holdtub SA lors de sa fusion par absorption par sa maison-mère Ascencio SA.

Le **ratio d'endettement EPRA** consolidé s'élève à 40,7% au 30/09/2025, en baisse par rapport au 42,1% au 30/09/2024. La Société bénéficie d'une structure bilantaire encore renforcée lui permettant de financer ses opérations courantes et de disposer d'une marge de manœuvre pour réaliser de nouveaux investissements sans devoir envisager, à court terme, de faire appel au marché des capitaux.

Données consolidées par action

NOMBRE D' ACTIONS	30/09/2025	30/09/2024
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985
RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)		
Résultat EPRA	5,56	5,49
Résultat net	5,40	3,87
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	450.195	442.921
VAN IFRS par action (EUR)	68,25	67,15
Retraitements (000 EUR) :		
Dettes d'impôts différés	6.744	6.516
Juste valeur des instruments financiers	-13.623	-15.053
Immobilisations incorporelles	-459	-375
EPRA NTA (000 EUR)	442.857	434.008
EPRA NTA par action (EUR)	67,14	65,80

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.

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Tous les mandats d'administrateur au sein d'Ascencio Management SA arrivant à échéance à l'Assemblée Générale du mois de juin 2025 ont été renouvelés pour une nouvelle période d'1 an.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024/2025

Compte tenu des résultats de l'exercice 2024/2025, le conseil d'administration d'Ascencio Management SA, administrateur statutaire unique d'Ascencio SA, proposera à l'assemblée générale du 30/01/2026 d'approuver la distribution d'un dividende brut de 4,45 EUR par action (3,115 EUR net), soit une hausse de 3,5% par rapport à l'exercice précédent. L'octroi de ce dividende représente un ratio de distribution de 79,8% du produit net généré au cours de l'exercice ; le solde étant affecté aux réserves de la Société pour préserver la solidité de son bilan.

Les dates de détachement du coupon d'enregistrement et de mise en paiement en espèces du dividende sont communiquées dans l'agenda financier repris ci-dessous.

ACTIONNARIAT D'ASCENCIO SA

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	Pourcentage détenu
Carl, Eric et John Mestdagh et sociétés contrôlées	684.578	10,38%
Patronale Life SA	330.000	5,00%
Flottant	5.581.407	84,62%
TOTAL	6.595.985	100,00%

PERSPECTIVES

Dans un environnement économique incertain et un marché de l'immobilier commercial soumis à de fortes pressions, Ascencio a su maintenir de solides performances opérationnelles et financières, confirmant la pertinence de son modèle, la solidité de ses fondamentaux et sa capacité à créer de la valeur durablement. Sa stratégie de niche, centrée sur le commerce alimentaire et les retail parks, s'est révélée particulièrement résiliente. Ces formats, portés par des besoins de consommation essentiels et par une fréquentation stable, ont prouvé leur robustesse pendant la crise sanitaire liée au Covid-19 et continuent de tirer leur épingle du jeu face aux évolutions rapides du commerce de détail. Ce positionnement ciblé, combiné à une gestion active du portefeuille et à une relation de proximité avec les enseignes partenaires, a permis de sécuriser les revenus locatifs tout en garantissant une attractivité durable des actifs.

Sur le plan financier, la Société a su préserver un bilan solide et une agilité exemplaire. Une gestion prudente de l'endettement, associée à une utilisation rigoureuse de ses capitaux, lui permet de faire face aux fluctuations du marché. Cette discipline, conjuguée à une vision claire et à une gouvernance responsable, constitue un atout majeur pour poursuivre le déploiement de sa politique ESG et saisir les opportunités de croissance qui pourraient se présenter, tout en assurant la rentabilité à long terme.

Ascencio entend poursuivre la stratégie qui a fait ses preuves, en privilégiant une croissance maîtrisée et créatrice de valeur, celle-ci reposant avant tout sur la rentabilité durable au bénéfice de ses actionnaires.

AGENDA FINANCIER DE L'ACTIONNAIRE 2025/2026

Assemblée générale ordinaire 2024/2025	30 janvier 2026 (14h30)
Date de détachement du coupon (Ex-date)	5 février 2026
Date d'enregistrement (Record date)	6 février 2026
Date de mise en paiement du dividende	9 février 2026
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2025	18 février 2026 (17h40)
Rapport financier semestriel au 31 mars 2026	20 mai 2026 (17h40)
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2026	22 juillet 2026 (17h40)
Communiqué annuel au 30 septembre 2026	25 novembre 2026 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2025/2026	29 janvier 2027 (14h30)

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30/09/2025 consultable sur le site www.ascencio.be au plus tard un mois avant l'assemblée générale ordinaire du 30/01/2026.

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 750 millions EUR répartis sur près de 100 actifs immobiliers d'une superficie totale d'environ 440.000 m² et générant des loyers de l'ordre de 54 millions EUR par an. Ascencio SA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 340 millions EUR au 30/09/2025.

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

Réconciliation des 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 un astérisque (*).

Leur définition et leur utilité figurent à la fin du rapport annuel 2024/2025 qui sera disponible prochainement sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

(000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	44.086	43.534
Revenus locatifs	= B	53.866	53.345
MARGE OPÉRATIONNELLE	= A / B	81,8%	81,6%

Coût moyen de financement

(000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI hors IFRS 16)		5.722	6.297
Commissions de non-utilisation de crédits		748	640
Frais de mise en place des crédits		117	90
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= A	6.587	7.028
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	= B	307.044	316.279
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A / B	2,15%	2,22%

Ratio de couverture de taux d'intérêt

(000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
Dettes financières à taux fixes		68.986	89.542
Dettes financières à taux variables fixés via des IRS		213.000	223.000
Dettes financières à taux fixes variabilisés via des IRS		-20.000	-20.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXES OU FIXÉS	= A	261.986	292.542
DETTES FINANCIÈRES À TAUX CAPPÉS		20.000	0
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COUVERTES		10.000	13.750
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= B	291.986	306.292
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	96,6%	95,5%

EPRA indicateurs de performance

		30/09/2025	30/09/2024
1	EPRA Earnings (000 EUR)	36.678	36.185
	EPRA Earnings per share (EUR)	5,56	5,49
2	EPRA NRV (000 EUR)	476.746	466.664
	EPRA NRV per share (EUR)	72,28	70,75
3	EPRA NTA (000 EUR)	442.857	434.008
	EPRA NTA per share (EUR)	67,14	65,80
4	EPRA NDV (000 EUR)	450.886	442.416
	EPRA NDV per share (EUR)	68,36	67,07
5	EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,44%	6,44%
6	EPRA Topped-up NIY	6,49%	6,50%
7	EPRA Vacancy Rate	2,85%	2,25%
8	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	18,16%	18,39%
9	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	17,11%	16,98%
10	EPRA LTV	40,73%	42,12%

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