Gereglementeerde informatie

25/11/2026

ascencio

- ENERGY & PASSION -

Persbericht

Jaarresultaten 2025/2026

Ascencio viert haar 20ste verjaardag : een recordjaar

5,65 EUR/AANDEEL
EPRA EARNINGS

67,53 EUR/AANDEEL
EPRA NTA

44,46%
EPRA LTV

2,33%
GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST

96,8%
EPRA-BEZETTINGSGRAAD

6,93%
BRUTORENDEMENT VAN DE PORTEFEUILLE

835,3 MILJOEN EUR
REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

"In twintig jaar tijd heeft Ascencio consequent een portefeuille van commercieel vastgoed opgebouwd die aan duidelijke strategische criteria voldoet. De transacties die we dit jaar hebben verricht en de kapitaalverhoging getuigen van ons voornemen om dit traject op selectieve en gedisciplineerde wijze voort te zetten. Gesterkt door de veerkracht van ons model en de langetermijnrelaties met onze partners, zien we de toekomst met vertrouwen tegemoet, met de ambitie om duurzame waarde te blijven creëren voor onze aandeelhouders."



Vincent H. Querton
Chief Executive Officer

a. *Macro-economisch* context

Het macro-economisch klimaat in Europa werd het afgelopen boekjaar gekenmerkt door een beperkte voorspelbaarheid en aanhoudende geopolitieke spanningen. Het conflict in het Midden-Oosten en de stijgende energieprijzen hebben de inflatie en de onzekerheid over de bevoorrading opnieuw aangewakkerd, met name aan het einde van het boekjaar.

Tegen deze achtergrond heeft de Europese Centrale Bank een einde gemaakt aan de pauze in haar monetaire cyclus door in juni en vervolgens in september 2026 de beleidsrente te verhogen. De bedoeling van deze maatregelen was om de prijsdruk te beteugelen, waarbij het beheersen van de inflatie en het behoud van de economische activiteit zorgvuldig tegen elkaar afgewogen werden.

Ondanks deze spanningen hield de economie van de eurozone goed stand. De onzekerheid op geopolitiek en handelsgebied en de strengere financieringsvoorwaarden hebben niettemin een klimaat van terughoudendheid gecreëerd in de consumptie- en investeringsbeslissingen.

In deze context heeft de markt voor commercieel vastgoed aan de stadsrand zijn solide fundamenten behouden. De aantrekkelijkheid ervan berust onder meer op betaalbare huurprijzen, een goede bereikbaarheid en flexibele ruimtes; hiermee kunnen winkelketens hun winkelformules en distributiemethoden aanpassen en tegelijkertijd hun huisvestingskosten onder controle houden. Tijdens recente crises heeft dit segment zijn veerkracht bewezen vanwege zijn capaciteit om in de basisbehoeften van consumenten te voorzien. Deze veerkracht, in combinatie met de geboden rendementen, blijft de aandacht trekken van beleggers die de voorkeur geven aan voorspelbare inkomsten en waarde behoud op lange termijn. In dit strengere financieringsklimaat blijft de markt echter selectief: de kwaliteit van de vestigingen, de relevantie van de commerciële mix en de kredietwaardigheid van de huurders blijven doorslaggevend.

In **België** zijn de huurprijzen en rendementen relatief stabiel gebleven, met een actieve investeringsmarkt, ondanks het effect van de aanzienlijke stijging van de financieringskosten.

In **Frankrijk,** waar het politiek, fiscaal en economisch klimaat onzeker is, bleven zowel de verhuuractiviteiten als de investeringsmarkt relatief stabiel in vergelijking met voorgaande jaren, althans wat de activa met sterke fundamenten op het vlak van locatie en commerciële mix betreft.

Spanje bleef de meest dynamische markt van de drie, met dank aan een relatief sterke consumptie en huurvraag en de nog altijd grote belangstelling van investeerders.

b. *Operationele* activiteiten van het boekjaar

Rotaties in de portefeuille

In het kader van zijn strategie om een kwaliteitsvolle portefeuille op te bouwen, heeft Ascencio een bijzonder actief boekjaar achter de rug. Dit actieve karakter kwam vooral tot uiting in het aantal investeringen, met de verwerving van de retailparken Horizon Provence in Monteux (Frankrijk) en Espace Shopping Hydrion in Aarlen (België), evenals parkeeroppervlakten in Zuid-Frankrijk, waarmee hoogwaardige grondposities werden veiliggesteld. De Vennootschap is tevens overgegaan tot de gerichte verkoop van activa waarvan de toekomst onzekerder is, in Philippeville en Laken (België). Deze transacties dragen bij aan een coherente vastgoedportefeuille die relevant is binnen zijn marktsegment en op lange termijn waarde creëert.

Acquisities

RETAILPARK 'HORIZON PROVENCE' IN MONTEUX (FRANKRIJK)

Horizon Provence, eind december 2025 verworven voor een bedrag van 22,8 miljoen EUR, is een recent ontwikkeld retailpark met een oppervlakte van meer dan 12.000 m² in een dynamische regio in Zuidoost-Frankrijk, met een focus op een kwalitatief voedingsaanbod. Het pand, gelegen in een gebied in volle ontwikkeling, beschikt over een BREEAM-certificering, mede dankzij de aanwezigheid van zonnepanelen en laadpalen. Het genereert momenteel al huurinkomsten van meer dan 1,2 miljoen EUR op jaarbasis en heeft nog over enkele eenheden beschikbaar voor verhuur, wat potentieel biedt voor de optimalisatie van de commerciële mix en waardestijging.



VASTGOEDVENNOOTSCHAP ARLIMMO NV, EIGENAAR VAN HET RETAILPARK 'ESPACE SHOPPING HYDRION' IN AARLEN (BELGIË)

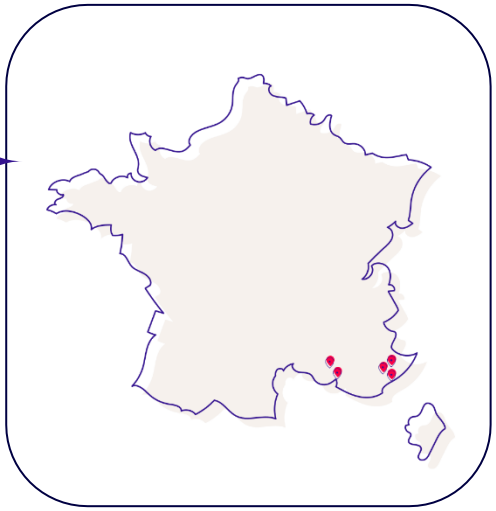
Espace Shopping Hydrion, op 10 juni 2026 aangekocht op basis van een vastgoedwaardering van 64,8 miljoen EUR, vormt een toonaangevend commercieel vastgoedcomplex in het hart van de driehoek België-Frankrijk-Luxemburg. Dit retailpark van 33.000 m², dat al meer dan 20 jaar volledig verhuurd is en op jaarbasis 4,6 miljoen EUR aan inkomsten genereert, beschikt over een gevarieerde huurdersmix met een veertigtal gerenommeerde merken en kan bogen op een sterk operationeel *trackrecord*.



PARKEERTERREINEN BIJ DE 5 VOORMALIGE CASINO-SUPERMARKTEN IN ZUID-FRANKRIJK

In de loop van 2026 heeft Ascencio ook haar voorkeursrecht uitgeoefend om – voor een totale waarde van ongeveer 2,5 miljoen EUR – de volle eigendom te verwerven van de parkeerterreinen bij haar vijf supermarkten in Zuid-Frankrijk (in Mouans-Sartoux, Antibes, Aix-en-Provence, Le Rouret en Marseille). Met deze transactie versterkt Ascencio haar greep op deze locaties, die ideaal gelegen zijn in gebieden met een grote aantrekkingskracht.





Overdrachten

EEN SUPERMARKT IN PHILIPPEVILLE (BELGIË)

Deze supermarkt werd in juli 2026 verkocht voor een bedrag van ongeveer 3,3 miljoen EUR – in lijn met de laatst vastgestelde reële waarde – en maakte deel uit van een desinvestering vooruitlopend op de opkomst van nieuwe commerciële projecten, met een voedingscomponent, in de directe omgeving. Deze transactie getuigt van een proactief portefeuillebeheer door Ascencio, waarbij activa worden afgestoten die op termijn een risico voor de Vennootschap zouden kunnen vormen.

WINKELS OP HET GELIJKVLOERS IN LAKEN (BELGIË)

Ascencio heeft een verkoopovereenkomst ondertekend voor drie gelijkvloerse winkelunits van een gebouw in Laken; dit geheel sluit niet langer aan bij de strategische investeringscriteria van Ascencio. De transactie, goed voor een waarde van 4 miljoen EUR – hoger dan de laatste reële waarde – werd afgerond in oktober 2026, na de afsluitingsdatum van het boekjaar.

Door gedisciplineerde investeringen te combineren met gerichte arbitragetransacties, bouwt Ascencio verder aan een portefeuille die aansluit bij zijn strategische positionering en die zijn weerstandsvermogen al bewezen heeft.

Commercialisering

In totaal werden er 20 overeenkomsten gesloten (13 nieuwe huurovereenkomsten en 7 verlengingen), met een verhuurbare oppervlakte van meer dan 17.000 m² en 2,5 miljoen EUR aan jaarlijkse huuropbrengsten, wat neerkomt op ongeveer 4% van de totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille van Ascencio. De bij deze transacties overeengekomen huurprijzen lagen gemiddeld 6,0% boven de geschatte huurwaarden en gemiddeld 0,9% onder de vorige huurprijzen van de betreffende verhuureenheden.
Deze transacties tonen aan dat de huurprijzen over het algemeen goed standhouden, waarbij de heronderhandelde huurprijzen globaal op hetzelfde niveau liggen als die van de afgelopen huurovereenkomsten. Op de best presterende locaties is het uiteraard nog steeds mogelijk om iets hogere huurprijzen te bedingen, hoewel erbij panden die sterker onder druk staan soms concessies worden gedaan op het vlak van huurprijzen.

De volgende commerciële transacties werden onder meer afgerond:

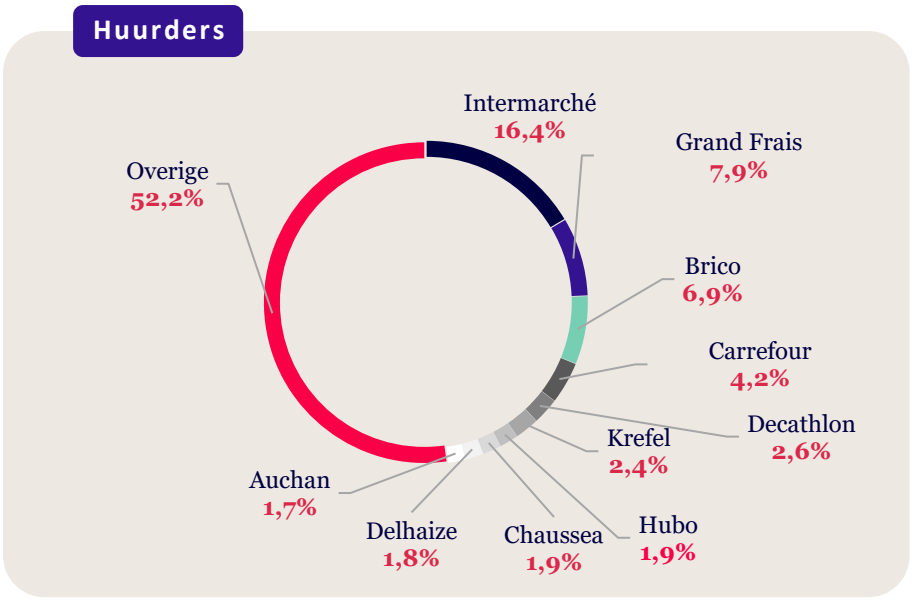
- In België:
  - in La Louvière: 3 nieuwe huurcontracten (Chaussea, ZEB en Skechers);
  - in Genval (Papeteries de Genval): 2 nieuwe huurcontracten (Chaussures Raoul en Training 7) en 1 verlenging;
  - in Couillet (Bellefleur): 2 nieuwe huurcontracten (Auto5 en Proximus);
  - in Aarschot: 2 verlengingen.

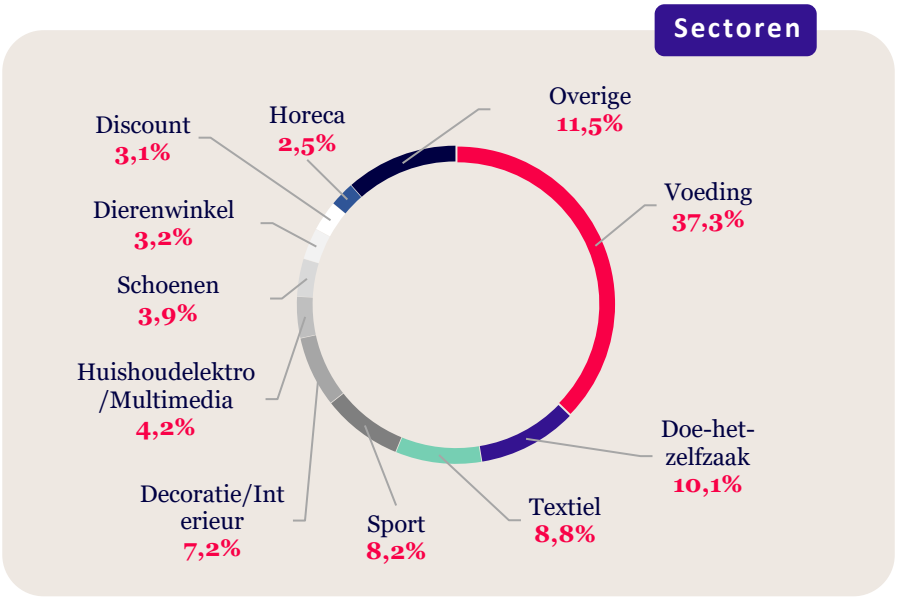
- In Frankrijk:
  - in Chalon-sur-Saône (Les Portes du Sud): 2 nieuwe huurcontracten (Chaussea en Jour de Fête);
  - in Crêches-sur-Saône (Les Bouchardes): 1 nieuw huurcontract (La Foir'Fouille) en 1 verlenging.

Opmerking: er hebben zich het afgelopen boekjaar geen grote faillissementen voorgedaan bij de huurders; het faillissement van de keten Cassis-Paprika in de loop van het jaar betrof immers slechts één enkele winkel in het retailpark Bellefleur in Couillet (België). Bovendien zijn de leegstaande ruimtes die in het vorige boekjaar vrijkwamen door het wegvallen van de ketens Casa en Leen Bakker, alweer volledig verhuurd.

Daarnaast is de herinrichting van de voormalige Cora-vestigingen door Mitiska REIM bijna ten einde, waarbij bijna 100% van de winkeloppervlakte is verhuurd. Het nieuwe winkelaanbod en de uitgevoerde investeringen versterken de aantrekkingskracht van deze retailclusters nog verder, en daarmee ook die van de nabijgelegen panden in eigendom van Ascencio.

De acquisities, overdrachten en commercialiseringsactiviteiten die Ascencio in de loop van het boekjaar heeft uitgevoerd, hebben ook het profiel van de portefeuille versterkt. Ze vergroten de **diversificatie qua sectoren** en zorgen voor een betere spreiding van de huurinkomsten over de belangrijkste winkelketens. In lijn met de strategische keuze van de Vennootschap blijft de voedingssector (37%) een prominente plaats innemen; Ascencio wil immers profiteren van de veerkracht van dit segment en de aantrekkingskracht ervan om bezoekers naar zijn winkelcomplexen te lokken. Deze activiteit, in combinatie met onder meer doe-het-zelf en sport, beantwoordt immers aan de basisbehoeften van consumenten. Samen vertegenwoordigen deze drie sectoren ongeveer 55% van de huurinkomsten van de vastgoedportefeuille van Ascencio. De **diversificatie** heeft ook betrekking op de **huurders**. Intermarché blijft de grootste keten qua ontvangen huurinkomsten, maar is nog maar goed voor 16,4% van de inkomsten (vs 18,2% op 30/09/2025). Dit niveau laat een grotere marge ten opzichte van de diversificatielimiet van 20% die de status van gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) oplegt.


Huurders


Sectoren

In deze omstandigheden blijft de EPRA bezettingsgraad voor Ascencio's vastgoedportefeuille hoog op 96,8% per 30/09/2026 (vs 97,2% op 30/09/2025).

EPRA bezettingsgraad	**30/09/2026**	30/09/2025	Δ
België	96,5%	96,6%	-0,1%
Frankrijk	96,8%	97,6%	-0,8%
Spanje	100,0%	100,0%	0,0%
Totaal	**96,8%**	**97,2%**	**-0,4%**

Op 30/09/2026 was de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten voor Ascencio's gebouwen 2,4 jaar tot hun eerste vervaldag ("WALB") en 6,8 jaar tot hun einddatum ("WALT").

Investeringen binnen de portefeuille

Naast de aankoop- en verkoopactiviteiten voert Ascencio ook een actief investeringsbeleid binnen haar portefeuille om de aantrekkelijkheid ervan in stand te houden, de prestaties te verbeteren en het potentieel maximaal te benutten. Ascencio heeft voor bijna 4,9 miljoen EUR aan investeringen gedaan, waarvan 2,3 miljoen EUR voornamelijk bestemd was voor dakvervangingswerken en 2,6 miljoen EUR voor herontwikkelings- en uitbreidingsprojecten van haar vestigingen.

Zo werden er dakwerken uitgevoerd in Nijvel, Hannuit, Borgworm, Zinnik en Hoei (België) en in Valencia en Madrid (Spanje), terwijl er voorbereidende werkzaamheden voor de komst van nieuwe huurders plaatsvonden in Hamme-Mille en Genval (België) en in Crêches-sur-Saône (Frankrijk).

Wat de herontwikkelings- of uitbreidingswerkzaamheden betreft, heeft de Vennootschap de uitbreiding van de supermarkt in Jambes (België) afgerond; de verhuurbare oppervlakte is daarbij gestegen van 1.750 m^2 tot 2.470 m^2. Dit project, dat zich vertaald heeft in de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met de huurder, ondersteunt de verdere ontwikkeling van de voedingsketen en vergroot de aantrekkingskracht ervan voor de plaatselijke klantenkring.

Ascencio ging ook verder met de herontwikkeling van vijf winkelunits in haar retailpark Bellefleur in Couillet (België). De oplevering van de nieuwe ruimtes, die nagenoeg volledig zijn voorverhuurd, wordt verwacht in de loop van het eerste semester 2026/2027. Deze herontwikkeling zal de commerciële diversiteit van de locatie vergroten en de positionering ervan binnen het ruime afzetgebied verder versterken.

Waardering vastgoedportefeuille

De waarde van de geconsolideerde portefeuille van Ascencio bedraagt 835,3 miljoen EUR, wat opnieuw stabiel is (+0,6 miljoen EUR/+0,1%) - investeringen en desinvesteringen niet meegerekend - ten opzichte van de waarde op 30/09/2025. Op basis van deze waardering bedraagt het brutorendement van de portefeuille 6,93% (vs. 6,96%). Deze stabiliteit bevestigt het weerstandsvermogen van winkelvastgoed voor de voedingssector en aan de rand van de stad. Dit boekjaar werd echter gekenmerkt door het aanzienlijke bedrag aan verwervingen, ter waarde van ongeveer 90 miljoen euro, wat neerkomt op circa 12% van het totaal volume van de portefeuille van Ascencio. Na jaren van beperkte externe groei heeft Ascencio kansen weten te benutten om activa te verwerven die bij haar strategie passen, tegen voordelige waarderingen en met een directe bijdrage aan de winst van de Vennootschap.

De taxaties van de vastgoedportefeuille van Ascencio aan het einde van de laatste twee boekjaren waren als volgt:

	30/09/2026		30/09/2025	Δ Reële waarde (excl. inv./div.)
VASTGOEDBELEGGINGEN	% Totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	
België	56%	472.190	410.458	-0,1%
Frankrijk	40%	330.981	304.410	0,2%
Spanje	4%	32.100	31.600	0,2%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	100%	**835.271**	**746.468**	**0,1%**

ESG-prestaties

In overeenstemming met haar ESG-strategie heeft Ascencio de volgende acties ondernomen:

E

OP MILIEUGEBIED

- Installatie van nieuwe laadpalen in de Franse portefeuille, waarmee nu bijna 90% van het totale project is bereikt;
- Renovatie van meer dan 16.000 m^2 aan daken, die de warmte-isolatie verbetert en de energiekosten voor de huurders verlaagt;
- Verdere elektrificatie van het wagenpark;
- Nieuw duurzaamheidsverslag volgens de EPRA-aanbevelingen, dat ook dit jaar weer werd bekroond met een 'Gold'-onderscheiding.

S

OP SOCIAAL GEBIED

- Bijdrage aan kennisoverdracht door een student van de IESEG School of Management in Rijsel (Frankrijk) vier maanden stage te laten lopen op de afdeling Financiën;
- Voortzetting van het programma "Ascencio Academy" voor medewerkers;
- Organisatie van opleidingen over cybersecurity en het gebruik van AI voor het hele team;
- Deelname aan evenementen om sport en de strijd tegen honger te ondersteunen, zowel op teamniveau als door het organiseren van acties in de retailparken.

G

OP BESTUURSGEBIED

- Ontwikkeling van nieuwe modules in de boekhoud- en verhuursoftware voor alle entiteiten van de Groep;
- Implementatie en ingebruikname van de eerste rapportagefunctionaliteiten van de nieuwe vastgoedbeheertool;
- Herevaluatie van de IT-organisatie van de Onderneming, resulterend in de implementatie van een nieuwe hybride IT-structuur, bestaande uit de installatie van nieuwe fysieke servers op de hoofdvestiging van de Onderneming, gekoppeld aan een virtuele cloudinfrastructuur. Deze herstructurering ging gepaard met een aanpassing van de strategie voor de back-up van gegevens om de bescherming ervan te verbeteren en de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen;
- Invoering van een eigen AI-omgeving binnen Ascencio, gericht op het reguleren van het gebruik van deze tools en de bescherming van de veiligheid en vertrouwelijkheid van gegevens;
- Uitvoering van een verzekeringsaudit, met name van de dekking voor cyberbeveiliging.

c. *Financiële* activiteit

Wat het **financieel beheer** betreft, kon Ascencio zijn aanzienlijke beschikbare liquiditeiten aanwenden om de verwerving van de retailparken Horizon Provence en Espace Shopping Hydrion te financieren.

In eerste instantie heeft de Vennootschap de 22,8 miljoen EUR (+ btw) die nodig waren voor de verwerving van het retailpark Horizon Provence opgenomen uit haar beschikbare kredietlijnen.

Vervolgens heeft Ascencio, met het oog op een gezond beheer van de balans en de kaspositie, verscheidene grote financiële verrichtingen uitgevoerd om de financiering van de overname van Arlimmo NV – eigenaar van Espace Shopping Hydrion – te waarborgen, namelijk:

- in mei 2026: twee nieuwe bankkredietlijnen (van het type 'RCF'), voor een totaalbedrag van 20 miljoen EUR en met een gemiddelde looptijd van 6,5 jaar, bij één van haar bankpartners;
- in juni 2026: kapitaalverhoging via een versnelde onderhandse plaatsing ('ABB') voor een brutobedrag van 15 miljoen EUR, wat neerkomt op ongeveer 4,7% van het kapitaal van de Vennootschap. Bij deze transactie werden 311.203 nieuwe aandelen uitgegeven (wat het totale aantal uitstaande aandelen op 6.907.188 brengt) tegen een uitgifteprijs van 48,20 EUR per aandeel, wat neerkomt op een beperkte korting van 4,9% ten opzichte van de laatste beurskoers vóór de transactie. Deze nieuwe aandelen werden in minder dan één uur geplaatst bij kernaandeelhouders en een gevarieerde portefeuille van voornamelijk institutionele beleggers;
- in juli 2026: uitgifte van twee nieuwe obligatietranches in de vorm van een onderhandse plaatsing, met een gemiddelde looptijd van 4,6 jaar, voor een totaalbedrag van 32,9 miljoen euro en met een gemiddelde jaarlijkse coupon van 4,8%. Deze twee tranches werden geplaatst bij een tiental institutionele langetermijnbeleggers.

Het succes van deze transacties en de belangstelling van beleggers getuigen onder meer van de doeltreffendheid van het proactieve communicatie- en Investor Relations-beleid van de Vennootschap. Dankzij dit beleid konden investeerders met wie Ascencio een vertrouwensrelatie had opgebouwd, snel de nodige middelen vrijmaken om aan deze transacties deel te nemen.

Rekening houdend met deze financieringsstructuur genereren de gerealiseerde vastgoedverwervingen al vanaf dit jaar een jaarlijks, winstverhogend effect op de EPRA Resultaat, terwijl de schuldgraad en de financieringscapaciteit van de Vennootschap intact blijven.

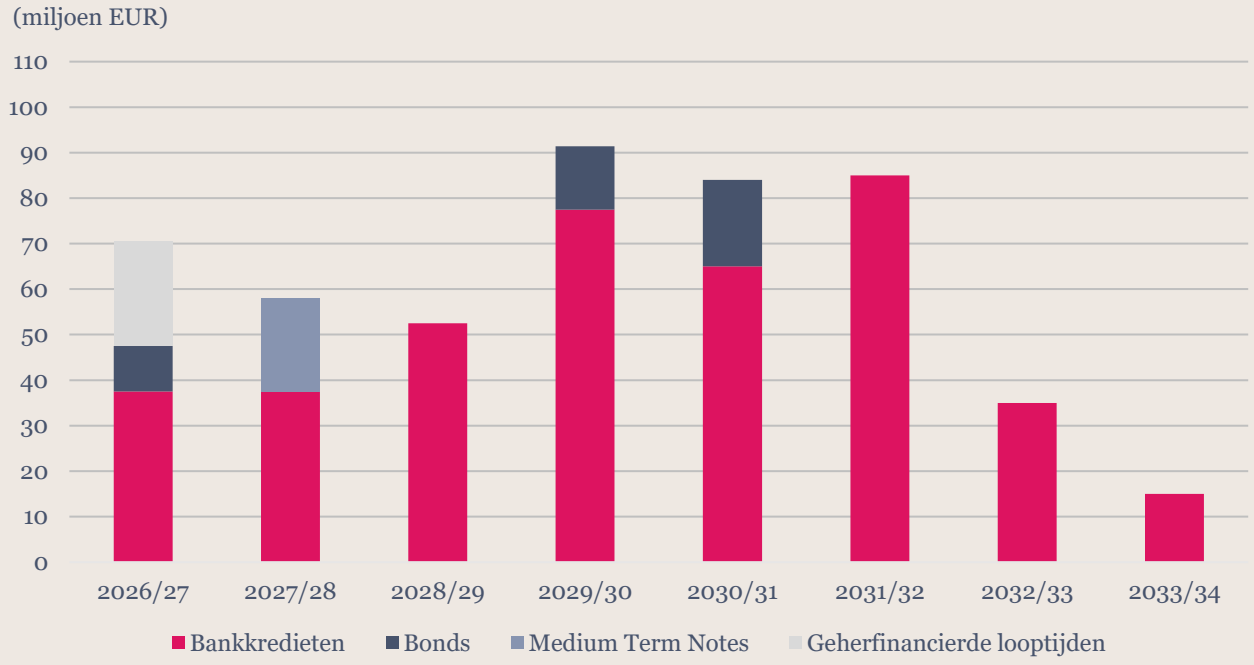
Daarnaast heeft Ascencio haar proactieve strategie voortgezet om aflopende kredietlijnen te herfinancieren door bankkredietlijnen voor een totaalbedrag van 80 miljoen EUR te vernieuwen in de vorm van 6 kredieten ('term loans' of 'revolving') bij twee van haar huidige bankpartners.

Om de financieringskosten te optimaliseren en de beschikbare middelen af te stemmen, heeft de Vennootschap besloten om een schijf van de *Medium Term Notes* van 10 miljoen EUR (uitgegeven in 2024) en een obligatietranche van 5 miljoen euro (uitgegeven in 2022) niet te herfinancieren op hun vervaldatum in maart 2026.

Op 30/09/2026, dankzij al deze transacties, beschikte de Vennootschap over in totaal 148,0 miljoen EUR aan niet-opgenomen kredietlijnen (d.w.z. 37% van de totale gegarandeerde bankleningen), waarvan 78,2 miljoen EUR beschikbaar blijft na aftrek van de 100% back-up voor de uitgiftes van thesauriebewijzen (*Commercial Papers*) en de financiering in contanten van het dividend over het boekjaar. Deze middelen stellen Ascencio in staat om gemakkelijk in haar operationele behoeften te voorzien, terwijl het tegelijkertijd over aanzienlijke capaciteit beschikt om eventuele overnames te financieren.

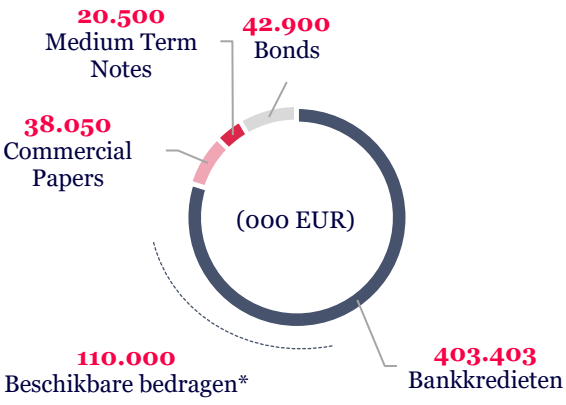
Hierdoor bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de Ascencio's schuldenlast 3,7 jaar (vs 3,3 jaar op 30/09/2025), met een evenwichtige spreiding van de vervaldata in de tijd, zoals weergegeven in de onderstaande grafiek:

Verdeling van de vervaldata

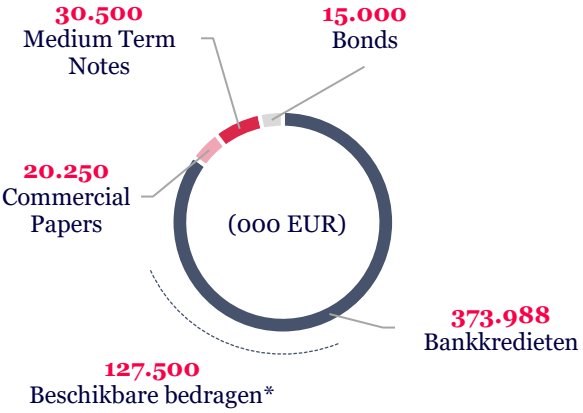


Aan het einde van de laatste twee boekjaren was de financiële schuld van het Bedrijf als volgt op te splitsen:

30/09/2026



30/09/2025



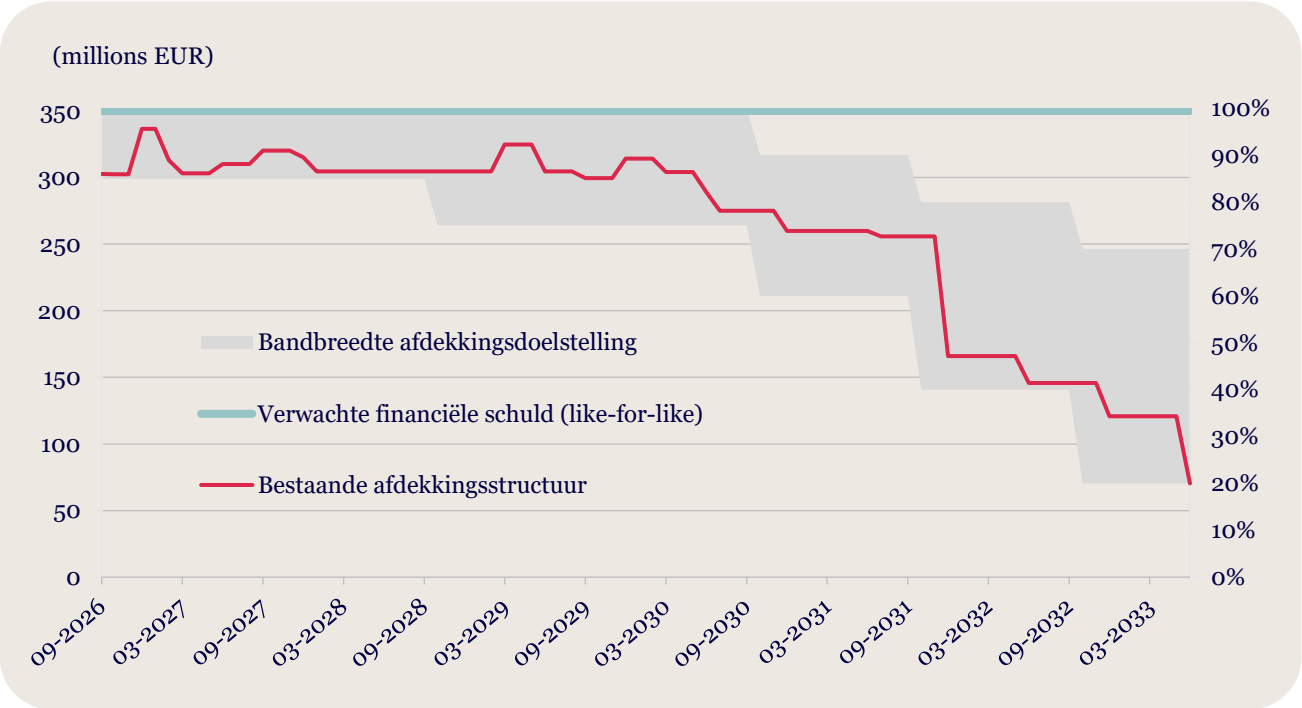
* Exclusief de financiering van het dividend over het boekjaar.

Daarnaast beschikt Ascencio over een portefeuille met financiële instrumenten – voornamelijk in de vorm van renteswaps ('IRS'), maar ook opties ('CAP' en 'FLOOR') – en beheert deze in overeenstemming met haar afdekkingsbeleid. Dit beleid bestaat erin de verwachte schuldenlast af te dekken op basis van afzonderlijk vastgelegde ratio's voor elk jaar over een periode van 7 jaar. Dit maakt het mogelijk om de volatiliteit van de financiële uitgaven op korte en middellange termijn drastisch te verminderen en tegelijkertijd te anticiperen op de behoeften op langere termijn.

Om de vooropgestelde ratio's te bereiken, heeft Ascencio een aantal transacties verricht:

- verwerving van 11 vastrentende IRS-betalers, voor een totaal nominaal bedrag van 120 miljoen EUR, voornamelijk actief in de periode 2029 tot 2033;
- verwerving van 1 vastrentende IRS-ontvanger voor een nominaal bedrag van 15 miljoen EUR voor de periode 2026-2031, om een deel van de in juli uitgevoerde obligatie-uitgifte om te zetten in een variabele rente;
- verwerving van een CAP-optie ter waarde van 10 miljoen EUR voor de periode 2026-2028 ter versterking van haar afdekkingsratio op korte termijn, als gevolg van de toename van de financiële schulden naar aanleiding van de vastgoedaankopen in de loop van het boekjaar.

Dankzij deze transacties behaalde de Vennootschap op 30/09/2026 een 'spot' afdekkingsratio[1] van 86,0% en een derivatenstructuur voor de jaren 2026 tot 2033 die in overeenstemming is met haar doelstellingen, zoals geïllustreerd in de onderstaande grafiek:



Per 30/09/2026 bedraagt de gemiddelde financieringskost [1] van de Vennootschap 2,33% (vs 2,15% per 30/09/2025), op een gemiddelde schuldenlast van 333,6 miljoen EUR (vs 307,0 miljoen euro). Deze marginale verhoging van de gemiddelde financieringskost[1], tot een niveau ver onder de huidige stand van de rente, geeft blijk van de doeltreffendheid van het herfinancierings- en renteafdekkingsbeleid van Ascencio.

[1] Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie de tabellen aan het einde van dit persbericht.

Geconsolideerde resultaten van het boekjaar 2025/2026

(000 EUR)	**30/09/2026**	30/09/2025
HUURINKOMSTEN	56.146	53.866
Met verhuur verbonden kosten	-187	-95
Doorgefactureerde vastgoedkosten	859	1.118
Niet doorgefactureerde huurlasten en taksen	-137	-219
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-110	-118
VASTGOEDRESULTAAT	**56.572**	**54.552**
Vastgoedkosten	-4.955	-5.562
Algemene kosten en overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	-5.136	-4.904
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**46.480**	**44.086**
Operationele marge (*)	***82,8%***	***81,8%***
Financiële inkomsten	14	461
Netto interestkosten	-7.176	-5.895
Andere financiële kosten	-881	-952
Belastingen	-620	-565
Uitsluiting van het resultaat uit de liquidatie van financiële instrumenten **	0	-457
EPRA RESULTAAT	**37.818**	**36.678**
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	18	1.061
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	460	77
Resultaat op de portefeuille van vastgoedbeleggingen	**478**	**1.138**
Herintegratie van het resultaat van de liquidatie van financiële instrumenten **	0	457
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	9.932	-2.408
Uitgestelde belastingen	-629	-228
NETTORESULTAAT	**47.599**	**35.637**
EPRA Resultaat per aandeel (EUR)	**5,65**	**5,56**
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	**7,11**	**5,40**
GEWOGEN GEMIDDELD AANTAL UITSTAANDE AANDELEN GEDURENDE DE PERIODE	**6.690.625**	**6.595.985**

*Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie de woordenlijst aan het einde van dit persbericht.
** Uitsluiting van het resultaat op vereffende financiële afdekkingsinstrumenten bij de berekening van de EPRA Earnings voor het boekjaar 2024/2025.

De **huurinkomsten** bedragen 56,1 miljoen EUR, een stijging van 4,2% ten opzichte van vorig boekjaar. Deze forse stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de impact van de gerealiseerde aankopen. Op vergelijkbare basis ('Like-for-Like' of 'L-f-L') laten de huurinkomsten een stijging van 1,6% zien. De inkomstenverdeling per land is als volgt:

(000 EUR)	30/09/2026		30/09/2025	Δ totaal	Δ L-f-L
België	55%	30.820	29.719	3,7%	2,1%
Frankrijk	41%	23.164	22.127	4,7%	0,5%
Spanje	4%	2.163	2.021	7,0%	7,0%
TOTAAL	**100%**	**56.146**	**53.866**	**4,2%**	**1,6%**

Op de volledige portefeuille zijn de huurinkomsten met 4,2% gestegen, voornamelijk in België en Frankrijk door de verwervingen van de retailparken Horizon Provence en Espace Shopping Hydrion, die respectievelijk drie kwartalen en één kwartaal bijdroegen aan het afgelopen boekjaar. Wijzigingen in de vastgoedportefeuille uitgesloten, is de totale stijging van de huurinkomsten van 1,6% voornamelijk toe te schrijven aan positieve ontwikkelingen in België en Spanje (respectievelijk +2,1% en +7,0%), meer bepaald aan de jaarlijkse indexering van de huurprijzen en de ontvangst van een variabele huur op basis van de goede prestaties van een Spaanse huurder. De Franse huurinkomsten (exclusief wijzigingen in de portefeuille) bleven relatief stabiel (+0,5%) ten gevolg van een zeer beperkte jaarlijkse huurindexering en neerwaartse heronderhandelingen van enkele specifieke huurovereenkomsten.

De **met verhuur verbonden kosten** bedroegen 0,2 miljoen EUR (vs 0,1 miljoen EUR), voornamelijk door de beperkte waardeverminderingen op handelsvorderingen, wat de robuustheid van Ascencio's klantenportefeuille aantoont.

De **doorgefactureerde vastgoedkosten** zijn gedaald, voornamelijk vanwege de schadevergoedingen die vorig boekjaar werden ontvangen in Spanje en Frankrijk. Op basis van deze elementen en de relatief stabiele **niet doorgefactureerde huurlasten en taksen** en **andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**, komt het **vastgoedresultaat** uit op 56,6 miljoen EUR, een stijging met 3,7% (vs 54,6 miljoen EUR).

De **vastgoedkosten** zijn met 10,9% gedaald (5,0 miljoen EUR tegenover 5,6 miljoen EUR) door de lagere commerciële kosten (makelaarscommissies bij herverhuringen en advocatenkosten voor commerciële onderhandelingen) en technische kosten (in verband met lagere kosten van herstelwerkzaamheden in de portefeuille).

De **algemene kosten en overige opbrengsten en kosten** zijn met 4,7% gestegen (5,1 miljoen EUR vs 4,9 miljoen EUR), wat grotendeels te verklaren is door de combinatie van de hogere kosten voor externe communicatie in verband met de organisatie van de viering van het 20-jarig bestaan van de Vennootschap en van de vergoeding van de enige bestuurder Ascencio Management nv, als gevolg van de toename van het aantal uitstaande aandelen van Ascencio nv en de voorgestelde verhoging van het dividend per aandeel.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedroeg het **operationeel resultaat vóórresultaat op de portefeuille** 46,5 miljoen EUR, een stijging van 5,4% (vs 44,1 miljoen EUR), wat een hogere operationele marge oplevert van 82,8% (vs 81,8%).

De **netto interestkosten** zijn gestegen van 5,9 miljoen EUR tot 7,2 miljoen EUR (+21,7%) door het gecombineerde effect van (i) een hogere schuld, tegen stijgende rentevoorwaarden, door de financiering van de acquisities, (ii) de herfinanciering tegen hogere marktrentes van vastrentende schulden die voordien tegen uitzonderlijke lage rentevoeten waren afgesloten, en (iii) lagere inkomsten uit afdekkingsinstrumenten, waarbij de vaste rentevoeten geleidelijk oplopen als gevolg van de stijging van de marktrentes in de afgelopen jaren.

De **andere financiële kosten**, die grotendeels bestaan uit reserveringscommissies voor niet-opgenomen kredietlijnen en structureringscommissies voor nieuwe financieringen, zijn globaal licht gedaald (-7,5%). De daling van de reserveringscommissies, als gevolg van een gemiddeld hogere gebruik van de bestaande kredietlijnen, werd gedeeltelijk gecompenseerd door een stijging van de structureringscommissies als gevolg van het grotere aantal nieuwe financieringen dat in de loop van het afgelopen boekjaar werd opgezet.

De **belastingen** hebben zowel betrekking op de jaarlijkse belastinglasten op het resultaat van de entiteiten van de Ascencio-groep in België en Frankrijk als op de verschuldigde *exit tax* bij de overgang van klassieke Belgische vastgoedvennootschappen naar het fiscale stelsel van een GVV ('Gereglementeerde Vastgoedvennootschap') of GVBF ('Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds'), waaronder Ascencio valt.

Deze rubriek is aanzienlijk gestegen in België, door de stijging van de belastbare grondslag, die uitsluitend bestaat uit verworpen uitgaven; dit betreft voornamelijk niet-aftrekbare belastingen die door de Vennootschap zijn betaald. In Frankrijk blijft de bronheffing, berekend tegen een tarief van 5% over het resultaat van Franse entiteiten, over het algemeen stabiel.

Op datum van de overname van de vastgoedvennootschap Arlimmo nv, eigenaar van het retailpark Espace Shopping Hydrion, vertoonde deze vennootschap een aanzienlijke latente belastingschuld op het verschil tussen de investeringswaarde van het actief en de fiscale waarde ervan. De belasting op deze latente schuld werd in de berekening van de overnameprijs van de aandelen van deze vennootschap ten laste van de verkopers gelegd, voor een bedrag van 7.031 KEUR. Één maand na de overname werden de formaliteiten voor de omvorming van de dochteronderneming tot GVBF vervuld, waardoor zij van hetzelfde fiscale regime als de GVV kon genieten en bijgevolg niet langer op haar resultaat belast zal worden zoals een klassieke vastgoedvennootschap. Deze omzetting gaf aanleiding tot de betaling van een bevrijdende exit taks ten bedrage van 7.042 KEUR, waarvan enkel het surplus in de resultatenrekening van de Vennootschap werd geboekt.

Rekening houdend met deze ontwikkelingen kwam de **EPRA Resultaat** uit op 37,8 miljoen EUR, een stijging van 3,1% (vs 36,7 miljoen EUR). Door de toename van het aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging, stijgt de EPRA Resultaat per aandeel naar 5,65 EUR (vs 5,56 EUR), een toename van 1,6%. Het gemiddelde aantal uitstaande aandelen is gestegen tot 6.690.625 (vs 6.595.985).

Het **resultaat op de portefeuille van vastgoedbeleggingen** bedroeg 0,5 miljoen EUR (vs 1,1 miljoen EUR), voornamelijk samengesteld uit de licht positieve herwaardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de loop van het boekjaar. Vorig jaar omvatte dit resultaat een gerealiseerde meerwaarde van 1,1 miljoen EUR op de verkoop van vier activa, terwijl dit jaar slechts één actief werd verkocht tegen de reële waarde, wat uiteindelijk een bescheiden resultaat opleverde.

De **variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen**, die voornamelijk bestaat uit herwaarderingen van de afdekkingsinstrumenten, bedroeg +9,9 miljoen EUR (vs -2,4 miljoen EUR). Deze zeer gunstige ontwikkeling van de waarde van de afdekkingsinstrumenten heeft te maken met de aanzienlijke stijging van de rentevoeten.

Als gevolg daarvan is het **nettoresultaat** aanzienlijk gestegen tot 47,6 miljoen EUR (+33,6%), vergeleken met 35,6 miljoen EUR een jaar eerder. Rekening houdend met de evolutie van het aantal aandelen bedraagt het nettoresultaat per aandeel 7,11 EUR (vs 5,40 EUR).

Geconsolideerde jaarbalans per einde van het boekjaar 2025/2026

(000 EUR)	30/09/2026	30/09/2025
ACTIVA	**877.894**	**773.579**
VASTE ACTIVA	**859.473**	**761.889**
Immateriële vaste activa	444	459
Vastgoedbeleggingen	835.271	746.468
Andere materiële vaste activa	763	778
Financiële vaste activa	22.994	14.184
VLOTTENDE ACTIVA	**18.421**	**11.690**
Activa bestemd voor verkoop	3.651	0
Financiële vlottende activa	1.212	666
Handelsvorderingen	7.599	5.257
Kas en kasequivalenten	3.583	2.839
Andere vlottende activa	2.376	2.928
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**877.894**	**773.579**
EIGEN VERMOGEN	**482.848**	**450.195**
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	**286.178**	**238.598**
Langlopende financiële schulden	274.888	227.747
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.966	4.107
Uitgestelde belastingen	7.324	6.744
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	**108.868**	**84.786**
Kortlopende financiële schulden	86.984	69.576
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13.482	11.060
Andere kortlopende verplichtingen	8.402	4.150
Totaal aantal uitstaande aandelen aan het einde van de periode	**6.907.188**	**6.595.985**
IFRS NAV (EUR/aandeel)	**69,91**	**68,25**
EPRA NTA (EUR/aandeel)	**67,53**	**67,14**
Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)	**44,35%**	**41,04%**
EPRA LTV	**44,46%**	**40,73%**

ACTIVA

De actiefzijde van de balans van de Vennootschap bestaat voor 95% uit de portefeuille **vastgoedbeleggingen**, waarvan de totale reële waarde 835,3 miljoen EUR bedraagt (vs 746,5 miljoen EUR), een forse stijging vanwege de verwervingen tijdens het afgelopen boekjaar. Afgezien van de investeringen en desinvesteringen is de waardeontwikkeling van de portefeuille daarentegen opnieuw perfect stabiel (+0,6 miljoen EUR/+0,1%). Overeenkomstig IFRS 16 bevat deze portefeuille ook de gebruiksrechten die de Vennootschap in erfpacht bezit, voor een geherwaardeerde waarde van 2,7 miljoen EUR (voornamelijk in verband met de Genval-site in België).

Deze waarde van de portefeuille is als volgt verdeeld over de landen waarin de Vennootschap actief is:

	30/09/2026		30/09/2025	
Vastgoedbeleggingen	% totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	Δ Reële waarde (excl. inv./div.)
België	55%	464.157	404.679	-0,2%
Frankrijk	40%	330.981	304.410	0,2%
Spanje	4%	32.100	31.600	0,2%
Totaal gebouwen beschikbaar voor verhuur	**99%**	**827.238**	**740.689**	**0,0%**
Ontwikkelingsprojecten	**1%**	**8.033**	**5.779**	**6,1%**
Totaal vastgoedbeleggingen	**100%**	**835.271**	**746.468**	**0,1%**

In België steeg de waarde van de portefeuille met **gebouwen beschikbaar voor verhuur** voornamelijk door de opname van Espace Shopping Hydrion (met een investeringswaarde van 64,8 miljoen EUR), wat enigszins werd gecompenseerd door 1) de verkoop van het pand in Philippeville (-3,2 miljoen EUR) en 2) de overdracht van het pand in Laken naar activa bestemd voor verkoop (-3,7 miljoen EUR).

Exclusief investeringen en desinvesteringen bedraagt de variatie in de reële waarde in België -0,7 miljoen EUR (-0,2%) door een combinatie van markteffecten en specifieke aan de huursituatie van de gebouwen verbonden effecten, maar ook door een wijziging in de parameters voor de waardering van gebruiksrechten die volgens IFRS 16 zijn opgenomen, wat leidde tot een eenmalig negatief effect van -1,3 miljoen EUR op de waarde van deze rechten.

In Frankrijk is de waarde van de portefeuille met gebouwen beschikbaar voor verhuur gestegen dankzij de verwerving van het retailpark Horizon Provence in Monteux (+22,8 miljoen EUR) en de parkeeroppervlakten van de vijf voormalige Casino-supermarkten (+2,5 miljoen EUR). Exclusief investeringen en desinvesteringen bedraagt de evolutie van de reële waarde +0,8 miljoen EUR (+0,2%). Dit positieve effect is voornamelijk toe te schrijven aan de meerwaarde die de verwerving van de bovengenoemde parkeerterreinen genereert, die hoogwaardige grondposities vormen in gebieden met een groot potentieel voor herontwikkeling.

In Spanje was de herwaardering van de portefeuille exclusief investeringen en desinvesteringen neutraal op 0,0 miljoen euro (+0,2%), aangezien de positieve impact van de inflatie in Spanje grotendeels werd tenietgedaan door de kosten van de dakrenovaties van de gebouwen in Madrid en Valencia (0,3 miljoen EUR), die niet volledig in de waardering van deze gebouwen tot uiting komen.

De **ontwikkelingsprojecten** – bestaande uit de herontwikkeling van vijf winkelunits in retailpark Bellefleur in Couillet, de uitbreiding van de supermarkt in Jambes en het renovatieproject van 'Shopping De Fré' in Ukkel – zijn in waarde gestegen door de investeringen in de eerste twee projecten, voor een totaalbedrag van 2,5 miljoen EUR; en door de aanpassing van bepaalde waarderingsparameters (waardeverandering exclusief investering van 0,5 miljoen EUR / +6,1%).

Immateriële vaste activa omvatten de kosten voor de implementatie van het nieuwe administratieve en boekhoudkundige managementsysteem, die worden afgeschreven over de verwachte levensduur van het systeem. Deze vaste activa omvatten ook de installatiekosten van een nieuwe tool voor vastgoedbeheer, die zich nog in de implementatiefase bevindt, en die ook zullen worden afgeschreven vanaf de datum van ingebruikname.

Andere materiële vaste activa bestaan voornamelijk uit de werkzaamheden voor de inrichting (geboekt tegen kostprijs) van de kantoren op de hoofdzetel van de Vennootschap. Deze kosten worden afgeschreven over de respectievelijke gebruiksduur van de verschillende categorieën uitgevoerde werkzaamheden.

Financiële vaste activa bestaan voornamelijk uit afdekkingsinstrumenten die over meer dan een jaar vervallen en waarvan de waardering positief is, goed voor 22,7 miljoen EUR (vs 13,9 miljoen EUR).

Activa bestemd voor verkoop omvatten de winkelruimtes op de benedenverdieping in Laken, waarvoor de Vennootschap over een verkoopcompromis zonder opschortende voorwaarde beschikte aan het einde van het boekjaar. De definitieve verkoopakte van deze winkels werd begin oktober 2026 ondertekend, en is daarom een gebeurtenis na balansdatum.

Financiële vlottende activa omvatten alleen de positieve reële waarden van afdekkingsinstrumenten die in het volgende boekjaar aflopen, samen met de opgelopen maar nog niet vervallen renteop afdekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt.

Het saldo van de **handelsvorderingen** bedroeg 7,6 miljoen EUR (vs 5,3 miljoen EUR). Het Bedrijf blijft bijzondere aandacht besteden aan deze openstaande vorderingen, waarvan het saldo is gestegen in vergelijking met vorig boekjaar. Deze bestaan overwegend uit niet vervallen vorderingen, hoofdzakelijk in verband met afrekeningen van gemeenschappelijke lasten en onroerendgoedbelastingen die jaarlijks vlak voor het einde van het boekjaar worden gefactureerd. Ze omvatten ook de bedragen van onbetaalde vervallen vorderingen, waarvoor het Bedrijf een strikte opvolgingsprocedure heeft ingevoerd. Hoewel het economisch klimaat onzeker blijft, heeft Ascencio geen significante toename van het aantal onbetaalde vorderingen vastgesteld waardoor er aanzienlijke voorzieningen aangelegd zouden moeten worden.

De post **kas en kasequivalenten** bleef over het algemeen stabiel (3,6 miljoen EUR vs 2,8 miljoen EUR). Het Bedrijf spant zich in om haar kaspositie dynamisch te beheren, zodat er zo minimum mogelijk liquide middelen op de bankrekeningen staan.

De **andere vlottende activa**, met onder meer terugvorderbare btw-bedragen, verstrekte middelen voor gemeenschappelijke kosten van mede-eigendommen en overlopende rekeningen, zijn aanzienlijk gedaald. Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan 1) een afname van de terugvorderbare btw-bedragen en 2) een boekhoudkundige herclassificatie van de post dubieuze debiteuren en te ontvangen creditnota's naar de post handelsvorderingen.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Per 30/09/2026 bedroeg het totale **eigen vermogen** 482,8 miljoen EUR, een toename van 7,3% ten opzichte van 450,2 miljoen EUR op 30/09/2025. Deze stijging is toe te schrijven aan 1) de uitgevoerde kapitaalverhoging via een versnelde plaatsing van nieuwe aandelen voor een brutobedrag van 15 miljoen EUR, door de uitgifte van 311.203 nieuwe aandelen; en 2) het nettoresultaat van het boekjaar (+47,6 miljoen EUR), dat hoger lag dan het bedrag van het in februari 2026 uitgekeerde dividend (29,4 miljoen EUR). Op deze basis is de intrinsieke waarde per uitgegeven aandeel (IFRS) aan het einde van het boekjaar 69,91 EUR (vs 68,25 EUR), terwijl de EPRA NTA per aandeel 67,53 EUR bedraagt (vs 67,14 EUR). Het totale aantal uitstaande aandelen aan het einde van het boekjaar bedraagt 6.907.188 (vs 6.595.985).

Aan de passiefzijde bedragen de **financiële schulden (lang- en kortlopend)** 361,9 miljoen EUR, een forse stijging in vergelijking met 297,3 miljoen EUR op 30/09/2025. Deze stijging is het gevolg van de gerealiseerde aankopen – voor een totaalbedrag van circa 90 miljoen EUR – na aftrek van het gedeelte dat met nieuw eigen vermogen (15 miljoen EUR) is gefinancierd. Ondanks de omvangrijke (her)financieringstransacties blijft de verhouding tussen langetermijnschulden en de totale schulden relatief stabiel op 75% (vs 76%). De diversificatie van de financieringsbronnen is in de loop van het boekjaar toegenomen, waarbij het aandeel van niet-bancaire schulden (*Commercial Papers*, *Medium Term Notes* en *Bonds*) nu 28% van de totale schulden bedraagt (vs 22%).

(000 EUR)	30/09/2026		30/09/2025	
	langlopende	kortlopende	langlopende	kortlopende
Bankkredieten	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
Investeringskredieten	0	404	403	584
Financiële schulden (zonder IFRS 16)	**270.327**	**86.984**	**223.377**	**69.576**
Financiële schulden IFRS 16	4.561	0	4.370	0
Financiële schulden (met IFRS 16)	**274.888**	**86.984**	**227.747**	**69.576**
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	**361.873**		**297.323**	

Het saldo van de post **andere langlopende financiële verplichtingen** is licht gedaald van 4,1 miljoen EUR naar 4,0 miljoen EUR. Deze post omvat voornamelijk negatief gewaardeerde afdekkingsinstrumenten, die zijn gedaald ten opzichte van het vorige boekjaar omdat de rente is gestegen, evenals de ontvangen huurgaranties van huurders, die gestegen zijn.

De post **uitgestelde belastingen** is toegenomen vanwege de stijging van de uitgestelde belastingverplichtingen voor de Franse portefeuille, aangezien de reële waarde ervan licht is gestegen terwijl de lokale boekhoudkundige nettowaarden verder worden afgeschreven.

De post **handelsschulden en andere kortlopende schulden** is aanzienlijk gestegen door het gecombineerde effect van 1) een toename van de te ontvangen factuurbedragen voor werkzaamheden in uitvoering voor ontwikkelingsprojecten en 2) de integratie van de vastgoedvennootschap Arlimmo nv, die niet alleen handelsschulden maar ook belastingschulden op het resultaat van de periode vóór haar omvorming tot GVBF-vennootschap omvatten.

De **andere kortlopende verplichtingen**, die uitsluitend bestaan uit overlopende rekeningen, zijn aanzienlijk gestegen; deze toename houdt verband met de verwerking van vooruitbetaalde ontvangsten met betrekking tot de laadpalen die in de Franse portefeuille zijn geïnstalleerd. Deze laadpalen, waarvan een groot deel in het afgelopen boekjaar is geleverd, maken het voorwerp uit van huurcontracten op lange termijn waarbij het volledige huurbedrag voor de huurperiode wordt gestort bij de activering ervan.

De geconsolideerde **EPRA schuldgraad (EPRA LTV)** bedraagt 44,46%, een stijging in vergelijking met 40,73% op 30/09/2025. Deze trend is het resultaat van de verschillende aankopen die hebben plaatsgevonden. De Vennootschap beschikt echter nog steeds over een sterke balansstructuur, waardoor zij haar lopende activiteiten kan financieren en het komende dividend kan uitkeren, en tegelijkertijd voldoende manoeuvreerruimte behoudt om eventuele investeringsmogelijkheden te overwegen.

Geconsolideerde gegevens per aandeel

RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	30/09/2026	30/09/2025
EPRA RESULTAAT	**5,65**	**5,56**
Nettoresultaat	**7,11**	**5,40**
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	6.690.625	6.595.985
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS (000 EUR)	482.848	450.195
NAW IFRS per aandeel (EUR)	**69,91**	**68,25**
Aanpassingen (000 EUR) :		
Uitgestelde belastingen verplichtingen	7.324	6.744
Reële waarde van de financiële instrumenten	-23.317	-13.623
Immateriële vaste activa	-444	-459
EPRA NTA (000 EUR)	**466.411**	**442.857**
Totaal aantal uitstaande aandelen aan het einde van de periode	6.907.188	6.595.985
EPRA NTA per aandeel (EUR)	**67,53**	**67,14**

d. *Verklaring* van de commissaris

De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die wat de inhoud betreft zijn voltooid, geen belangrijke correcties aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie in dit persbericht zouden moeten worden vermeld.

e. *Corporate* governance

Alle bestuursmandaten binnen Ascencio Management nv liepen af op de gewone algemene vergadering van 12/06/2026.

De mandaten van de voorzitter van de raad van bestuur Carl Mestdagh, de afgevaardigd bestuurder Vincent H. Querton en de niet-uitvoerende bestuurders Stéphanie Boniface, Laurence Deklerck, Olivier Beguin, Gérard Lavinay, Patrick Tacq en Jean-Louis Watrice werden verlengd voor een nieuwe termijn van één jaar.
De mandaten van de vicevoorzitter van de raad van bestuur, Serge Fautré, en van niet-uitvoerend bestuurder Alexandra Leunen werden daarentegen niet verlengd. De raad van bestuur dankt hen voor hun belangrijke bijdrage tijdens de duur van hun mandaat.

Tot slot treden twee nieuwe bestuurders toe tot de raad van bestuur, eveneens voor een termijn van één jaar: Mevrouw Stéphane Schebat als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder en de Heer Cédric Biquet, al vijf jaar Chief Financial Officer van Ascencio nv, als niet-onafhankelijk uitvoerend bestuurder.

f. *Resultaatverwerking* voor het boekjaar 2025/2026

Gelet op het resultaat over het boekjaar 2025/2026 zal de raad van bestuur van Ascencio Management nv, de enige statutaire bestuurder van Ascencio nv, aan de algemene vergadering van 29/01/2027 voorstellen om een brutodividend van 4,55 EUR per aandeel (3,185 EUR netto) goed te keuren, oftewel een stijging van 2,2% ten opzichte van het vorig boekjaar. De uitkering van dit dividend, toegewezen aan het totale aantal uitstaande aandelen, die in dit boekjaar zijn toegenomen, vertegenwoordigt een uitbetalingsratio van 83,1% van het nettoresultaat, waarbij het resterende saldo wordt toegewezen aan de reserves van de Vennootschap om de balans gezond te houden.

De raad van bestuur verklaart verder van plan te zijn de aandeelhouders, door middel van een keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun vordering in hoofde van het dividend in natura in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor de uitgifte van nieuwe aandelen (met behoud van de mogelijkheid voor de aandeelhouders om hun dividend in contanten te ontvangen of om te kiezen voor een combinatie van de twee bovenvermelde opties). Het definitieve besluit over de toekenning van dit keuzedividend wordt genomen door de raad van bestuur van vrijdag 29/01/2027. De raad van bestuur zal op deze vergadering, binnen de grenzen van het toegestane kapitaal, overgaan tot een kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura van de nettodividendvordering (d.w.z. 3,185 EUR per aandeel. Voor aandeelhouders die hun dividendrecht (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen en die genieten van een verlaagd tarief van de roerende voorheffing of een volledige vrijstelling van roerende voorheffing, geldt – net als voor aandeelhouders die geen dergelijke vermindering of vrijstelling genieten – dat de inbreng gelijk zal zijn aan hun dividendvordering na aftrek van roerende voorheffing (d.w.z. 3,185 EUR per aandeel), waarbij het saldo van het dividend dat resulteert uit deze verlaging of vrijstelling van roerende voorheffing in contanten zal worden uitgekeerd. De exacte voorwaarden en modaliteiten van deze transactie zullen worden bepaald op de raad van bestuur van 29/01/2027. Om de organisatie van een dergelijk proces mogelijk te maken, zal de financiële kalender uit eerdere persberichten waar nodig worden aangepast wat betreft de 'ex-dividenddatum', de 'dividend record date' en de 'betaalbaarstelling van het dividend'.

g. *Aandeelhoudersstructuur* van Ascencio nv

AANDEELHOUDERS	Aantal aangehouden aandelen	Eigendomspercentage
Carl, Eric, John Mestdagh en gecontroleerde bedrijven	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%
TOTAAL	**6.907.188**	**100,0%**

Het vermelde aantal aandelen is gebaseerd op de laatste transparantieverklaringen die van de betrokken aandeelhouders zijn ontvangen en wordt geacht sindsdien niet te zijn gewijzigd. De percentages van het aandelenbezit worden op deze basis berekend, afgezet tegen het nieuwe totale aantal uitstaande aandelen na de uitvoering van de kapitaalverhoging van 10/06/2026.

h. Vooruitzichten

De uitgevoerde verwervingen en desinvesteringen dragen bij aan de samenstelling van een portefeuille die steeds beter aansluit bij de strategische criteria van Ascencio. De veerkracht van deze strategie sterkt de Vennootschap in haar voornemen om de portefeuille actief en selectief te blijven beheren.

Ascencio wil voortaan bijzondere aandacht besteden aan de integratie van de onlangs verworven retailparken en aan de optimalisering van het beheer ervan. Door te vertrouwen op de knowhow en expertise van haar teams, is de Vennootschap immers van plan om stelselmatig het volledige potentieel ervan te benutten.

Daarnaast zal Ascencio doorgaan met projecten die waarde creëren binnen de bestaande vastgoedportefeuille, teneinde de aantrekkelijkheid van de vestigingen te vergroten, de huursituatie ervan te verbeteren en hun commerciële relevantie op lange termijn te versterken.

Op deze manier tracht Ascencio de optimale benutting van de verworven panden te combineren met de ontwikkeling van zijn bestaande activa, vanuit éénzelfde uitgangspunt: van actief portefeuillebeheer een motor voor duurzame groei maken.

Deze ambitie gaat gepaard met een niet aflatende aandacht voor de gezondheid van de balans, door een conservatief beheer van de financiële middelen en door de schuldgraad onder controle te houden, om zo manoeuvreerruimte op lange termijn te garanderen. Financiële discipline is niet alleen een steunpilaar van een voorzichtig beleid: ze moet de Vennootschap ook de nodige middelen verschaffen om haar projecten voort te zetten en de nodige flexibiliteit te behouden om investeringskansen te benutten.

Deze koers is ingegeven door een gezamenlijke ambitie: duurzame en groeiende kasstromen genereren om een gezonde waardecreatie voor de Vennootschap ten gunste van de aandeelhouders mogelijk te maken. Ascencio heeft immers liever een hoger dividend dat berust op de duurzame versterking van haar vermogen om inkomsten te genereren dan op het nastreven van prestaties op korte termijn.

i. *Financiële kalender* van de aandeelhouder 2026/2027

Gewone algemene vergadering 2025/2026	29/01/2027 (14.30 u.)
Datum van onthechting van de coupon ('ex-date')	**03/02/2027**
Registratiedatum (Record date)	**04/02/2027**
Datum betaalbaarstelling van het dividend	**24/02/2027**
Tussentijdse verklaring op 31/12/2026	03/02/2027 (17.40 uur)
Financieel halfjaarverslag op 31/03/2027	12/05/2027 (17.40 uur)
Tussentijdse verklaring op 30/06/2027	20/07/2027 (17.40 uur)
Jaarbericht op 30/09/2027	17/11/2027 (17.40 uur)
Gewone algemene vergadering 2026/2027	28/01/2028 (14.30 uur)

Voor meer gedetailleerde informatie moet dit persbericht samen gelezen worden met het financiële jaarverslag per 30/09/2026 dat ten laatste een maand voor de gewone algemene vergadering van 29/01/2027 kan worden geraadpleegd op de website www.ascencio.be.

AURORE ANBERGEN
Head of IR, Marketing & Communication
Tel.: +32 (0)71.91.95.23
aurore.anbergen@ascencio.be

CÉDRIC BIQUET
Chief Financial Officer
Tel: +32 (0)71.91.95.03
cedric.biquet@ascencio.be

VINCENT H. QUERTON
Chief Executive Officer
Tel: +32 (0)71.91.95.00

Over Ascencio

Ascencio nv is een vennootschap naar Belgisch recht, gespecialiseerd in investeringen in commercieel vastgoed en meer bepaald in supermarkten en retailparken.

De Vennootschap is aanwezig in België, Frankrijk en Spanje, respectievelijk onder het statuut van GVV, SIIC en SOCIMI.

Met haar multidisciplinaire team beheert zij haar activa en haar relaties met haar huurders-retailers op verantwoorde wijze, met name op het gebied van duurzaamheid.

De reële waarde van haar portefeuille bedraagt ongeveer 835 miljoen EUR, verdeeld over een honderdtal vastgoedactiva met een totale oppervlakte van circa 485.000 m^2 en die huuropbrengsten van ongeveer 60 miljoen EUR per jaar genereren. Ascencio nv noteert op Euronext Brussel. Haar beurswaarde bedraagt op 30/09/2026 361 miljoen EUR.

Meer informatie is verkrijgbaar op onze website www.ascencio.be



RECONCILIATIE VAN DE APM'S (ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN)

Na de inwerkingtreding van de richtlijn "ESMA guidelines on Alternative Performance Measures" van de European Securities and Markets Authority (ESMA) worden de APM's (Alternatieve Prestatiemaatstaven – Alternative Performance Measures) in dit persbericht aangeduid met een asterisk (*).

Hun definitie en toepassing kunt u vinden aan het einde van het Jaarverslag 2025/2026 dat weldra beschikbaar is op de website van Ascencio (www.ascencio.be).

1. OPERATIONELE MARGE

(000 EUR)		30/09/2026	30/09/2025
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	= A	46.480	44.086
Huurinkomsten	= B	56.146	53.866
OPERATIONELE MARGE	**= A / B**	**82,8%**	**81,8%**

2. GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST

(000 EUR)		30/09/2026	30/09/2025
Netto interestkosten (rubriek XXI zonder IFRS 16)		6.998	5.722
Niet-opnemingscommissies op kredietlijnen		651	748
Kredietstructureringsvergoedingen		141	117
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	**= A**	**7.789**	**6.587**
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	**= B**	**333.617**	**307.044**
GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST	**= A / B**	**2,33%**	**2,15%**

3. RENTEAFDEKKINGSRATIO

(000 EUR)		30/09/2026	30/09/2025
Financiële schulden aan vaste rente		73.803	68.986
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		238.000	213.000
Financiële schulden aan vaste rente variabel via IRS		-25.000	-20.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE		**286.803**	**261.986**
Financiële schulden met cap		20.000	20.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE OF GEPLAFONNEERDE RENTE	**= A**	**306.803**	**281.986**
TOTALE NIET-AFGEDEKTE FINANCIËLE SCHULD		**50.050**	**10.000**
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	**= B**	**356.853**	**291.986**
RENTEAFDEKKINGSRATIO	**= A / B**	**86,0%**	**96,6%**

EPRA PERFORMANCE INDICATORS

			30/09/2026	30/09/2025
1	**EPRA Earnings (000 EUR)**	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	37.818	36.678
	EPRA Earnings per share (EUR)		5,65	5,56
2	**EPRA NRV (000 EUR)**	EPRA NRV gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten.	502.672	476.746
	EPRA NRV per share (EUR)		72,78	72,28
3	**EPRA NTA (000 EUR)**	EPRA NTA gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	466.411	442.857
	EPRA NTA per share (EUR)		67,53	67,14
4	**EPRA NDV (000 EUR)**	EPRA NDV vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	483.420	450.886
	EPRA NDV per share (EUR)		69,99	68,36
5	**EPRA Net Initial Yield (NIY)**	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothethische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	6,44%	6,44%
6	**EPRA Topped-up NIY**	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen.	6,48%	6,49%
7	**EPRA Vacancy Rate**	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	3,25%	2,85%
8	**EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)**	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met erfpachtvergoedingen.	17,22%	18,16%
9	**EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)**	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met erfpachtvergoedingen.	16,13%	17,11%
10	**EPRA LTV**	De EPRA LTV beoogt de schuldenlast van de Vennootschap weer te geven in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	44,46%	40,73%

Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan overheidstoezicht.