



Financieel halfjaarverslag van Ascencio NV

Resultaten op 31/03/2026

Ascencio viert haar 20^{ste}
verjaardag met veerkrachtige
resultaten

6,93%

BRUTORENDEMENT VAN
DE PORTEFEUILLE

2,23%

GEMIDDELDE KOST
VAN DE SCHULDENLAST

-0,3%

VARIATIE IN DE REËLE
WAARDE VAN DE
PORTEFEUILLE

96,5%

EPRA
BEZETTINGSGRAAD

86,3%

AFDEKKINGSRATIO

OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten:** 27,2 miljoen EUR, stabiel (+0,3%) vergeleken met 27,1 miljoen EUR op 31/03/2025
- **EPRA Resultaat:** 18,4 miljoen EUR, stabiel (-0,3%) vergeleken met 18,5 miljoen EUR op 31/03/2025
- **EPRA Resultaat per aandeel:** 2,80 EUR (vs 2,81 EUR op 31/03/2025)
- **Nettoresultaat:** 19,5 miljoen EUR (vs 18,7 miljoen EUR op 31/03/2025); deze stijging is vooral het gevolg van het verschil in herwaarderingen (+1,1 miljoen EUR vs -0,3 miljoen EUR) tussen de twee verslagperiodes

BALANSINFORMATIE

- **Reële waarde van de vastgoedportefeuille:** 768,6 miljoen EUR (vs 746,5 miljoen EUR op 30/09/2025)
- **Schuld ratio (EPRA LTV):** 44,1% (vs 40,7% op 30/09/2025)
- **Intrinsieke waarde per aandeel (EPRA NTA):** 65,18 EUR (vs 67,14 EUR op 30/09/2025)

Aankoop van het retailpark Horizon Provence in Frankrijk



INHOUDSOPGAVE

1. BEHEERVERSLAG	3
1.1. ALGEMENE ACHTERGROND	3
1.2. SAMENVATTING VAN DE ACTIVITEITEN GEDURENDE HET 1 ^{STE} SEMESTER VAN HET BOEKJAAR	4
1.3. VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER 31/03/2026.....	8
1.4. VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31/03/2026.....	10
1.5. GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL	12
1.6. DEUGDELIJK BESTUUR	13
1.7. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES NA 31 MAART 2026	13
1.8. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN	13
1.9. VOORUITZICHTEN	13
2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN	14
2.1. VASTGOEDDESKUNDIGEN	14
2.2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN.....	14
3. ASCENCIO OP DE BEURS	18
3.1. EVOLUTIE VAN DE KOERS EN VAN DE NETTOACTIEFWAARDE	18
3.2. DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2024/2025	18
3.3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN ASCENCIO NV.....	18
4. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	19
4.1. GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31/03/2026.....	19
4.2. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING OP 31/03/2026.....	21
4.3. GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT OP 31/03/2026	22
4.4. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	23
4.5. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	24
TOELICHTING 1 Algemene informatie in boekhoudmethodes.....	24
TOELICHTING 2 Vastgoedbeleggingen	25
TOELICHTING 3 Financiële schulden	26
TOELICHTING 4 Financiële instrumenten.....	27
TOELICHTING 5 Dividend.....	27
TOELICHTING 6 Gesegmenteerde informatie per 31/03/2026.....	28
4.6. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	30
5. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	31
6. INFORMATIE OVER TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN	31
7. FINANCIËLE KALENDER	31
8. ALGEMENE INFORMATIE	31
ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN (APM)	33
EPRA INDICATORS	34

1. BEHEERVERSLAG

1.1. ALGEMENE ACHTERGROND

De Europese macro-economische omgeving bevond zich de afgelopen zes maanden in een overgangsfase, gekenmerkt door een relatieve veerkracht van de activiteit maar ook door de terugkeer van inflatoire druk, met een inflatie van ongeveer 2,6% in maart 2026. Deze trend heeft vooral te maken met de geopolitieke situatie in het Midden-Oosten, die heeft geleid tot hogere energieprijzen en onzekerheid over de aanvoer.

Tegen deze achtergrond heeft de Europese Centrale Bank een voorzichtige houding aangenomen en haar beleid van renteverlagingen sinds het najaar van 2025 gepauzeerd. Deze strategie om de rentetarieven relatief hoog te houden is bedoeld om de sterk stijgende prijzen te beteugelen en weerspiegelt een afweging tussen het ondersteunen van de groei en het beheersen van de kosten van het levensonderhoud.

Deze combinatie van factoren is niet bevorderlijk voor investeringen en de kredietverlening, met name op de vastgoedmarkt.

Toch blijft het specifieke segment van winkelvastgoed, en in het bijzonder winkelvastgoed buiten de stad, zeer aantrekkelijk voor investeerders. Ze zijn op zoek naar rendement in een sector die zijn weerstandsvermogen heeft bewezen tijdens de crisisperiodes van de afgelopen jaren (corona, geopolitieke spanningen, energieschokken, enz.).

Deze activa, met hun lagere huren en goede bereikbaarheid, lijken het bijzonder goed te doen. De flexibiliteit van hun winkeloppervlaktes maakt het mogelijk retailers te begeleiden bij hun strategische ontwikkeling, met name wat de omnichannel-strategie betreft.

Bovendien leveren ze een competitief rendement op in een context waarin de rente nog steeds hoog is, wat hun positionering in beleggingsportefeuilles ondersteunt.

1.2. SAMENVATTING VAN DE ACTIVITEITEN GEDURENDE HET 1^{STE} SEMESTER VAN HET BOEKJAAR

A. OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Verhuur

Ascencio heeft 11 huurovereenkomsten gesloten (7 nieuwe en 4 verlengingen), voor een totale oppervlakte van ongeveer 9.000 m², wat 2% is van de totaaloppervlakte van de portefeuille. In de afgelopen 12 maanden lagen de heronderhandelde huurprijzen gemiddeld 9,1% boven de geschatte huurwaarde en 0,8% bovendende vorige huurprijzen.

Deze verhuuractiviteit kwam in de Belgische en Franse portefeuilles met name concreet tot uiting in 1) de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten in Genval (Chaussures Raoul en Training7) en La Louvière (Chaussea en ZEB) en in 2) het veiligstellen van bestaande huurders in Genval, Crèches-sur-Saône en Le Cannet.

De 5 units in de Ascencio-portefeuille die getroffen werden door de faillissementen van Casa en Leen Bakker, zijn integraal opnieuw verhuurd tegen hogere huren.

Ascencio zag ook enkele huurders in Wallonië vertrekken, voornamelijk in een pand dat momenteel wordt geanalyseerd voor herpositionering.

Rekening houdend met deze gebeurtenissen bedroeg de EPRA bezettingsgraad 96,5% (vs 97,2% op 30/09/2025), als volgt verdeeld per land:

	31/03/2026	30/09/2025	Δ
België	96,1%	96,6%	-0,4%
Frankrijk	96,7%	97,6%	-0,9%
Spanje	100,0%	100,0%	0,0%
TOTAAL	96,5%	97,2%	-0,6%

Op 31/03/2026 bedroeg de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de portefeuille van Ascencio 2,7 jaar tot hun eerste vervaldatum (WALB) en 7,1 jaar tot hun einddatum (WALT).

Aankoop

In december 2025 verwierf Ascencio het Horizon Provence-retailpark in Monteux, in Zuidoost-Frankrijk, voor 22,8 miljoen EUR (excl. btw). Het pand, met een oppervlakte van meer dan 12.000 m², heeft een sterke voedingsgerichte invulling (Super U, Maison des Agriculteurs) en is gunstig gelegen in een gebied dat volop in economische ontwikkeling is.

Deze aankoop, die perfect past in de investeringsstrategie van Ascencio, is vanaf begin 2026 begonnen bij te dragen aan het resultaat.

Investerings

De Vennootschap heeft voor 1,7 miljoen EUR aan werkzaamheden uitgevoerd in haar vastgoedportefeuille, met name voor 1) renovaties van daken in België (Nijvel, Hannuit en Wareme) en in Spanje (Valencia en Madrid), alsook voor 2) afbraakwerken die verband houden met de herontwikkeling van een deel van haar retailpark Bellefleur in Couillet (België).

Duurzaamheid

Ascencio heeft zijn programma voor de installatie van oplaadpunten in zijn Franse portefeuille voortgezet. Op 31/03/2026 waren er 209 laadpunten opgeleverd (d.w.z. bijna 80% van het totale programma), wat een jaarlijkse huuropbrengst van ongeveer 0,3 miljoen EUR oplevert.

Na een gedetailleerde analyse van zijn IT-beheer heeft het Bedrijf zijn IT-infrastructuur herbekeken door een hybride structuur op te zetten, in de cloud en op fysieke servers, en door de back-upstrategie van gegevens te herzien.

Waardering vastgoedportefeuille

Exclusief investeringen en desinvesteringen, bleef de waarde van de geconsolideerde portefeuille van Ascencio relatief stabiel (-2,4 miljoen EUR/-0,31%), in het verlengde van de trend die al verscheidende boekjaren zichtbaar is. Deze stabiliteit is des te opmerkelijker gezien de macro-economische onzekerheden waarover we het hierboven hadden.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille van Ascencio zijn als volgt:

Vastgoedbeleggingen	31/03/2026			30/09/2025		Δ Reële waarde (excl. inv./div.)
	% totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR)	Bruto-rendement	Reële waarde (000 EUR)	Bruto-rendement	
België	52,5%	403.547	7,19%	404.679	7,10%	-0,53%
Frankrijk	42,6%	327.080	6,68%	304.410	6,84%	-0,08%
Spanje	4,1%	31.850	6,40%	31.600	6,39%	-0,19%
Totaal aantal gebouwen beschikbaar voor verhuur	99,2%	762.477	6,93%	740.689	6,96%	-0,32%
Ontwikkelingsprojecten	0,8%	6.162		5.779		1,28%
Totaal vastgoedbeleggingen	100,0%	768.640		746.468		-0,31%

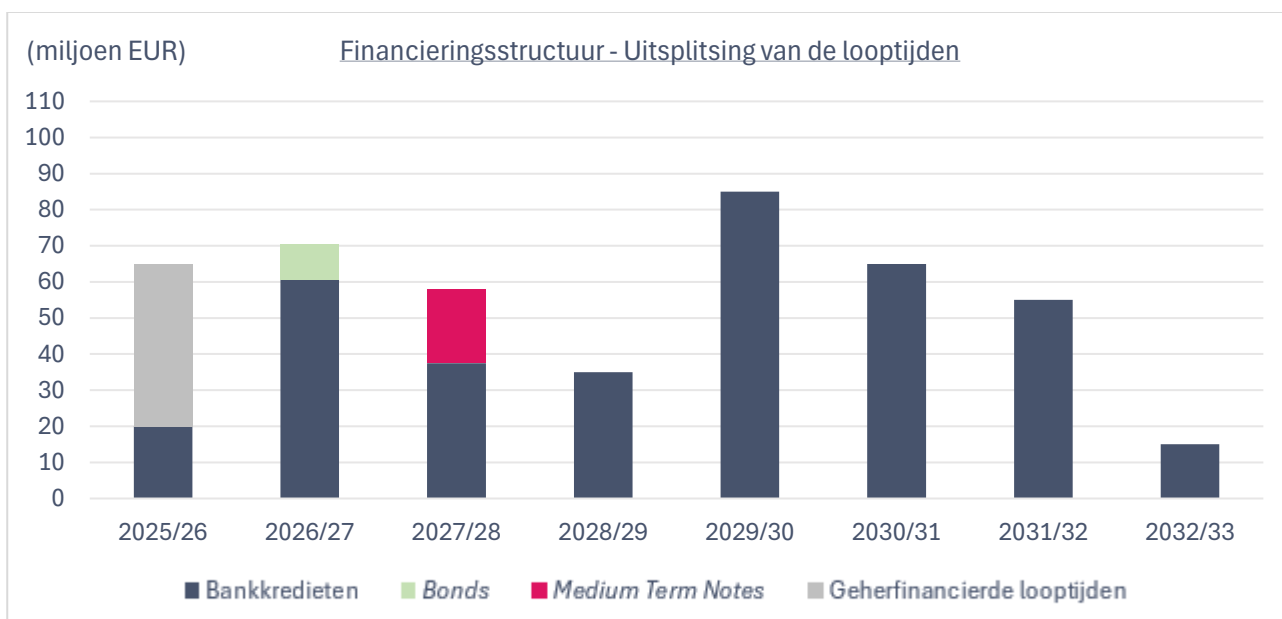
B. FINANCIËLE ACTIVITEITEN

Als onderdeel van het beheer van haar schuldenlast heeft Ascencio bij de bank twee kredietlijnen geherfinancierd, voor een totaalbedrag van 25 miljoen EUR, over nieuwe periodes van 6 en 7 jaar. Ascencio heeft ook de verlenging van 3 kredietlijnen verkregen, voor een totaalbedrag van 55 miljoen EUR, waardoor zij haar liquiditeitspositie op lange termijn verder kan versterken.

Om het evenwicht tussen het volume beschikbare kredieten en de gemiddelde kost van de schuldenlast te optimaliseren, heeft de Vennootschap er bovendien voor gekozen om aflopende *Medium Term Notes* van 10 miljoen EUR evenals een obligatietranche van 5 miljoen EUR niet te verlengen en deze derhalve op de respectievelijke vervaldatum terug te betalen.

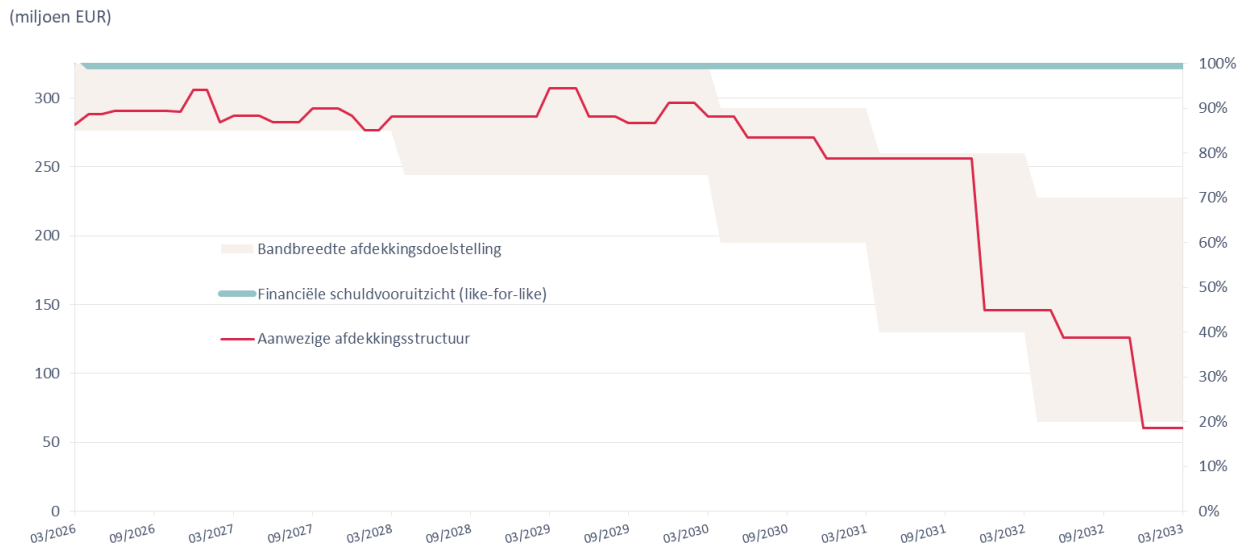
Rekening houdend met deze elementen, beschikte Ascencio per 31/03/2026 over ongebruikte kredietlijnen voor in totaal 111,0 miljoen EUR, waarvan 57 miljoen EUR beschikbaar blijft na aftrek van de 100% back-up voor de uitgifte van *Commercial Papers* en de financiering van een pro rata dividend voor het lopende boekjaar. Met deze beschikbare middelen kan de Vennootschap vlot haar werkingsbehoeften en de uit te voeren investeringen in haar portefeuille dekken. Op die manier beschikt de Vennootschap over een aanzienlijke financiële armslag om eventuele aankopen te financieren.

De gemiddelde resterende looptijd van de schuldenlast bedraagt 3,4 jaar (vs 3,3 jaar op 30/09/2025), met een goede spreiding van looptijden over de komende 7 jaar, zoals weergegeven in de grafiek hieronder:



Wat de renteafdeckingsstrategie betreft, is Ascencio doorgeshaan met het samenstellen van een portefeuille met afgeleide financiële instrumenten in overeenstemming met het actuele beleid. Er werden 6 nieuwe IRS aangekocht, voor een totaal notioneel bedrag van 60 miljoen EUR, over de afdeckingsperiode 2029 tot 2033.

Op basis van een constante voorziene schuld zullen deze verwervingen ons in staat stellen om onze doelstellingen over de afdekkingsperiode van 7 jaar te behalen, zoals geïllustreerd in de grafiek hieronder:



Rekening houdend met de bovenstaande herfinancierings- en afdekkingstransacties, had de Vennootschap op 31/03/2026 een gemiddelde kost van de schuldenlast van 2,23% (vs 2,15% op 30/09/2025), een gemiddelde financiële schuld van 310,3 miljoen EUR (vs 307,0 miljoen EUR) en een afdekkingsratio van 86,3% (vs 96,6%). Op basis van deze solide schuldstructuur is de Vennootschap van plan om de gemiddelde kost van de schuldenlast in de komende boekjaren op een concurrentieel niveau te handhaven.

1.3. VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OP 31/03/2026

(000 EUR)	31/03/2026	31/03/2025
HUURINKOMSTEN	27.173	27.078
Met verhuur verbonden kosten	-118	16
Doorgefactureerde vastgoedkosten	503	563
Niet doorgefactureerde huurlasten en taksen	-25	-60
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-163	-27
VASTGOEDRESULTAAT	27.369	27.570
Vastgoedkosten	-2.520	-2.709
Algemene kosten van de vennootschap	-2.477	-2.544
Overige operationele opbrengsten en kosten	-1	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT	22.370	22.317
<i>Operationele marge (*)</i>	82,3%	82,4%
Financiële inkomsten	0	472
Netto interestkosten	-3.137	-2.991
Andere financiële kosten	-454	-503
Belastingen	-333	-312
Uitsluiting van het resultaat uit de liquidatie van financiële instrumenten **	0	-471
EPRA RESULTAAT	18.447	18.512**
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	43
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.510	-571
Resultaat op de portefeuille van vastgoedbeleggingen	-2.510	-527
Re-integratie van het resultaat van de liquidatie van financiële instrumenten **	0	471
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	4.002	322
Uitgestelde belastingen	-399	-100
NETTORESULTAAT	19.540	18.678
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	2,80	2,81**
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,96	2,83
AANTAL AANDELEN	6.595.985	6.595.985

*Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie blz. 33.

** Bij de berekening van het EPRA-resultaat is een herclassificatie doorgevoerd in verband met de uitsluiting van een eenmalige meerwaarde uit de herstructurering van afdekkingsinstrumenten, in overeenstemming met de jaarrekening per 30 september 2025.

De **huurinkomsten** bedroegen 27,17 miljoen EUR, stabiel (+0,3%) in vergelijking met de eerste helft van vorig boekjaar. Bij een constante perimeter ('like-for-like'), bedraagt de verandering +0,8%.

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land:

(000 EUR)	31/03/2026		31/03/2025	Δ %
België	54%	14.593	15.044	-3,0%
Frankrijk	42%	11.402	11.032	3,4%
Spanje	4%	1.178	1.002	17,5%
TOTAAL	100%	27.173	27.078	0,3%

De verschillen in België en Frankrijk waren voornamelijk te wijten aan wijzigingen in de samenstelling van de portefeuille, met diverse desinvesteringen in België in het vorig boekjaar en de verwerving van het retailpark Horizon Provence in Frankrijk afgelopen december. De bijzonder positieve inkomstentrend in Spanje was te danken aan de ontvangst van variabele huren gedurende de periode, als gevolg van de goede prestaties van een huurder.

Rekening houdend met de toegekende huurkortingen op nieuwe huurcontracten aan het einde van het vorige boekjaar, die nog effect hadden op het afgelopen semester, bedroeg het **vastgoedresultaat** op 31/03/2026 27,37 miljoen EUR, een lichte daling (-0,7%) ten opzichte van 31/03/2025.

De vastgoedkosten en algemene kosten van de Vennootschap, die zorgvuldig werden gecontroleerd en geoptimaliseerd, zijn met respectievelijk 7,0% en 2,6% gedaald, waardoor het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** uitkwam op 22,37 miljoen EUR (vs 22,32 miljoen EUR op 31/03/2025). De **operationele marge** blijft ook stabiel op 82,3% (vs 82,4%).

In het financieel resultaat zijn de **netto interestkosten** en **andere financiële kosten** gestegen met 2,8% tot 3,59 miljoen EUR op 31/03/2026 (vs 3,49 miljoen EUR). Deze toename is het gevolg van de combinatie van lichte stijgingen van de gemiddelde schuldenlast en van de gemiddelde kost van de schuldenlast over de betrokken verslagperioden.

De rubriek **belastingen**, die in België bestaat uit de belasting op bepaalde verworpen uitgaven en in Frankrijk uit de bronbelasting die geheven wordt op alle inkomsten die de Franse entiteiten genereren, was hoger dan vorig boekjaar.

De **EPRA Resultaat** bedraagt 18,45 miljoen EUR, stabiel (-0,3%) in vergelijking met 18,51 miljoen EUR op 31/03/2025. Per aandeel komt dit neer op 2,80 EUR (vs 2,81 EUR).

De **variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bleef relatief stabiel en bedroeg -2,5 miljoen EUR (-0,3%), tegenover -0,6 miljoen EUR (-0,1%) op 31/03/2025.

De **variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen** (die alleen de waarde van afdekkingsinstrumenten omvat) is aanzienlijk gestegen (+4,0 miljoen EUR vs +0,3 miljoen EUR), als gevolg van de stijging van de langetermijnrente in de afgelopen maanden.

Ten slotte zijn de schulden verbonden aan **uitgestelde belastingen** gestegen als gevolg van de evolutie van de uitgestelde belastingverplichting in de Franse portefeuille.

Rekening houdend met de het effect van deze herwaarderingen, en met de stabiliteit van de EPRA Resultaat, bedraagt het geconsolideerde **nettoresultaat** 19,54 miljoen EUR, een stijging van 4,6% ten opzichte van 18,68 miljoen EUR op 31/03/2025. **Per aandeel**, en gelet op het feit dat het aantal aandelen niet is veranderd ten opzichte van vorig boekjaar, bedraagt het **nettoresultaat** 2,96 EUR (vs 2,83 EUR).

1.4. VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31/03/2026

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
ACTIVA	807.877	773.579
Immateriële vaste activa	456	459
Vastgoedbeleggingen	768.640	746.468
Andere materiële vaste activa	820	778
Financiële vaste activa	17.047	14.184
Financiële vlottende activa	627	666
Handelsvorderingen	4.209	5.257
Kas en kasequivalenten	3.731	2.839
Andere vlottende activa	12.348	2.928
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	807.877	773.579
Eigen vermogen	440.383	450.195
Langlopende financiële schulden	221.304	227.747
Andere langlopende verplichtingen	3.506	4.107
Uitgestelde belastingen	7.122	6.744
Kortlopende financiële schulden	115.473	69.576
Andere kortlopende verplichtingen	20.089	15.210
Verplichtingen	367.494	323.384
IFRS NAV (EUR/aandeel)	66,77	68,25
EPRA NTA (EUR/aandeel)	65,18	67,14
Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)	44,0%	41,0%
EPRA LTV	44,1%	40,7%

ACTIVA

De activa van de Vennootschap bestaan voor 95% uit de portefeuille **vastgoedbeleggingen**, waarvan de totale reële waarde op 768,6 miljoen EUR bedraagt op 31/03/2026 (vs 746,5 miljoen EUR op 30/09/2025). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de opname in de Franse portefeuille van het retailpark Horizon Provence, dat eind december 2025 werd verworven voor 22,8 miljoen EUR.

Overeenkomstig IFRS 16 omvat deze post tevens de gebruiksrechten die de Vennootschap bezit in de vorm van erfpachtrechten voor een totale waarde van 2,7 miljoen EUR.

Immateriële vaste activa, met de IT-tools (voor administratief en boekhoudkundig beheer evenals vastgoedrapportage) die de Vennootschap gebruikt, zijn relatief stabiel gebleven. **Andere materiële vaste activa** omvatten hoofdzakelijk de kosten voor de inrichting van de kantoren van de Vennootschap maar ook de kosten van de nieuwe IT-infrastructuur die vorig semester werd aangeschaft.

De **financiële vaste activa** omvatten vooral afdekkingsinstrumenten met een positieve waarde en een looptijd van meer dan één jaar (16,8 miljoen EUR), terwijl de **financiële vlottende activa** de instrumenten omvatten met een positieve waarde die binnen het jaar aflopen (0,5 miljoen EUR).

Het saldo van de **handelsvorderingen** bedroeg 4,2 miljoen EUR, wat lager is dan het saldo aan het einde van het vorig boekjaar. Deze daling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de timing van de facturering van de onroerendgoedbelasting en de eindafrekening aan de huurders net vóór de jaarlijkse afsluiting op 30 september. Het eindsaldo op 31/03/2026 bevat echter aanzienlijke bedragen (2,3 miljoen EUR) in verband met de installatie van oplaadpalen die kort voor het einde van het halfjaar werden opgeleverd en waarvoor het grootste deel van de vooruitbetaalde huur na de balansdatum van 31/03/2026 is ontvangen.

Belastingvorderingen en andere vlottende activa zijn aanzienlijk gestegen door de belastingvordering met betrekking tot de btw van 4,4 miljoen EUR die is betaald bij de aankoop van het retailpark Horizon Provence, die nog moet worden teruggevorderd van de Franse fiscus.

Het saldo van de **kaspositie** is gestegen doordat er aanzienlijke huurbedragen ontvangen werden in de laatste paar dagen voor de balansdatum, en dit ondanks de zorgvuldige aandacht die het Bedrijf besteedt aan het beperken van de kasmiddelen.

De **overlopende rekeningen** zijn aanzienlijk gestegen als gevolg van de toepassing van IFRIC 21, die voorschrijft dat het volledige bedrag van de belastingen en de belastingterugvorderingen op jaarbasis op voorhand in de jaarrekening moet worden opgenomen. Deze stijging wordt gecompenseerd door een gelijkwaardige stijging van de andere kortlopende verplichtingen.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Het totale **eigen vermogen** bedroeg 440,4 miljoen EUR, een daling ten opzichte van 450,2 miljoen EUR op 30/09/2025. Deze daling is te wijten aan de dividenduitkering van 29,4 miljoen EUR in februari 2026, deels gecompenseerd door de winst van 19,5 miljoen EUR over de afgelopen verslagperiode. Op deze basis bedraagt de **EPRA NTA per aandeel** 65,18 EUR (vs 67,14 EUR op 30/09/2025) terwijl de **intrinsieke waarde per aandeel IFRS** 66,77 EUR (vs 68,25 EUR op 30/09/2025) bedraagt.

Wat de **passiva** betreft, bedraagt het **totaal van de financiële schulden (lang- en kortlopende financiële schulden)** 336,8 miljoen EUR (vs 297,3 miljoen EUR). De toename van de financiële schulden is voornamelijk het gevolg van de uitkering van het dividend, deels gecompenseerd door de netto positieve cashflows die in de eerste 6 maanden van het boekjaar werden genereerd.

Deze financiële schulden verschillen naargelang de aard van de financiering:

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
Bankkredieten	262.129	225.394
Commercial Papers	38.950	20.250
Medium Term Notes	20.530	31.125
Bonds	9.996	15.197
Investeringskredieten	699	988
Leasingschulden (IFRS 16)	4.472	4.370
Totaal financiële schulden	336.777	297.323

De kortlopende financiële schulden zijn aanzienlijk toegenomen sinds het einde van het vorige boekjaar.

Ondanks het zeer actieve en proactieve herfinancieringsbeleid van de Vennootschap, zullen verschillende kredietlijnen in de komende 12 maanden aflopen. Er is al een akkoord gesloten over de herfinanciering van de resterende EUR 20 miljoen die in het boekjaar 2025/26 vervalt, die dus op korte termijn formeel zal worden verlengd; terwijl ongeveer 50 miljoen EUR aan kredietlijnen en 10 miljoen EUR aan obligaties vervallen in het 1^{ste} kwartaal van 2027 en daarom aan het eind van het huidige boekjaar geheel of gedeeltelijk geherfinancierd zullen worden. Tot slot is het totale uitstaande bedrag aan *Commercial Papers* van 39,0 miljoen EUR eveneens opgenomen onder kortlopende financiële schulden, hoewel deze op lange termijn volledig zijn gedekt door beschikbare kredietlijnen.

De langlopende financiële schulden omvatten ook de schuld die onder IFRS 16 is opgenomen en die de contante waarde vertegenwoordigt van de vergoedingen die Ascencio verschuldigd is als erfpachter voor de Belgische gebouwen in Genval en Hannuit, evenals op het Franse pand dat recent werd overgenomen in Monteux. Deze schuld wordt periodiek geherwaardeerd bij de jaarlijkse indexering van de vergoedingen.

De **andere langlopende financiële verplichtingen** en de **uitgestelde belastingen** bleven over het algemeen stabiel. Deze omvatten :

- de afdekkingsinstrumenten met een negatieve marktwaarde en de van huurders ontvangen huurwaarborgen;
- het saldo van de voorzieningen voor uitgestelde belastingen op bestaande belastinglatenties in de Franse en Spaanse portefeuilles.

De geconsolideerde **EPRA-schuld ratio (EPRA LTV)** bedraagt 44,1%, een stijging ten opzichte van 40,7% op 30/09/2025, voornamelijk als gevolg van de aankoop van het retailpark Horizon Provence voor een bedrag van 22,8 miljoen EUR en de dividenduitkering over het boekjaar 2024/2025.

1.5. GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

RESULTATEN PER AANDEEL (EUR)	31/03/2026	31/03/2025	30/09/2025
EPRA RESULTAAT	2,80	2,81*	5,56
Nettoresultaat	2,96	2,83	5,40
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS (000 EUR)	440.383	433.270	450.195
NAW IFRS per aandeel (EUR)	66,77	65,69	68,25
Aanpassingen (000 EUR) :			
Uitgestelde belastingen	7.122	6.616	6.744
Reële waarde van de financiële instrumenten	-17.108	-15.847	-13.623
Immateriële vaste activa	-456	-363	-459
EPRA NTA (000 EUR)	429.941	423.676	442.857
TOTAAL AANTAL BESTAANDE AANDELEN	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NTA per aandeel (EUR)	65,18	64,23	67,14

* Bij de berekening van het EPRA-resultaat is een herclassificatie doorgevoerd in verband met de uitsluiting van een eenmalige meerwaarde uit de herstructurering van afdekkingsinstrumenten, in overeenstemming met de jaarrekening per 30 september 2025.

1.6. DEUGDELIJK BESTUUR

Er waren geen veranderingen in de corporate governance tijdens de verslagperiode.

1.7. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES NA 31 MAART 2026

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen of transacties na het einde van het afgelopen semester die een invloed zouden kunnen hebben op de financiële overzichten die in dit verslag zijn opgenomen.

1.8. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De specifieke risico's die de Vennootschap het hoofd moet bieden zijn nog steeds dezelfde die nader worden omschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' in het Jaarverslag 2025. Ascencio ziet er nauwlettend op toe dat zij de nodige maatregelen neemt en procedures volgt die ze heeft vastgelegd om te anticiperen op deze risico's en ze te beheersen.

1.9. VOORUITZICHTEN

In een wereldwijde context gekenmerkt door hoge macro-economische volatiliteit en aanhoudende geopolitieke spanningen, ziet Ascencio de toekomst tegemoet met stevige fundamenten, en met een weerstandsvermogen waarvan Ascencio nu al 20 jaar blijk geeft. De recente, stabiele en robuuste resultaten weerspiegelen de kwaliteit van de operationele prestaties, vrucht van een rigoureuze uitvoering en de voortdurende inzet van de teams.

De voortzetting van deze dynamiek hangt af van het vermogen van Ascencio om een hoge mate aan operationele uitmuntendheid te handhaven en zich tegelijkertijd snel aan te passen aan een veranderende omgeving. In dat opzicht wil de Vennootschap dicht bij zijn klanten blijven, hun verwachtingen centraal stellen en zo goed mogelijk anticiperen op hun toekomstige behoeften.

Tegelijkertijd blijft financiële discipline een fundamentele pijler. Een rigoureuze toewijzing van middelen, kostenbeheersing en selectieve allocatie van investeringen moeten het mogelijk maken om een solide balans te behouden, die de continuïteit van de Vennootschap garandeert.

Tot slot zal het Bedrijf zijn financieringsstrategie blijven uitvoeren met de nodige voorzichtigheid en coherentie, waarbij het blijft streven naar een optimale balans tussen flexibiliteit en zekerheid. Deze aanpak zal haar ambities voor de ontwikkeling ondersteunen en tegelijkertijd haar blootstelling aan externe risico's beperken.

In dezelfde geest blijft Ascencio een diepgaande, voortdurende analyse van haar markten uitvoeren om investeringen te identificeren die aansluiten bij haar selectieve strategie. Deze actieve observatie van de markt moet het mogelijk maken om activa met een groot potentieel voor waardecreatie te identificeren, op basis van strenge financiële en operationele criteria.

Met deze beleidslijnen in het achterhoofd gaat Ascencio vol vertrouwen de toekomst tegemoet om de komende uitdagingen aan te gaan en tegelijkertijd duurzame waarde te creëren voor al haar stakeholders.

2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

2.1. VASTGOEDDESKUNDIGEN

De trimestriële waardering van de portefeuille werd aan de volgende vastgoeddeskundigen toevertrouwd:

- Jones Lang LaSalle Belgium, vertegenwoordigd door mevrouw Greet Hex;
- Cushman & Wakefield Belgium, vertegenwoordigd door de heer Emeric Inghels;
- CBRE Belgium, vertegenwoordigd door de heer Kevin Van de Velde;
- Cushman & Wakefield France, vertegenwoordigd door de heer Jean-Philippe Carmarans;
- Jones Lang LaSalle France, vertegenwoordigd door de heer Paul Cooper;
- CBRE France, vertegenwoordigd door de heer Christian Robinet;
- Cushman & Wakefield Spain, vertegenwoordigd door de heer Tony Loughran.

Zij bepalen elk kwartaal de reële waarde van de onroerende goederen van Ascencio NV tot aan de afsluiting van het boekjaar 2025/2026.

2.2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN



Brussel, 31 maart 2026

Beste Heer, Beste Mevrouw,

In overeenstemming met het artikel 47 van de wet van 12 mei 2014 voor gereguleerde vastgoedvennootschappen heeft u aan Jones Lang LaSalle, CBRE en Cushman & Wakefield gevraagd een waardering uit te voeren voor de panden gelegen in België, Frankrijk en Spanje welke deel uitmaken van de GVV.

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals gebruikelijk werd deze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie gecommuniceerd door Ascencio wat betreft de huursituatie, de kosten en belastingen gedragen door de verhuurder, de te realiseren werken, alsook alle andere factoren welke een impact kunnen hebben op de waarde van de panden. We beschouwen deze informatie als juist en compleet. Zoals expliciet vermeld in onze waarderingsrapporten werd de structurele en technische kwaliteit van de panden, alsook de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen niet in rekening genomen. Deze elementen zijn gekend door Ascencio, die zijn erfgoed op een professionele manier beheert en die de nodige technische en juridische zorgvuldigheid in acht neemt bij de aankoop van elk pand.

Alle panden werden bezocht door de experts. De experts werken met verschillende programma's, zoals Argus Enterprise of Microsoft Office Excel.

De marktwaarde wordt gedefinieerd als "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconform transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld." Dit is de waarde van het eigendom exclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notariserelonen.

De experts hebben twee methodes gebruikt: de « Term and Reversion » en de « Hardcore » methode. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m².

Bij de « Term and Reversion » methode, zal voor de kapitalisatie van de inkomsten rekening gehouden worden met de actuele inkomsten tot het einde van het lopende contract waarna de geschatte huurwaarde in perpetuïteit behouden wordt. Bij de « Hardcore » methode wordt de geschatte huurwaarde gekapitaliseerd in perpetuïteit alvorens rekening te houden met oppervlaktes die onder- of over verhuurd worden, huurleegstand, etc.

Het rendement, gebruikt in beide methodes, vertegenwoordigt het verwachte rendement voor de investeerders voor dit soort pand. Het reflecteert het intrinsieke risico van het goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, etc.). Om dit rendement te bepalen hebben de experts zich gebaseerd op lopende en recente vergelijkbare transacties in hun investeringsafdeling.

Wanneer er sprake is van bijzondere factoren die specifiek zijn voor het pand, worden correcties toegepast (belangrijke renovaties, niet-recupereerbare kosten, etc.). Wat betreft de duurzaamheid van gebouwen is het bestaan van een groene premie voor de meest duurzame gebouwen het onderwerp van voortdurende marktobservatie, onderzoek en discussie. Er moeten nog geschikte marktgegevens worden vastgesteld om volledig aan te tonen of aan deze gebouwen extra waarde kan worden toegewezen. Deze ontwikkeling wordt van dichtbij gevolgd door de schatters.

In onze waardering hebben we rekening gehouden met alle duurzaamheidsaspecten van het pand. Deze elementen en overwegingen zijn meegenomen in onze waardering, maar dit is niet het onderwerp van een specifieke aanpassing.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Ascencio op 31 maart 2026 een afgeronde investeringswaarde heeft van :

799.717.000 EUR

(Zevenhonderdneuenennegentig miljoen zevenhonderdzeventienduizend euro)

De verkoop van een gebouw is in principe onderworpen aan overdrachtsrechten. Het bedrag hiervan hangt onder meer af van de wijze van overdracht, het type koper en de geografische ligging van het goed. Dit bedrag is pas bekend zodra de verkoop is afgerond. In België kunnen wij, als onafhankelijke vastgoedexperts, vaststellen dat op basis van een representatieve steekproef van panden op de Belgische markt de gemiddelde transactiekost 2,5% bedroeg voor de verkoop van gebouwen met een waarde van meer dan 2.500.000 EUR.

Voor gebouwen met een waarde van meer dan 2.500.000 EUR passen wij daarom verwervingskosten van 2,5% toe tussen de investeringswaarde en de reële waarde ("fair value") zoals gedefinieerd in de internationale boekhoudnorm IAS 40. Dit percentage kan, indien nodig, periodiek worden herzien in stappen van 0,5%, voor zover een dergelijke wijziging wordt vastgesteld op de institutionele markt.

Voor gebouwen met een waarde van minder dan 2.500.000 EUR gelden de regionale registratierechten tussen de reële waarde en de investeringswaarde. Sommige van deze activa binnen de portefeuille van Ascencio kunnen echter worden beschouwd als deel uitmakend van coherente investeringsclusters waarvan de gezamenlijke waarde de drempel van 2.500.000 EUR overschrijdt. De kwalificatie van een groep activa als cluster wordt bepaald op basis van de waarschijnlijkheid dat een investeerder ze samen zou verwerven in plaats van afzonderlijk. De criteria voor clustering kunnen geografisch zijn (activa die naast elkaar gelegen zijn) en sectoraal (typisch locaties met supermarkten, die een activaklasse vormen die geschikt is voor "package deals"). Op basis van gesprekken met Ascencio passen wij op deze activa transactiekosten van 2,5% toe.

In Frankrijk is het overdrachtspercentage meestal 1,8% als het pand minder dan 5 jaar oud is en in alle andere gevallen is het tussen 6,9% en 7,5%, afhankelijk van het departement. Deze overdrachtsratio's,

vermeerderd met de transactiekosten, is gebruikt om de reële waarde van de Franse panden vast te leggen.

In Spanje ligt het overdrachtspercentage over het algemeen tussen 0,5% en 3,5%, afhankelijk van de locatie. Deze overdrachtsratio's, vermeerderd met de transactiekosten, werden gebruikt om de reële waarde van de Spaanse panden vast te leggen.

Rekening houdend met deze elementen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Ascencio op 31 maart 2026 een afgeronde reële waarde heeft van :

765.856.000 EUR
(Zevenhonderdvijfenzestig miljoen achthonderzesenvijftigduizend euro)

We blijven ter beschikking mocht u hieromtrent nog vragen hebben,



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



Greet Hex MRICS
Head of Valuation Belux
Jones Lang LaSalle Belgium



Kevin Van de Velde MRICS
Director Valuation
CBRE Belgium



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



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



Paul David Cooper
Director
Jones Lang LaSalle France



Signature électronique certifiée

Christian Robinet FRICS
Directeur opérationnel –
Senior Director
CBRE France

Advies van Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield schat, voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2026, de investeringswaarde op à 254.467.161 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 242.533.535 EUR.



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



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



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

Advies van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2026 waardeert, de investeringswaarde op 193.483.600 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 183.382.770 EUR.



Greet Hex MRICS
Head of Valuation Belux
Jones Lang LaSalle Belgium



Paul David Cooper
Director
Jones Lang LaSalle France

Advies van CBRE

CBRE schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2026 waardeert, de investeringswaarde op 351.766.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 339.940.000 EUR.



Kevin Van de Velde MRICS
Director Valuation
CBRE Belgium

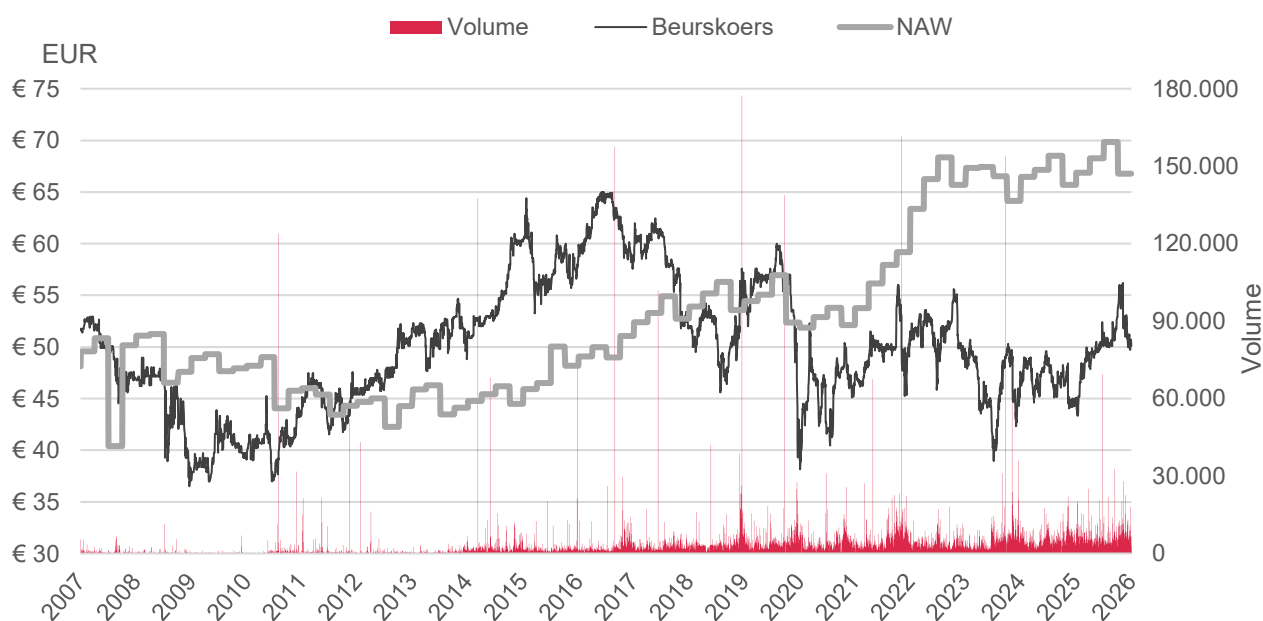


Signature électronique certifiée

Christian Robinet FRICS
Directeur opérationnel – Senior Director
CBRE France

3. ASCENCIO OP DE BEURS

3.1. ONTWIKKELING VAN DE SLOTKOERS EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE



Het aandeel Ascencio is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Ascencio is opgenomen in de Bel Mid Index¹.

Ascencio is eveneens opgenomen in de FTSE EPRA NAREIT DEVELOPED EUROPE REAL ESTATE INDEX.

Op 31/03/2026 bedroeg de slotkoers op de markt 50,10 EUR (vs 51,30 EUR op 30/09/2025). Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een korting van 23,1% ten opzichte van de EPRA NTA.

3.2. DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2024/2025

De algemene vergadering van 30/01/2026 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Bijgevolg heeft de Vergadering beslist om een brutodividend van 4,45 EUR per aandeel uit te keren voor het boekjaar dat werd afgesloten op 30/09/2025. Het dividend (coupon nr. 23) werd betaalbaar gesteld op 09/02/2026.

3.3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN ASCENCIO NV

AANDEELHOUDERS	Aantal aandelen	Percentage aangehouden
Carl, Eric en John Mestdagh en gecontroleerde bedrijven	787.418	11,9%
Patronale Life SA	330.000	5,0%
Free float	5.478.567	83,1%
TOTAAL	6.595.985	100,0%

¹ De Bel Mid Index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de Bel20-index, waarvan de free float marktkapitalisatie meer bedraagt dan het niveau van de Bel20-index, vermenigvuldigd met 55.000 EUR, en waarvan de omloopsnelheid minstens 15% bedraagt.

4. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN

4.1. GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31/03/2026

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
ACTIVA		
I VASTE ACTIVA		
B Immateriële vaste activa	456	459
C Vastgoedbeleggingen	768.640	746.468
D Andere materiële vaste activa	820	778
E Financiële vaste activa	17.047	14.184
TOTAAL VASTE ACTIVA	786.962	761.889
II VLOTTENDE ACTIVA		
B Financiële vlottende activa	627	666
D Handelsvorderingen	4.209	5.257
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7.027	2.431
F Kas en kasequivalenten	3.731	2.839
G Overlopende rekeningen	5.322	497
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	20.915	11.690
TOTAAL ACTIVA	807.877	773.579

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
EIGEN VERMOGEN		
I EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	440.383	450.195
A Kapitaal	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	253.353	253.353
C Reserves	128.831	122.546
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	68.254	67.404
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	4.671	6.336
m. Andere reserves	55.906	48.805
D Nettoresultaat van het boekjaar	19.540	35.637
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	440.383	450.195
VERPLICHTINGEN		
I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	231.932	238.598
B Langlopende financiële schulden	221.304	227.747
a. Kredietinstellingen	196.332	192.877
c. Andere	24.972	34.870
C Andere langlopende financiële verplichtingen	3.506	4.107
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	7.122	6.744
II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	135.562	84.786
B Kortlopende financiële schulden	115.473	69.576
a. Kredietinstellingen	66.454	33.440
c. Andere	49.019	36.136
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.009	11.060
F Overlopende rekeningen	12.081	4.150
TOTAAL VERPLICHTINGEN	367.494	323.384
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	807.877	773.579

4.2. GECONSOLIDEERDE RESULTAAT OP 31/03/2026

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		31/03/2026	31/03/2025
I	Huurinkomsten	27.173	27.078
III	Met verhuur verbonden kosten	-118	16
NETTO HUURRESULTAAT		27.055	27.094
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	503	563
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.620	6.578
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.645	-6.639
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-163	-27
VASTGOEDRESULTAAT		27.369	27.570
IX	Technische kosten	-390	-532
X	Commerciële kosten	-345	-429
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-243	-217
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.440	-1.462
XIII	Andere vastgoedkosten	-102	-68
VASTGOEDKOSTEN		-2.520	-2.709
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		24.848	24.861
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap	-2.477	-2.544
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-1	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT		22.370	22.317
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	43
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.510	-571
OPERATIONEEL RESULTAAT		19.861	21.790
XX	Financiële inkomsten	0	472
XXI	Netto interestkosten	-3.137	-2.991
XXII	Andere financiële kosten	-454	-503
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.002	322
FINANCIEEL RESULTAAT		411	-2.700
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		20.272	19.090
XXV	Vennootschapsbelasting	-732	-363
XXVI	Exit Tax	0	-49
BELASTINGEN		-732	-412
NETTORESULTAAT		19.540	18.677

4.3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OP 31/03/2026

(000 EUR)	31/03/2026	31/03/2025
KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	2.839	3.070
Resultaat van het boekjaar	19.540	18.677
Financieel resultaat	3.591	3.493
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	0	-514
Belastinglasten (- belastingbaten)	333	312
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	-900	406
+/- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.510	571
+/- Variatie in de financiële vaste activa	-4.002	-322
+/- Variatie in de langlopende uitgestelde belastingen	399	100
+ Afschrijvingen	99	88
+ Waardeverminderingen	95	-30
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-3.511	-721
+/- Variatie in handelsvorderingen	954	3.901
+/- Variatie in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-4.595	-176
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de activa	-4.829	-4.206
+/- Variatie in handelsschulden en andere kortlopende schulden	-2.971	-4.494
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	7.931	4.253
Betaalde belastingen	-412	-362
KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	18.640	21.292
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-22.793	0
- Lopende ontwikkelingsprojecten	-285	0
- Overige investeringen	-1.317	-602
- Verwervingen van immateriële vaste activa	-33	114
- Verwervingen van materiële vaste activa	-84	-16
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	0	81
+ Overdrachten van financiële activa	0	339
+ Verwervingen van financiële activa	0	307
- Overdrachten van financiële passiva	0	-307
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-24.512	-84
Nieuwe opnames van financiële schulden (exclusief IFRS 16)	77.237	99.908
Terugbetaling van financiële schulden (exclusief IFRS 16)	-38.120	-89.413
Terugbetaling van financiële schulden (IFRS 16)	-34	-38
Andere variaties in financiële activa en passiva	200	-72
Betaalde brutodividenden	-29.352	-28.363
Uitbetaalde financiële lasten	-3.167	-3.493
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	6.764	-21.470
KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR	3.731	2.808

4.4. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(000 EUR)	Reserves						Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepremies	C.b.	C.e.	C.m.			
STAND PER 30/09/2024	38.659	253.353	55.186	21.679	48.526	25.517	442.921	
Dividenduitkering						-28.363	-28.363	
Toevoeging aan de reserves			6.478	-13.548	4.225	2.845	0	
Nettoresultaat						18.677	18.677	
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			34				34	
Herindeling van de reserves			629	-1.328	700		0	
STAND PER 31/03/2025	38.659	253.353	62.327	6.803	53.450	18.677	433.270	

(000 EUR)	Reserves						Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepremies	C.b.	C.e.	C.m.			
STAND PER 30/09/2025	38.659	253.353	67.404	6.336	48.805	35.637	450.196	
Dividenduitkering						-29.352	-29.352	
Toevoeging aan de reserves			850	-706	6.142	-6.286	0	
Nettoresultaat						19.540	19.540	
Herindeling van de reserves				-960	960		0	
STAND PER 31/03/2026	38.659	253.353	68.254	4.671	55.906	19.539	440.382	

4.5. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

TOELICHTING 1 Algemene informatie in boekhoudmethodes

Algemene inlichtingen

Ascencio NV (hierna 'Ascencio NV' of 'de Vennootschap' genoemd), met maatschappelijke zetel te Avenue Jean Mermoz 1 bus 4, 6041 Gosselies (België), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht. Het boekjaar loopt van 1 oktober tot 30 september. De verkorte geconsolideerde financiële overzichten van de Vennootschap afgesloten op 31/03/2026 bestrijken de periode van 01/10/2025 tot 31/03/2026. Ze werden goedgekeurd door de raad van bestuur van 18/05/2026.

Tenzij het tegendeel is aangegeven, zijn alle bedragen uitgedrukt in 000 EUR.

Grondslagen voor de presentatie en financiële verslaggeving

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met het IFRS-referentiekader (International Financial Reporting Standards) en de gepubliceerde interpretaties van het IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) die door de Europese Unie zijn goedgekeurd en op 31/03/2026 van kracht waren. Ze is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aangenomen door de Europese Unie.

De geconsolideerde jaarrekening werd tevens opgesteld in overeenstemming met het bepaalde in het Koninklijk besluit van 13/07/2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 28/04/2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De grondslagen voor de presentatie en de financiële verslaggeving zijn dezelfde als deze uiteengezet in het Jaarverslag 2025 (bladzijden 183 tot 189).

Waardering van vastgoedbeleggingen en methodes toegepast door de vastgoeddeskundigen (Jones Lang LaSalle - CBRE - Cushman & Wakefield)

Ascencio heeft de opdracht om haar vastgoedportefeuille te waarderen toevertrouwd aan de vastgoeddeskundigen Jones Lang LaSalle, CBRE en Cushman & Wakefield. Deze drie kantoren werden deels belast met de waardering van de Belgische en Franse portefeuilles en de derde met de waardering van de Spaanse portefeuille. De mandaten met deze experts werden afgesloten vanaf 01/10/2024 voor een periode van drie jaar en zullen dus aflopen na afloop van de portefeuillewaardering op 30/09/2027.

De door de vastgoeddeskundigen toegepaste waarderingmethode blijft dezelfde en wordt uitvoerig toegelicht op de bladzijden 114 tot en met 116 van het Jaarverslag 2025.

Op 31/03/2026 is de waardering van de gebouwen niet onderhevig aan "significante waarderingonzekerheid" zoals het geval was ten tijde van de coronacrisis. De deskundigen waarschuwen echter voor de volatiliteit die momenteel overheerst op de markten als gevolg van de huidige geopolitieke en economische spanningen, waardoor het belangrijk is om een zekere terughoudendheid aan de dag te leggen ten aanzien van leningen en investeringen en daarbij de datum waarop de waarderingen zijn uitgevoerd niet uit het oog te verliezen.

TOELICHTING 2 Vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	762.477	740.689
Ontwikkelingsprojecten	6.162	5.779
STAND ULTIMO BOEKJAAR	768.640	746.468

De vastgoedbeleggingen omvatten:

- Gebouwen beschikbaar voor verhuur, met inbegrip van de gebruiksrechten op terreinen die door de Vennootschap worden aangehouden en die op grond van IFRS 16 zijn geboekt (zie punt 1 hieronder);
- Ontwikkelingsprojecten (zie punt 2 hieronder). Ontwikkelingsprojecten omvatten activa waarvoor grote renovatie- of volledige herontwikkelingsprojecten zijn gepland, ongeacht of deze projecten daadwerkelijk van start zijn gegaan (werkzaamheden in uitvoering) of zich nog in de voorbereidende fase bevinden. Ontwikkelingsprojecten worden niet meegeteld bij de berekening van de vastgoedindicatoren van de Vennootschap, met name wat de EPRA bezettingsgraad of het brutorendement van de vastgoedportefeuille betreft.

1. Gebouwen beschikbaar voor verhuur

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
STAND PRIMO BOEKJAAR	740.689	743.082
Investeringen	1.367	1.700
Verwervingen	22.873	-114
Overdrachten	0	-4.342
Variaties in de reële waarde	-2.452	363
STAND ULTIMO BOEKJAAR	762.477	740.689

De ontwikkeling van de reële waarde van de gebouwen beschikbaar voor verhuur is een weergave van investeringen, verwervingen, overdrachten en andere overboekingen tijdens het boekjaar, alsook de variatie in de reële waarde van de gebouwen tijdens de voorbije periode.

De investeringen, verwervingen, overdrachten en andere transacties tijdens de voorbije periode staan hierboven beschreven in punt 1.2. van dit financieel halfjaarverslag.

2. Ontwikkelingsprojecten

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
STAND PRIMO BOEKJAAR	5.779	5.539
Investeringen	305	375
Variaties in de reële waarde	78	-135
STAND ULTIMO BOEKJAAR	6.162	5.779

De post ontwikkelingsprojecten bevat op 31/03/2026 verschillende ruimtes van het retailpark Bellefleur in Couillet (België) en de winkelgalerij aan de De Frélaan in Ukkel (België). De werkzaamheden voor de herontwikkeling van de winkelunits in Couillet zijn volop aan de gang, met de volledige sloop van de oude winkels en de start van de wederopbouw. Het project in Ukkel bevindt zich

nog altijd in de fase van de vergunningsaanvraag. Deze post omvat ook de kosten van de voorbereidende analyse voor het project om de supermarkt in Jambes (België) uit te breiden.

TOELICHTING 3 Financiële schulden

(000 EUR)	31/03/2026	30/09/2025
Langlopende financiële schulden	221.304	227.747
a. Kredietinstellingen	196.375	192.942
c. Andere - Medium Term Notes en Bonds	20.458	30.436
d. Andere - Financiële schulden IFRS 16	4.472	4.370
Kortlopende financiële schulden	115.473	69.576
a. Kredietinstellingen	66.454	33.440
c. Andere - Commercial Papers, Medium Term Notes en Bonds	49.019	36.136
TOTAAL	336.777	297.323

De gemiddelde kostprijs van de schulden en de structuur van de financiële schulden werden hierboven toegelicht in punt 1.2. en 1.4. van dit verslag.

Zoals hierboven vermeld heeft Ascencio haar herfinancieringsprogramma voortgezet, met de sluiting van 2 nieuwe bancaire herfinancieringsovereenkomsten voor een totaal bedrag van 25 miljoen EUR (looptijd 6 en 7 jaar), en de verlenging van 3 bestaande kredietlijnen voor een totaal bedrag van 55 miljoen EUR, waarmee het bedrijf haar liquiditeitspositie op lange termijn kan versterken.

Per 31/03/2026 kunnen de financiële schulden als volgt opgesplitst worden: 79% bankschulden, 9% obligaties (met inbegrip van de Medium Term Notes) en 12% thesauriebewijzen (Commercial Papers). Op die datum beschikt de Vennootschap over 111,0 miljoen EUR aan ongebruikte kredietlijnen, waarvan 39,0 miljoen EUR gereserveerd is als back-up van lopende uitgiften van thesauriebewijzen (vs 147,8 miljoen EUR waarvan 20,3 miljoen EUR als back-up op 30/09/2025).

TOELICHTING 4 Financiële instrumenten

De schuldenlast van de Vennootschap bestond voor 83,8% uit leningen met een variabele rente (vs 76,4% op 30/09/2025). Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdeckingsbeleid opgezet.

Op datum van dit halfjaarlijks financieel verslag bestond de afdekking uit 38 IRS-contracten (waarvan 37 als betaler en 1 als ontvanger) voor een totaal notioneel bedrag van 553 miljoen EUR, waarvan 233 miljoen EUR effectief gebruikt werden op 31/03/2026 en 320 miljoen EUR later zullen worden opgenomen (tegenover respectievelijk 34 contracten voor een totaal van 523 miljoen EUR, waarvan 228 miljoen EUR effectief gebruikt op 30/09/2025). De Vennootschap beschikt daarnaast over 2 CAP-contracten voor een notioneel bedrag van 20 miljoen EUR, effectief op 31/03/2026 (situatie vergelijkbaar met die van 30/09/2025).

Ascencio past geen administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) toe op de financiële derivaten die zij bezit. Deze instrumenten worden bijgevolg als speculatieve instrumenten beschouwd overeenkomstig de IFRS-normen. De wijziging van hun marktwaarde wordt rechtstreeks en integraal geboekt in de resultatenrekening. Deze financiële instrumenten zijn allemaal afgeleide producten (derivaten) van "niveau 2" in de zin van IFRS 13.

De marktwaarde van de derivaten wordt op elke balansdatum meegedeeld door de financiële instellingen waar die instrumenten werden verworven.

Op 31/03/2026, en rekening houdend met deze afdekkingsinstrumenten en de totale vastrentende schulden ten belope van 53,7 miljoen EUR, bedraagt de afdekkingsratio van de Vennootschap 86,3% (in vergelijking met 96,6% op 30/09/2025).

TOELICHTING 5 Dividend

De Vennootschap heeft een dividend uitgekeerd van 4,45 EUR bruto per aandeel (3,115 EUR netto per aandeel) als vergoeding voor het boekjaar 2024/2025. Dit dividend bedraagt in totaal 29,4 miljoen EUR voor de 6.595.985 aandelen die door het bedrijf zijn uitgegeven.

TOELICHTING 6 Gesegmenteerde informatie per 31/03/2026

De resultatenrekening per land is als volgt:

(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Total	
		31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
I	Huurinkomsten	14.593	15.044	11.402	11.032	1.178	1.002	27.173	27.078
III	Met verhuur verbonden kosten	-58	15	-60	2	0	0	-118	16
NETTO HUURRESULTAAT		14.534	15.059	11.342	11.034	1.178	1.002	27.055	27.094
IV	Doorgefactureerde vastgoedkosten	312	334	175	152	16	76	503	563
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.810	3.784	2.659	2.686	151	109	6.620	6.578
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.834	-3.847	-2.660	-2.683	-151	-109	-6.645	-6.639
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	12	-18	-150	3	-25	-12	-163	-27
VASTGOEDRESULTAAT		14.834	15.312	11.366	11.192	1.168	1.067	27.369	27.570
IX	Technische kosten	-302	-384	-72	-61	-16	-87	-390	-532
X	Commerciële kosten	-261	-344	-83	-85	0	-1	-345	-429
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-177	-173	-66	-45	0	0	-243	-217
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.104	-1.049	-330	-406	-6	-7	-1.440	-1.462
XIII	Andere vastgoedkosten	-61	-34	-36	-32	-5	-2	-102	-68
VASTGOEDKOSTEN		-1.905	-1.983	-589	-628	-27	-98	-2.520	-2.709
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		12.930	13.328	10.777	10.564	1.142	969	24.848	24.861
XIV	Algemene kosten	-1.914	-2.228	-516	-301	-46	-15	-2.477	-2.544
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-1	0	0	0	0	0	-1	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT		11.014	11.101	10.261	10.262	1.095	954	22.371	22.317
XVI	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	43	0	0	0	0	0	43
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.114	-611	-336	41	-59	0	-2.510	-571
OPERATIONEEL RESULTAAT		8.900	10.533	9.925	10.303	1.036	954	19.861	21.790
XX	Financiële inkomsten	0	472	0	0	0	0	0	472
XXI	Interestkosten	-2.949	-2.671	-189	-226	0	-94	-3.137	-2.991
XXII	Andere financiële kosten	-429	-478	-23	-23	-2	-2	-454	-503
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	4.002	322	0	0	0	0	4.002	322

FINANCIEEL RESULTAAT	624	-2.355	-211	-249	-2	-96	411	-2.700
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	9.524	8.178	9.714	10.054	1.034	858	20.272	19.090
XXV Vennootschapsbelasting	-91	-6	-641	-407	0	0	-732	-412
BELASTINGEN	-91	-6	-641	-407	0	0	-732	-412
NETTO RESULTAAT	9.433	8.172	9.073	9.647	1.034	858	19.540	18.677

Deze segmentatie is in lijn met de organisatie van de Groep en de interne reporting van de Vennootschap aan de directie.

4.6. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Ascencio omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 31 Maart 2026

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Ascencio per 31 Maart 2026, alsmede van het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen (“de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie”). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 31 Maart 2026 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Zaventem, 18 mei 2026

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor

5. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De raad van bestuur van Ascencio NV verklaart dat, naar zijn weten:

- de verkorte financiële overzichten werden opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke verslaggevingsstandaarden en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en de ondernemingen die in de consolidatiekring zijn opgenomen;
- het tussentijds beheerverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van belangrijke gebeurtenissen en van de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die plaatsgevonden hebben gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden tot het einde van het boekjaar.

6. INFORMATIE OVER TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit financiële halfjaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen die gebaseerd zijn op de plannen, inschattingen en voorspellingen van de Vennootschap, alsook op redelijkerwijs door haar geuite verwachtingen met betrekking tot externe gebeurtenissen en factoren. Omwille van hun aard houden deze toekomstgerichte verklaringen een aantal risico's en onzekerheden in die ertoe zouden kunnen leiden dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties en de werkelijke realisaties hiervan afwijken. Gelet op deze onzekerheidsfactoren kan geen enkele garantie worden gegeven betreffende de verklaringen over de toekomst.

7. FINANCIËLE KALENDER

Tussentijdse verklaring per 30/06/2026	22/07/2026 (17.40 u.)
Aankondiging van de jaarresultaten op 30/09/2026	25/11/2026 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering 2025/2026	29/01/2027 (14.30 u.)

8. ALGEMENE INFORMATIE

Benaming	Ascencio NV
Statuut	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('openbare GVV')
Adres	Avenue Jean Mermoz 1 Bâtiment H Boîte 4 6041 Gosselies - België
Telefoon	+32 (71) 91 95 00
E-mail	info@ascencio.be
Website	www.ascencio.be
RPR	Charleroi
Ondernemingsnummer	BE 0881 334 476
Oprichtingsdatum	10/05/2006
ERKENNING ALS GVV	28/10/2014
Duur	Onbepaald
Bedrijfsrevisor	KPMG Bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door Jean-François Kupper
Vastgoeddeskundigen	Jones Lang LaSalle Cushman & Wakefield CBRE
Afsluiting van het boekjaar	30 september
Kapitaal	39.575.910 EUR
Aantal aandelen	6.595.985
Notering	Euronext Brussel
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	770 miljoen EUR
Aantal gebouwen	100
Soort gebouwen	Handelsgebouwen aan de stadsrand, voedingssupermarkten/ overige

AUORE 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)71.91.95.00

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 actief 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 770 miljoen EUR, verdeeld over een honderdtal vastgoedactiva met een totale oppervlakte van circa 455.000 m² en die huuropbrengsten van meer dan 55 miljoen EUR per jaar genereren. Ascencio NV noteert op Euronext Brussel. Haar beurswaarde bedraagt meer dan 330 miljoen EUR op 31/03/2026.

Voor meer informatie kunt u terecht op www.ascencio.be.

Dit halfjaarverslag is beschikbaar in het Frans, Nederlands en het Engels, maar enkel de Franse versie van het document is rechtsgeldig. De Nederlandse en Engelse versies zijn een vrije vertaling, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Ascencio.

ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN (APM)

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 dat beschikbaar is op de website van Ascencio (www.ascencio.be).

Operationele marge

(000 EUR)		31/03/2026	31/03/2025
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	= A	22.370	22.317
Huurinkomsten	= B	27.173	27.078
OPERATIONELE MARGE	= A / B	82,3%	82,4%

Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

(000 EUR)		31/03/2026	31/03/2025
Netto interestkosten (rubriek XXI zonder IFRS 16)		3.051	2.901
De vergoeding op niet-gebruikte kredietlijnen		350	400
Kredietstructureringsvergoedingen		62	58
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD (A)		3.462	3.359
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE (B)		310.348	307.910
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST (Ax2)/ B		2,23%	2,18%

Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/03/2026	30/09/2025
Financiële schulden aan vaste rente		53.698	68.986
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		223.000	213.000
Financiële schulden aan vaste rente variabel via IRS		-10.000	-20.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE		266.698	261.986
Financiële schulden met cap		20.000	20.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE OF GEPLAFONNEERDE RENTE	= A	286.698	281.986
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		45.450	10.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	332.148	291.986
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	86,3%	96,6%

EPRA INDICATORS

De European Public Real Estate Association (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, met meer dan 280 leden die samen meer dan 890 miljard EUR aan activa beheren.

EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatie maatstaven die van toepassing zijn op beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het verslag “EPRA Reporting”: Best Practices Recommendations Guidelines’ (“EPRA Best Practices”). Het rapport is gepubliceerd op de website van EPRA (www.epra.com).

Ascencio onderschrijft deze beweging die de standaardisering van de financiële verslaggeving aan de beleggers wil verbeteren, met name de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van deze informatie.

EPRA PERFORMANCE INDICATORS

		31/03/2026	31/03/2025
EPRA Earnings (000 EUR)		18.447	18.512*
EPRA Earnings per share (EUR)	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	2,80	2,81*
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.	17,67%	17,58%
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.	16,78%	16,78%
		31/03/2026	30/09/2025
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.	464.257	476.746
EPRA NRV per share (EUR)		70,38	72,28
EPRA NTA (000 EUR)	EPRA NTA gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, het geen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	429.941	442.857
EPRA NTA per share (EUR)		65,18	67,14
EPRA NDV (000 EUR)	EPRA NDV vertegenwoordigt de waarde die toekomst 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.	441.040	450.886
EPRA NDV per share (EUR)		66,86	68,36
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 hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	6,44%	6,44%
EPRA Topped-up NIY	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen.	6,51%	6,49%
EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	3,45%	2,85%
EPRA LTV	De EPRA LTV beoogt de schuldenlast van de Vennootschap weer te geven in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	44,13%	40,73%

* Bij de berekening van het EPRA-resultaat is een herclassificatie doorgevoerd in verband met de uitsluiting van een eenmalige meerwaarde uit de herstructurering van afdekkingsinstrumenten, in overeenstemming met de jaarrekening per 30 september 2025.