



Tussentijdse verklaring op
30 juni 2026

Resultaten van het 3^e kwartaal van het boekjaar 2025/26

SUCCESVOLLE GROEI VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE & HET EIGEN VERMOGEN VAN ASCENCIO

◆ **Acquisitie van Espace Shopping Hydrion (België)**

◆ **Kapitaalverhoging via accelerated bookbuilding**



65 miljoen EUR

BEDRAG VAN DE INVESTERING



15 miljoen EUR

BEDRAG VAN DE VERHOOGING



4,25 EUR

EPRA RESULTAAT
PER AANDEEL



66,96 EUR

NETTOACTIEFWAARDE
PER AANDEEL (EPRA NTA)



Stabiele

REËLE WAARDE
VAN DE PORTEFEUILLE



97,0%

EPRA BEZETTINGSGRAAD



44,8%

SCHULDRATIO
(EPRA LTV)

Retailpark Espace Shopping Hydrion
in Aarlen (België)



Belangrijke gebeurtenissen tijdens het 3^e kwartaal van het boekjaar 2025/26

Het Europese **macro-economische klimaat** werd opnieuw gekenmerkt door een beperkte voorspelbaarheid, tegen een achtergrond van aanhoudende geopolitieke spanningen. Deze onzekerheid maakt dat de Europese Centrale Bank een strakker monetair beleid ging voeren, waardoor de rente over het algemeen is gestegen. Beleggers blijven dan ook selectief en geven de voorkeur aan opportuniteiten met voorspelbare inkomsten, een solide financiële structuur en een capaciteit om hun waarde te behouden op lange termijn. De focus van Ascencio op winkelvastgoed in de stadsrand, gebaseerd op regelmatige huurinkomsten en een voorzichtig financieel beleid, vormt in dat opzicht een troef.

Wat de **acquisities** betreft, heeft Ascencio met succes de vastgoedmaatschappij Arlimmo NV overgenomen, eigenaar van het retailpark “Espace Shopping Hydrion” in Aarlen (België). Deze site van 33.000 m², die volledig is verhuurd, biedt onderdak aan zo’n veertig bekende winkelketens in een regio met een groot potentieel, in het hart van de ‘Gouden Driehoek’ tussen België, Frankrijk en Luxemburg. De overname, op basis van een vastgoedwaardering van ongeveer 65 miljoen EUR, zal jaarlijks ongeveer 4,5 miljoen EUR aan huurinkomsten opleveren. De financiering kwam tot stand via een gediversifieerde financieringsstructuur, bestaande uit nieuwe bankleningen ter waarde van 20 miljoen EUR, kapitaalverhoging van 15 miljoen EUR en obligatie-uitgifte van 32,9 miljoen EUR. Espace Shopping Hydrion sluit perfect aan bij de investeringsstrategie van Ascencio en vormt nu het grootste actief in haar portefeuille. Met deze transactie kan het Bedrijf de kwaliteit van zijn vastgoedactiva verder verbeteren en de diversificatie van zijn klantenportefeuille vergroten.

Ascencio heeft tevens het volledige eigendomsrecht verworven van de parkeerplaatsen van haar Franse supermarkten in Mouans-Sartoux en Antibes, terwijl de overeenkomsten voor de parkeerplaatsen van de supermarkten in Aix-en-Provence en Le Rouret in juli 2026 zijn ondertekend. De overname van de parking van de supermarkt in Marseille zou tegen het einde van het volgende kwartaal afgerond moeten zijn. Dankzij deze investeringen, voor een totale waarde van ongeveer 2,5 miljoen EUR, kan Ascencio deze grondoppervlakten, die ideaal gelegen zijn in zeer aantrekkelijke gebieden, volledig in bezit nemen.

Ascencio heeft bovendien voor 1,5 miljoen EUR aan **investeringen** gedaan binnen haar portefeuille, voornamelijk in:

- de herontwikkeling van winkelruimtes in het retailpark Bellefleur (België);
- de uitbreiding van een supermarkt in Jambes (België);
- de renovatie van daken van gebouwen in Huy en Waremmes (België) en in Madrid (Spanje).

Door deze werkzaamheden bedraagt het totale investeringsbedrag in de portefeuille sinds het begin van het boekjaar 3,2 miljoen EUR.

In het kader van zijn strategie voor de **rotatie van activa** heeft Ascencio bovendien een voorlopige koopovereenkomst zonder opschortende voorwaarde ondertekend voor een winkelpand in Philippeville (België), ter waarde van ongeveer 3,3 miljoen EUR, wat overeenstemt met de meest recente reële waarde ervan.

Wat de **verhuuractiviteiten** betreft, heeft Ascencio 2 nieuwe huurovereenkomsten gesloten, waarmee het totaal sinds het begin van het boekjaar op 13 huurovereenkomsten komt (9 nieuwe en 4 verlengingen), met een totale oppervlakte van meer dan 10.000 m².

Rekening houdend met deze gebeurtenissen bedraagt de EPRA-bezettingsgraad op 30/06/2026 97,0%, wat min of meer stabiel is ten opzichte van 97,2% op 30/09/2025.



In het kader van haar **ESG-strategie** ging Ascencio ook door met de installatie en ingebruikname van oplaadpunten in haar Franse vastgoedportefeuille, waarbij 16 extra laadpalen zijn geplaatst.



Wat het **financieel beheer** betreft, heeft Ascencio haar herfinancieringen verzekerd door 2 aflopende kredietlijnen met een totale waarde van 20 miljoen EUR te verlengen en van de gelegenheid gebruik te maken om dit totaalbedrag te verhogen tot 30 miljoen EUR.

Daarnaast heeft zij de financiering van de aankoop van het onroerend goed Espace Shopping Hydrion veiliggesteld door:

- in mei: twee nieuwe bankleningen voor een totaalbedrag van 20 miljoen EUR aan te gaan;
- in juni: een kapitaalverhoging via een accelerated bookbuilding voor een brutobedrag van 15 miljoen EUR uit te voeren;
- in juli: een nieuwe obligatie-uitgifte in 2 tranches, in de vorm van een onderhandse plaatsing uit te geven voor een totaalbedrag van 32,9 miljoen EUR.

Met deze financieringsstructuur tegen aantrekkelijke voorwaarden zal de aankoop van het actief een jaarlijks positief effect hebben op de EPRA Resultaat van de Vennootschap, terwijl haar schuldratio en haar financiële beschikbaarheden – die momenteel ongeveer 75 miljoen EUR bedragen – op peil blijven.

Het succes van deze verschillende transacties illustreert het vertrouwen dat zowel aandeelhouders, institutionele beleggers als de banken hebben in de vastgoedstrategie en het financieel beheer van Ascencio. De Vennootschap wil overigens van dit persbericht gebruik maken om hen nogmaals te bedanken.

In het kader van haar renteafdeckingsbeleid heeft Ascencio 3 derivaten van het type 'IRS-betalers' verworven voor de jaren 2032-2033, voor een notioneel totaalbedrag van 40 miljoen EUR, evenals een 'IRS-ontvanger' voor de periode 2026-2031 ter waarde van 15 miljoen EUR (deze laatste werd in juli 2026 verworven).

De Vennootschap blijft haar renteafdeckingsstructuur voorzetten om een hoog beschermingsniveau te handhaven en tegelijkertijd te profiteren van markt opportuniteiten.

Hierdoor bedraagt de gemiddelde kost van de schuldenlast van Ascencio sinds het begin van het boekjaar 2,25% (vs 2,15% in het vorige boekjaar). De gemiddelde looptijd van de financiering bedraagt 3,6 jaar (vs 3,3 jaar op 30/09/2025), terwijl de schuldafdeckingsratio hoog blijft op 83,0% (vs 96,6%).

Kerncijfers op 30/06/2026

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(000 EUR)	30/06/2026	30/06/2025
HUURINKOMSTEN	41.260	40.644
EPRA RESULTAAT	28.118	27.998*
NETTORESULTAAT	26.415	26.404
EPRA Resultaat per aandeel (EUR)	4,25	4,24*
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,99	4,00
GEWOGEN GEMIDDELD AANTAL UITSTAANDE AANDELEN GEDURENDE DE PERIODE	6.617.644	6.595.985
TOTAAL AANTAL UITSTAANDE AANDELEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE	6.907.188	6.595.985

* Herclassificatie in verband met de uitsluiting van een eenmalige meerwaarde op de herstructurering van afdekkingsinstrumenten, die is opgenomen in de berekening van de EPRA Earnings (overeenkomstig de jaarrekening op 30/09/2025).

De **huurinkomsten** zijn met 1,5% gestegen ten opzichte van het vorige boekjaar, een evolutie die voornamelijk te danken is aan het positieve effect van de huurindexering, gedeeltelijk tenietgedaan door enkele huurgebeurtenissen.

De wijziging in de samenstelling van de portefeuille die de afgelopen maanden heeft plaatsgevonden – met name de acquisities in 2025/26 (Horizon Provence en Espace Shopping Hydrion), de verkopen in 2024/25 (Ghlin, Hannuit, Doornik en Châtelineau) en de uitsluiting van ontwikkelingsprojecten – heeft een relatief beperkte impact op 30 juni 2026, aangezien de evolutie op vergelijkbare basis ('like-for-like') uitkomt op +1,3%.

De **EPRA Resultaat** stijgt eveneens met 0,4%, waarbij de bovenstaande evolutie van de huurinkomsten in grote mate werd tenietgedaan door de stijging van de financieringskosten als gevolg van de toename van de nettoschuld van de Vennootschap. Per aandeel bedraagt de stijging van de EPRA Resultaat +0,1% vanwege de toename van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in de afgelopen periode.

Het **nettoresultaat** blijft daarentegen stabiel na herwaarderingen van de vastgoedportefeuille en afdekkingsinstrumenten, alsook van de uitgestelde belastingen verplichtingen.

Het **totale aantal uitstaande aandelen** heeft in het afgelopen kwartaal veranderd door de uitgifte van 311.203 nieuwe aandelen in het kader van de kapitaalverhoging die op 10 juni jongstleden plaatsvond, wat neerkomt op een stijging van 4,7% van het aantal bestaande aandelen.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(000 EUR)	30/06/2026	30/09/2025
VASTGOEDBELEGGINGEN	834.312	746.468
Gebouwen beschikbaar voor verhuur	827.011	740.689
Ontwikkelingsprojecten	7.301	5.779
EIGEN VERMOGEN	461.685	450.195
FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	374.541	297.323
IFRS NAV (EUR/aandeel)	66,84	68,25
EPRA NTA (EUR/aandeel)	66,96	67,14
EPRA LTV	44,8%	40,7%

Op 30/06/2026 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** 834,3 miljoen EUR, stabiel (-0,1%) exclusief investeringen en desinvesteringen in vergelijking met de waarde op 30/09/2025.

Sinds het begin van het boekjaar heeft de Vennootschap echter de retailparken Horizon Provence en Espace Shopping Hydrion verworven voor een totaalbedrag van ongeveer 88 miljoen EUR. Zoals hierboven vermeld, heeft zij bovendien voor 3,2 miljoen EUR geïnvesteerd in haar vastgoedportefeuille en een voorlopige koopovereenkomst zonder opschortende voorwaarde ondertekend voor een winkelpand in Philippeville ter waarde van 3,3 miljoen EUR.

Het **eigen vermogen** is sinds 30/09/2025 gestegen door het gecombineerde positieve effect van het nettoresultaat over het lopende boekjaar (26,4 miljoen EUR) en de netto-opbrengst van de kapitaalverhoging (14,4 miljoen EUR), gedeeltelijk gecompenseerd door de uitkering van het dividend over het vorige boekjaar (29,4 miljoen EUR).

Ten slotte bedraagt de totale **financiële schuld** 374,5 miljoen EUR (vs 297,3 miljoen EUR), wat voornamelijk het gevolg is van de financiering van de 2 bovengenoemde acquisities; terwijl de gemiddelde schuldenlast over de periode uitkomt op 320,7 miljoen EUR (vs 307,0 miljoen EUR).

Deugdelijk bestuur

De bestuursmandaten van Carl Mestdagh, Vincent H. Querton, Stéphanie Boniface, Laurence Deklerck, Olivier Beguin, Gérard Lavinay, Patrick Tacq en Jean-Louis Watrice, die afliepen op de gewone algemene vergadering van 12 juni 2026, werden verlengd voor een nieuwe periode van 1 jaar.

De mandaten van Alexandra Leunen en Serge Fautré, die op die datum eveneens afliepen, zijn daarentegen niet verlengd. De raad van bestuur spreekt zijn grote waardering uit voor het werk dat zij tijdens hun ambtstermijn hebben verricht.

De raad van bestuur van Ascencio Management NV verwelkomt bovendien 2 nieuwe bestuursleden, mevrouw Stéphane Schebat en de heer Cédric Biquet, die beiden zijn benoemd voor een ambtstermijn van één jaar. Hun toetreding tot de Raad illustreert duidelijk de ambitie van de Vennootschap om haar strategische internationale ontwikkeling voort te zetten.

Vooruitzichten

De transacties die tijdens het boekjaar zijn uitgevoerd, tonen aan dat Ascencio in staat is om aankoop- en verkooptransacties tot een goed einde te brengen en om investeerders aan te trekken voor projecten die waarde creëren in een markt die steeds veeleisender wordt.

De Vennootschap richt zich voortaan op de doeltreffende integratie van haar nieuwe acquisities in haar portefeuille en op de optimalisering van het operationeel en verhuurbeheer, om zo het volledige potentieel ervan te benutten. Deze mooie resultaten, verwezenlijkt in het jaar waarin Ascencio zijn 20^{ste} verjaardag viert, illustreren de energie, de toewijding en de passie waarmee het Bedrijf haar projecten uitvoert, en versterken het vertrouwen in de toekomstperspectieven van het Bedrijf.

Tot slot denkt Ascencio, gezien de resultaten sinds het begin van het boekjaar en behoudens een aanzienlijke verslechtering van de macro-economische context, voor het lopende boekjaar een dividend te kunnen uitkeren dat ten minste in lijn ligt met dat van het voorgaande boekjaar.

Financiële kalender van de aandeelhouder 2025/2026

Jaarbericht op 30/09/2026	25/11/2026 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering 2025/26	29/01/2027 (14.30 u.)

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 aanwezig in België, Frankrijk en Spanje, respectievelijk onder het statuut van SIR, SIIC en SOCIMI.

Met haar multidisciplinaire team beheert zij haar activa en de relatie 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 bijna 100 vastgoedactiva met een totale oppervlakte van circa 485.000 m² en die huuropbrengsten van ongeveer 60 miljoen EUR per jaar opleveren. Ascencio nv noteert op Euronext Brussel. Haar beurswaarde bedraagt 360 miljoen EUR op 30/06/2026.

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