



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL Information réglementée

Le 20 mai 2010
Sous embargo jusqu'à 17h45

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2009-2010 PERIODE ALLANT DU 30 SEPTEMBRE 2009 AU 31 MARS 2010

Résultat net courant : 4,8 millions EUR
Résultat net : 4 millions EUR
Stabilité de la juste valeur du portefeuille
Première acquisition en France le 15 avril 2010

1. Présentation

Ascencio SCA est une sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) spécialisée dans l'activité dite de 'retail warehouses'. Son portefeuille comprend actuellement 107 immeubles répartis sur toute la Belgique et la France pour une surface totale de 254.142 m² et une juste valeur de 259 millions EUR.

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire sous des enseignes telles que Champion, GB, Delhaize, Carrefour, Lidl, Leader Price. Des enseignes actives dans d'autres secteurs comme Kréfel, Mr. Bricolage, Hubo, Zeeman, permettent de diversifier le portefeuille d'Ascencio.

Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles et Paris. Sa capitalisation boursière s'élève à 126,080 millions EUR au 31 mars 2010 (cours de l'action à cette date : 42,30 EUR).

Avenue Jean Mermoz, 1 bât H bte 4
6041Gosselies
tel +32 (0) 71 91 95 00
fax +32 (0) 71 34 48 96
TVA : BE 0881.334.476
RPM Charleroi
www.ascencio.be

2. Corporate Governance¹

Accords avec les parties liées

Les accords conclus avec les copromoteurs, à savoir Eric, Carl et John Mestdagh d'une part et Fortis Real Estate d'autre part n'ont pas été modifiés durant ce premier semestre.

Le conseil d'administration d'Ascencio SA avait donné son accord le 19 novembre 2007² sur une option d'achat portant sur le site du Grand Bazar à Verviers conclue en faveur d'Equilis. Equilis a confirmé qu'elle ne souhaitait pas exercer cette option.

3. Rapport de gestion intermédiaire

3.1. Evénements et transactions importants

Investissement au cours du premier semestre

Aucune transaction d'investissement n'a été réalisée pendant ce premier semestre se terminant le 31 mars 2010.

Désinvestissement au cours du premier semestre

Le 7 octobre 2009, Ascencio a vendu un immeuble de bureau partiellement inoccupé d'environ 1.500 m² situé à Hoboken pour un montant de 800.000 EUR. Le montant de la vente est supérieur à la juste valeur du site telle que déterminée par l'expert immobilier de la sicafi lors de la passation de l'acte (soit 712.858 EUR).

Statut SIIC - Augmentation de capital

Ascencio a procédé le 24 mars 2010 à une augmentation de son capital social par incorporation d'une partie des « primes d'émission » sans création d'actions nouvelles, et ce dans le cadre du capital autorisé. Le capital est ainsi passé de 14.903.125 EUR à 17.883.750 EUR. Cette augmentation de capital est nécessaire pour l'obtention du statut SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) en France.

Les statuts ont bien entendu été adaptés en conséquence³.

¹ Toutes les informations concernant la structure de la société figurent dans le rapport annuel 2009.

² Voir rapport annuel 2008

³ Les statuts sont disponibles sur le site internet.

Evénement postérieur au 31 mars 2010

Une transaction importante a marqué l'entrée sur le marché français d'Ascencio le 15 avril 2010⁴. Elle porte sur l'acquisition en France de 7 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais ».

L'investissement porte sur un montant de 21,3 millions EUR qui ne dépasse pas l'estimation de l'expert immobilier. L'opération sera relative dès l'exercice en cours et devrait permettre d'augmenter le résultat consolidé 2009/2010.

Tous les magasins sont loués aux partenaires Grand Frais dans le cadre de baux de 9 ans fermes ainsi qu'à quelques petits indépendants pour certaines cellules annexes (boulangerie, coiffeur, fleuriste, etc).

Les magasins Grand Frais sont des magasins entièrement consacrés à l'alimentation. Ils font partie de cette nouvelle mouvance qui offre au consommateur un maximum de produits alimentaires frais et exclut tout autre produit non alimentaire. Ils sont conçus sur le modèle issu des halles traditionnelles.

Les magasins sont situés à Nancy, L'Isle d'Abeau, Seyssins, Echirolles, Nîmes, Le Creusot et Brives Charensac. Ils développent une surface de vente moyenne d'environ 1.000 m². Les bâtiments sont récents en majorité.

Ascencio a introduit une demande en vue d'obtenir pour sa succursale française le statut de « SIIC » (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

La France semble receler un potentiel de développement important et Ascencio envisage donc d'y acheter de nouveaux ensembles, bénéficiant d'une localisation attractive et exploités par des enseignes de qualité.

L'acquisition « Grand Frais » a été financée par emprunt bancaire et porte le ratio d'endettement d'Ascencio à environ 52%.

A l'issue de cette opération, le portefeuille d'Ascencio s'élève à une juste valeur d'environ 281 millions EUR, soit une augmentation de quelques 8% par rapport au 31 décembre 2009.



3.2. Analyse des comptes consolidés semestriels

Les états financiers ont été établis conformément à la norme IAS 34 et font l'objet d'un chapitre séparé où ils sont repris in extenso (voir point 6). Les différentes rubriques des états financiers font l'objet d'un commentaire repris ci-dessous.

Analyse du bilan consolidé

(x 1.000 EUR)	31/03/2010	30/09/2009
Actif	263.367	269.319
Actifs non courants	260.027	261.697
Actifs courants	3.340	7.622
Capitaux propres et passifs	263.367	269.319
Fonds propres	142.904	146.948
Passifs non courants	117.913	119.639
Passifs courants	2.550	2.732

A l'actif

Les **actifs non courants** reprennent principalement les immeubles de placement pour une juste valeur de - telle qu'évaluée par l'expert de la Sicafi - 259.021 KEUR, des projets en développement pour 88 KEUR qui correspondent à des coûts de construction et de rénovation en cours, l'immeuble occupé par Ascencio pour 554 KEUR, divers autres actifs immobilisés pour 25 KEUR et enfin divers actifs financiers pour 339 KEUR constitués de garanties locatives à concurrence de 52 KEUR et de placements à long terme pour 287 KEUR.

Les **actifs courants** regroupent des actifs détenus en vue de la vente pour 960 KEUR, des créances fiscales pour 136 KEUR (principalement des précomptes mobiliers et immobiliers à récupérer), des créances commerciales pour 229 KEUR, de la trésorerie pour 1.969 KEUR et des comptes de régularisation pour 46 KEUR.

Au Passif

Les **fonds propres** s'élèvent à 142.904 KEUR (voir l'état consolidé de variation des capitaux propres au point 6.4).

Les **passifs non courants** reprennent entre autres les dettes bancaires pour 108.447 KEUR dont un montant de 103.805 KEUR utilisés sous forme d'avances à terme fixe et des leasings immobiliers pour 3.912 KEUR. Un montant de 8.808 KEUR a été comptabilisé en 'autres passifs non courants' et représente la contrepartie de la valorisation des deux IRS callable au 31 mars 2010 (éléments non cash).

Les **passifs courants** sont principalement constitués des dettes financières courantes pour 575 KEUR et de charges à imputer pour un montant de 376 KEUR. Les dettes commerciales s'élèvent quant à elles à 628 KEUR.

⁴ Voir communiqué de presse du 16 avril 2010.

(x 1.000 EUR)	31/03/2010	30/09/2009
Ratio d'endettement	45,60%	45,31%
Ratio de diversification	17,78%	17,74%
Valeur intrinsèque par action avant distribution (EUR)	47,94	49,30
Nombre d'actions ⁵	2.980.625	2.980.625

Analyse du compte de résultats consolidé

(x 1.000 EUR)	31/03/2010	31/03/2009
Résultat immobilier	8.937	9.298
Charges immobilières	-1.395	-1.282
Frais généraux	-577	-910
Autres revenus et charges d'exploitation	-141	159
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	6.824	7.265
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	12	11
Charges d'intérêts	-1.960	-2.043
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-38	-35
Impôt sur le résultat net courant	1	-14
Résultat net courant⁶	4.839	5.184
Résultat sur vente d'immeubles de placements	89	3
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-52	-1.370
Résultat sur le portefeuille	37	-1.367
IAS 39	-832	-5.996
Résultat net	4.044	-2.179
Résultat net courant par action (EUR) ⁶	1,62	1,74
Résultat net (EUR)	1,36	-0,73

Le montant total des loyers perçus au cours de ce semestre est de 8.997 KEUR. Il est en diminution (- 2%) par rapport au montant total des loyers perçus au 31 mars 2009 (9.179 KEUR) suite aux départs de certains locataires et quelques faillites. Les efforts de relocation qui permettent une amélioration du taux d'occupation (voir point 5 ci-dessous) n'ont pas encore contribué à combler ces pertes de loyers. Le résultat immobilier conduit, après déduction des charges opérationnelles et du résultat financier, à un résultat net courant, avant résultat sur portefeuille (IAS 40) et impact de la norme IAS 39, de 4.839 KEUR contre 5.184 KEUR au 31 mars 2009.

Le résultat sur portefeuille (IAS 40) totalise sur ce semestre une variation de valeur négative sur les immeubles pour un montant de 52 KEUR. La tendance est donc à une stabilisation de la valeur du portefeuille.

⁵ Le nombre d'actions, soit 2.980.625, correspond au nombre d'actions en circulation et est égal au dénominateur. Ascencio ne détient pas d'action propre.

⁶ Le résultat net courant est le résultat d'exploitation après prise en compte des charges financières de l'exercice mais hors impact des variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture.

L'impact des variations de valeur des IRS callable (IAS 39) s'élève à -832 KEUR. Après avoir repris de la valeur au premier trimestre de l'exercice 2009/2010 (+485 KEUR), la baisse des taux long terme a amené les deux instruments de couverture à se déprécier au cours du second trimestre. Il s'agit ici, comme pour la variation de la juste valeur sur portefeuille, d'un élément non monétaire sans effet sur la trésorerie de la société mais conduisant à une diminution du résultat net.

Le résultat net consolidé s'établit à 4.044 KEUR (- 2.179 KEUR au 31 mars 2009) et conduit à une valeur intrinsèque par action avant distribution de 47,94 EUR contre 47,60 EUR un an plus tôt (et 47,64 EUR au 31 décembre 2009).

Principaux risques et incertitudes

Les risques fondamentaux auxquels l'entreprise est confrontée demeurent ceux décrits dans le chapitre y réservé du Rapport Annuel 2009. Ascencio veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

Dans le contexte économique actuel encore fragile, la situation commerciale et financière des locataires constitue bien entendu le point d'attention particulier auquel les différents services de l'équipe d'Ascencio s'attachent. La vacance locative a ainsi pu être limitée et le taux d'occupation légèrement relevé à 93,3% au 31 mars 2010 contre 92,3% lors du trimestre précédent.

Ascencio porte par ailleurs une attention toute particulière à l'encaissement de ses loyers. Au 31 mars 2010, les créances échues à plus de 90 jours s'élevaient à 53 KEUR.

D'autre part, le secteur commercial et surtout l'activité alimentaire, base de son portefeuille immobilier, permet à Ascencio de sauvegarder et maintenir la juste valeur de ses biens. Sa récente acquisition en France renforce davantage cette qualité puisque les 7 magasins de l'enseigne Grand Frais sont dévolus uniquement au commerce d'alimentation.

Perspectives

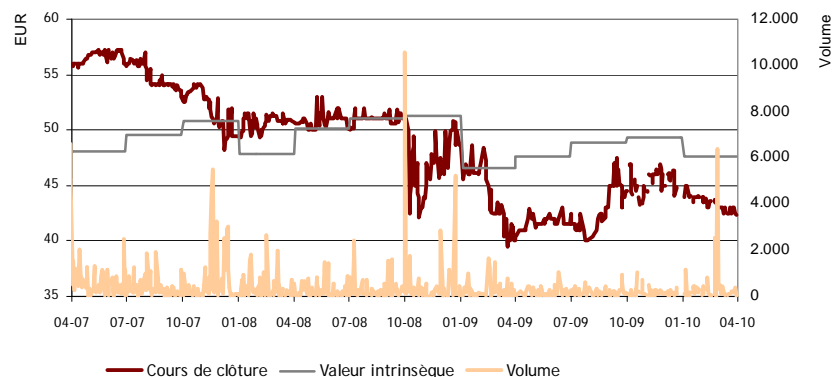
Le premier semestre 2009-2010 s'est déroulé de manière satisfaisante. La légère diminution des rentrées locatives résulte de quelques concessions accordées à certains locataires en vue de la prolongation de leur occupation, des arbitrages de portefeuille et de l'impact minime de la diminution de l'indice santé dans les derniers mois de 2009 et des premiers mois de 2010 résultant en un ajustement automatique à la baisse des loyers à la date anniversaire du bail.

Ascencio a pu bénéficier partiellement (pour la partie de sa dette non couverte par les instruments IRS Callable décrits plus loin dans ce rapport) de taux d'intérêt encore très bas, ce qui explique que les charges financières n'ont pas augmenté en comparaison avec le premier semestre de l'exercice précédent. Par contre, cet environnement de taux a eu un impact défavorable sur la valeur des instruments de couverture et a engendré une nouvelle dépréciation de 832 KEUR (élément non cash) sur les résultats des six premiers mois de cet exercice.

L'acquisition réalisée en France le 15 avril des magasins Grand Frais augure une amélioration des résultats de notre sicafil dans le courant du second semestre mais de manière encore plus significative pour l'exercice 2010-2011. Il se confirme qu'en l'absence de nouvelles détériorations de la valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture, Ascencio devrait pouvoir distribuer au terme de son exercice 2009-2010 un dividende au moins égal à celui payé en décembre 2009.

4. Evolution de l'action

4.1. Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque⁷

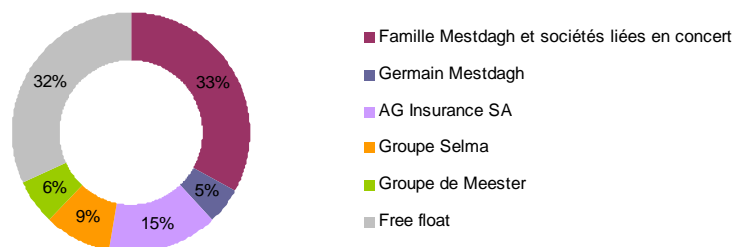


Entrée en bourse le 14 février 2007, l'action Ascencio est actuellement cotée sur le marché double fixing de Euronext Bruxelles et Paris.

Au 31 mars 2010, le cours d'Ascencio enregistré à la fermeture des marchés s'élevait à 42,30 EUR et la valeur intrinsèque était de 47,94 EUR par action.

La décote observée par rapport à la valeur intrinsèque depuis le mois d'octobre 2008 reste d'actualité. Au 31 mars 2010, cette décote est de 12%.

4.2. Actionnariat de Ascencio SCA



⁷ L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 31 mars 2010 inclus. La valeur intrinsèque couvre chaque fois la période courant entre deux clôtures trimestrielles.

5. Rapport immobilier

5.1. Experts immobiliers

Les experts Jones Lang LaSalle SPRL, rue Montoyer 10/1 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0403.376.874, représenté par Monsieur Rod Scrivener, d'une part et Cushman & Wakefield, avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0418.915.383, représentée par Kris Peetermans. d'autre part se sont répartis le portefeuille de façon équitable et établi la juste valeur des biens d'Ascencio SCA chaque trimestre jusqu'à la clôture de l'exercice 2012.

5.2. Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 31 mars 2010 s'établit à 259.021 KEUR. A périmètre comparable, la juste valeur du portefeuille reste stable.

Les immeubles de type 'retail' représentent environ 88% du portefeuille immobilier.

Au 31 mars 2010, le taux d'occupation est en progression (93,3%⁸) par rapport au 30 septembre 2009 (91,3%). Ascencio continue à fournir des efforts intensifs afin d'améliorer le taux d'occupation des immeubles.

Chiffres clés

	31/03/2010	31/12/2009	30/09/2009
Valeur d'investissement	265.497.490 EUR	265.841.448 EUR	267.676.426 EUR
Juste valeur	259.021.941 EUR	259.962.839 EUR	260.727.634 EUR
Loyers contractuels (incl. loyers garantis)	18.249.886 EUR	18.202.176 EUR	18.204.086 EUR
Somme des loyers contractuels et de la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	19.565.066 EUR	19.715.832 EUR	19.948.895 EUR
Rendement brut	6,86%	6,85%	6,80%
Taux d'occupation en %	93,3%	92,3%	91,3%

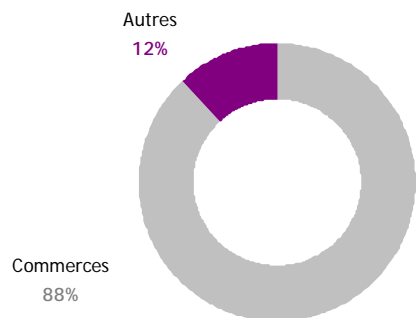
5.3. Répartition du portefeuille par secteur d'activité

	Superficie (m ²)	Juste valeur (EUR) 31/03/2010	Juste valeur (EUR) 30/09/2009
Commerces	204.798	228.219	228.566
Autres	49.344	30.802	32.162
Total	254.142	259.021	260.728

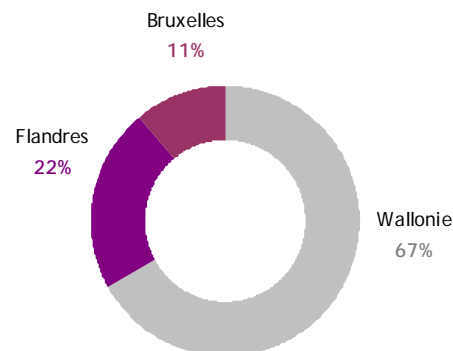
⁸ Sur base de la valeur locative estimée (VLE), le taux d'occupation exprime le pourcentage de la VLE des immeubles occupés par rapport à la somme de la VLE des immeubles occupés et de la VLE des immeubles inoccupés.

5.4. Analyse du portefeuille immobilier au 31 mars 2010

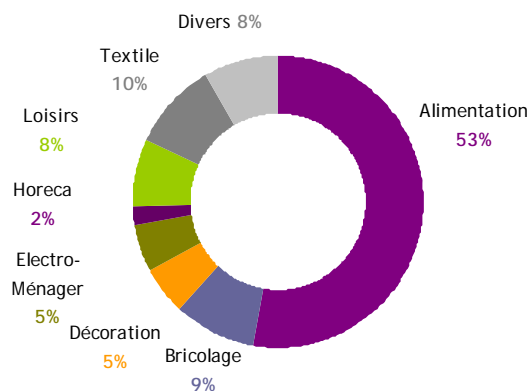
Répartition sectorielle⁹



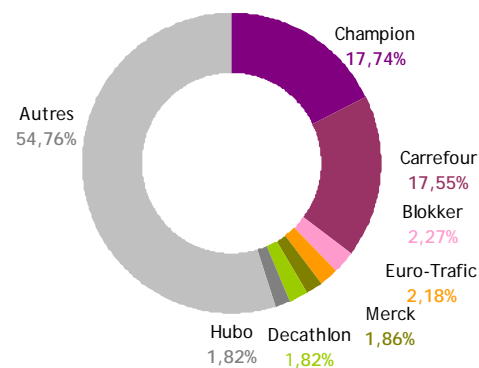
Répartition géographique



Répartition par activité du secteur commercial



Répartition des locataires les plus importants (exprimée sur base des loyers réels)



⁹ La partie 'Autres' comprend des immeubles de bureaux, semi-industriels et dans une moindre mesure résidentiels.

5.5. Le marché du retail¹⁰

Facteurs économiques et tendances des consommateurs

Après être restée stable durant deux mois consécutifs, la confiance du consommateur belge s'est légèrement améliorée en mars 2010. Les attentes au niveau de la situation économique générale et de l'évolution du chômage sont un peu plus optimistes même si, au niveau individuel, les ménages se montrent moins positifs sur l'avenir de leur situation financière et leur capacité à épargner.

Dans le domaine commercial, la décision du groupe Carrefour de fermer 14 hypermarchés et 7 supermarchés et de céder une vingtaine de magasins supplémentaires au groupe Mestdagh fait l'objet de nombreux commentaires. L'intérêt témoigné par certains acteurs, belges et étrangers, pour les emplacements que Carrefour libérerait semble confirmer que le secteur alimentaire cherche encore à poursuivre son expansion en Belgique.

De manière générale, la demande des principaux acteurs du secteur commercial reste élevée dans les rues commerçantes de premier ordre et les centres commerciaux. De nouvelles enseignes commerciales de premier ordre telles que Desigual, Primark, Tom Taylor et Mötivi ont fait leur entrée sur le marché commercial belge ces derniers mois.

Les 'retailers' restent cependant prudents concernant leur stratégie de développement et se concentrent uniquement sur les localisations de premier ordre. La plupart des 'retailers' qui continuent à vouloir se développer ont clôturé leur liste des localisations « phares » et commencent à revoir cette liste à la baisse. La demande pour des localisations de second ordre dans les villes de premier ordre et les localisations de premier ordre dans les villes secondaires reste faible.

Tendances sur le marché des projets et ouvertures notables

En 2009, plusieurs nouveaux projets ont été inaugurés : De Warande à Beveren, l'Anspach Center à Bruxelles et le centre commercial Médiacité à Liège.

En mars 2010, le promoteur Foruminvest a ouvert son centre commercial de 34.000 m² à Courtrai.

La ré-ouverture des Galeries de la Toison d'Or (12.000 m²) reste le dernier projet significatif attendu avant la fin de cette année.

En ce qui concerne le 'retail warehousing', l'offre future pour 2010 est estimée à +/- 75.000 m² mais certains projets tardent à démarrer car leur commercialisation se révèle plus difficile.

Tendances sur le marché d'investissement

Le volume d'investissement enregistré en 2009 dans le secteur du retail a légèrement augmenté mais cette amélioration est surtout due à l'acquisition par le fonds allemand Union Invest du shopping center K in Kortrijk pour plus de 200 millions EUR sur base d'un rendement initial qui se situerait juste en dessous des 6% au mois de décembre 2009.

Les autres ventes cumulées importantes au 4^e trimestre 2009 approchaient 65 millions EUR pour le marché commercial ('baanwinkels') et 15 millions EUR le long d'artères commerciales, principalement par des investisseurs belges.

Dans le courant du premier trimestre 2010, peu de nouvelles transactions se sont conclues.

¹⁰ Commentaire de Jones Lang LaSalle le 20 avril 2010

5.5. Rapport de l'expert

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément à l'article 59, § 1 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, sur les Sicafis, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle ainsi qu'à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles qui font partie de la Sicafi.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Tous les immeubles ont été visités par les experts. Les détails de nos méthodes d'évaluation, les sources d'information et les conditions de notre engagement sont repris dans notre rapport¹¹. Notre rapport est édité et daté à la date de la présente lettre.

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties et parfaitement informées, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille et avant travaux de remise en état.

Sur la base de la méthode d'évaluation, nous confirmons que la valeur d'investissement des immeubles à la date 31 mars 2010 (arrondi à 1.000 EUR) à :

265.497.000 EUR

(deux cents soixante cinq millions quatre cents nonante sept mille euros)

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Cushman & Wakefield.

Après déduction de 2,5% selon les recommandations de la BEAMA et vos instructions pour frais d'acte, sur la valeur globale, ceci nous amène à une « fair value » de :

259.021.000 EUR

(deux cents cinquante neuf millions vingt et un mille euros).

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Cushman & Wakefield.

Nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, chère Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le 29 avril 2010



R.P. Scrivener M.R.I.C.S.
National Director
Head of Valuations and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle



Kris PEETERMANS M.R.I.C.S.
Partner
Head of Valuation Services
Cushman & Wakefield

6. Etats financiers résumés consolidés

6.1. Bilan résumé consolidé au 31 mars 2010

	(x 1.000 EUR)	Notes	31/03/2010	30/09/2009
I	ACTIF			
	Actifs non courants			
A	Goodwill			
B	Immobilisations incorporelles			
C	Immeubles de placement	3	259.021	260.728
D	Projets de développement		88	34
E	Autres immobilisations corporelles		579	592
F	Actifs financiers non courants		339	343
G	Créances de location - financement			
H	Participations mises en équivalence			
I	Créances commerciales et autres actifs non courants			
J	Actifs d'impôts différés			
	Total Actifs non courants		260.027	261.697
II	Actifs courants			
A	Actifs détenus en vue de la vente		960	
B	Actifs financiers courants			
C	Créances de location - financement			
D	Créances commerciales		229	920
E	Créances fiscales et autres actifs courants		136	136
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.969	6.518
G	Comptes de régularisation		46	48
	Total Actifs courants		3.340	7.622
	TOTAL ACTIF		263.367	269.319

¹¹ La méthode est décrite en détail à la note 1 des états financiers.

(x 1.000 EUR)		Notes	30/03/2010	30/09/2009
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF				
I	Capitaux propres			
A	Capital		17.786	14.805
B	Prime d'émission	4	122.754	125.735
C	Actions propres	4		
D	Réserves		2.564	7.810
E	Résultat		4.044	2.861
	<i>Résultat reporté - exercices antérieurs</i>		0	0
	<i>Résultat de l'exercice</i>		4.044	2.861
F	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-4.244	-4.263
G	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers			0
H	Ecart de conversion			
	Total des capitaux propres		142.904	146.948
II Passif				
Passifs non courants				
A	Provisions			0
B	Dettes financières non courantes			
	- Etablissement de crédit	6	104.535	107.135
	- Location - financement	6	3.912	3.912
C	Autres passifs financiers non courants		9.466	8.263
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes			
E	Autres passifs non courants			329
F	Passifs d'impôts différés			
	Passifs non courants		117.913	119.639
Passifs courants				
A	Provisions			
B	Dettes financières courantes			
	- Etablissement de crédit	6	147	229
	- Location - financement	6	428	579
C	Autres passifs financiers courants			
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes			
	- Dettes commerciales		628	621
	- Exit tax et impôts sociétés		217	172
	- Autres		754	713
E	Autres passifs courants			65
F	Comptes de régularisation		376	353
	Passifs courants		2.550	2.732
	Total Passif		120.463	122.371
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			263.367	269.319

6.2. Etat résumé du résultat consolidé global au 31 mars 2010

(x 1.000 EUR)		Notes	31/03/2010	31/03/2009
I	Revenus locatifs		8.997	9.179
II	Reprise de loyers cédés et escomptés			
III	Charges relatives à la location			
	Résultat locatif net		8.997	9.179
IV	Récupération de charges immobilières			
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		322	485
VI	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail			
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-382	-366
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location			0
	Résultat immobilier		8.937	9.298
IX	Frais techniques		-609	-361
X	Frais commerciaux			
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués			
XII	Frais de gestion immobilière	9	-506	-533
XIII	Autres charges immobilières		-280	-388
	Charges immobilières		-1.395	-1.144
	Résultat d'exploitation des immeubles		7.542	8.154
XIV	Frais généraux	10	-577	-910 ¹²
XV	Autres revenus et charges d'exploitation		-141	159
	Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille		6.824	7.265
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement		89	3
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers			
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-52	-1.370
	Résultat d'exploitation		6.861	5.898
XIX	Revenus financiers		12	11
XX	Charges d'intérêts		-1.960	-2.043
XXI	Autres charges financières	11	-870	-6.031
	Résultat financier		-2.818	-8.063
	Résultat avant impôt		4.043	-2.165
XXII	Produits des participations mises en équivalence			
XXIII	Impôt des sociétés		1	-14
XXIV	Exit tax			
	Impôts (XXIII+XXIV)		1	-14
	Résultat net		4.044	-2.179
Autres éléments du résultat global				
	Impact sur la juste valeur et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		19	26
	Résultat global		4.063	-2.153
	Nombre d'actions ordinaires en circulation		2.980.625	2.980.625
	Résultat net par action (EUR)		1,36	-0,73
	Ratio d'endettement ¹³		45,60%	47,47%
	Ratio de diversification ¹⁴		17,78%	18,16%
	Valeur intrinsèque par action (EUR)		47,87	47,60

¹² Idem

¹³ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006.

¹⁴ Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par l'enseigne Champion sur le total des loyers perçus.

6.3. Tableau résumé consolidé des flux de trésorerie

(x 1.000 EUR)	31/03/2010	30/09/2009
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	6.518	6.293
Résultat de l'exercice	4.044	2.861
+ Résultat financier	2.818	10.344
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	-1	
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-4	945
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	52	857
+ Ecartés dégagés lors de l'acquisition de sociétés immobilières		
+ Autres charges non décaissées	163	88
+/- Autres éléments non monétaires	-219	
Variations du besoin en fonds de roulement	641	-6.776
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)	652	2.325
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régul)	-11	-9.101
Plus-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	89	
- Impôts payés (+ impôts encaissés)		
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	7.587	7.374
- Acquisitions d'immeubles de placement		-9.769
- Cessions d'immeubles de placement	802	1.672
- Projets de développement	-54	-549
- Acquisition de sociétés immobilières		
- Acquisition d'autres actifs		
- Cessions d'autres actifs		180
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	748	-8.466
Transaction sur le capital		
Nouveaux emprunts contractés		15.000
Emprunts remboursés	-2.833	-295
Remboursement des dettes de location-financement		-565
Augmentation des actifs non courants	4	
Dividendes payés	-8.107	-8.763
Intérêts payés	-1.960	-4.075
Intérêts reçus	12	15
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	-12.844	1.317
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	1.969	6.518

6.4. Etat résumé consolidé de variation des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves disponibles	Réserves indisponibles	Résultats non distribués	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Variation de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	Total des capitaux propres
	A	B	C	D	D	E	F	F	
Solde au 30 septembre 2008	14.805	125.735		3.658	3.955	8.960	-4.289		152.824
Distribution dividende (décembre 2008)						-8.763			-8.763
Constitution réserves indisponibles					1.873	-1.873			
Prélèvement sur réserves disponibles				-1.676		1.676			
Résultat de l'exercice						-2.179			-2.179
Solde au 31 mars 2009	14.805	125.735	0	1.982	5.828	-2.179	-4.289	0	141.882
Requalification des réserves (15/09/2009)				5.828	-5.828				
Résultat global						2.887			2.887
Solde au 30 septembre 2009	14.805	125.735	0	7.810	0	2.861	-4.263	0	146.948
Distribution dividende (décembre 2009)						-8.107			-8.107
Prélèvement sur réserves disponibles				-5.247		5.247			0
Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission	2.981	-2.981							0
Résultat global						4.063			4.063
Solde au 31 mars 2010	17.786	122.754		2.563		4.045	-4.244		142.904

6.5. Notes aux états financiers résumés consolidés

NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables sur les états financiers consolidés résumés

INFORMATIONS GENERALES

Ascencio SCA (ci-après dénommée «Ascencio SCA» ou la «Société») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (SICAF immobilière) de droit belge. L'exercice social court du 1er octobre au 30 septembre. Les états financiers consolidés de la société clôturés au 31 mars 2010 ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 11 mai 2010.

BASES DE PREPARATION ET METHODES COMPTABLES

Les mêmes principes d'information financière et de méthode de calcul que ceux appliqués pour les comptes annuels au 30 septembre 2009¹⁵ ont été appliqués pour les comptes semestriels résumés au 31 mars 2010, à l'exception de l'IAS 1 - Présentation des comptes annuels. La nouvelle version d'IAS 1 exige la présentation des autres éléments du résultat global et une modification de l'état des variations des capitaux propres.

METHODE D'EVALUATION APPLIQUEE PAR LES EXPERTS (Jones Lang LaSalle - Cushman & Wakefield) :

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique. Elle est explicitée en détail dans le rapport annuel 2009.

NOTE 2 Information sectorielle

Une ventilation du résultat d'exploitation des immeubles sur base de leur destination (commercial - autres) a été effectuée.

	Commercial		Autres (bureaux, résidentiel, semi-industriel)		Totaux	
	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09
COMPTE DE RESULTATS						
Revenus locatifs	7.764	7.887	1.233	1.292	8.997	9.179
Charges immobilières par secteur	-1.127	-849	-328	-176	-1.455	-1.025
Résultat d'exploitation des immeubles	6.637	7.038	905	1.116	7.542	8.154

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation mise en place et la structure de reporting interne.

¹⁵ Ils sont explicités en détail dans le rapport annuel 2009.

NOTE 3 Immeubles de placement

	31/03/2010	30/09/2009
Solde au début de l'exercice	260.728	252.566
Acquisitions de sociétés immobilières		0
Acquisitions d'immeubles		9.769
Transfert du compte projets de développement		1.041
Cessions	-695	-1.672
Transfert vers les actifs détenus en vue de la vente	-960	0
Variation de juste valeur	-52	-983
Nouveau solde	259.021	260.728

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SICAF Immobilière. La juste valeur est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, après déduction des frais de cession.

La valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation. Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La juste valeur reflétée au 31 mars 2010 a été déterminée sur base des expertises effectuées par Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield à cette date. Le gérant statutaire n'a pas connaissance de fait ou d'événement qui porterait à croire que ces valeurs auraient subi des modifications significatives depuis la dernière valorisation effectuée mais reste prudent en raison du contexte de crise économique actuel.

NOTE 4 Capital

Ascencio a procédé le 24 mars 2010 à une augmentation de son capital social par incorporation d'une partie des primes d'émission sans création d'actions nouvelles, et ce dans le cadre du capital autorisé. Le capital est ainsi passé de 14.903.125 EUR à 17.883.750 EUR.

Au 31 mars 2010, le capital social s'élève donc à 17.884 KEUR et est représenté par 2.980.625 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 123.573 KEUR.

NOTE 5 Instruments financiers

La société a souscrit deux instruments de couverture contre le risque d'intérêt portant sur un montant total de 70.000 KEUR. Il s'agit dans les deux cas d'un instrument de type 'IRS callable'.

Ces instruments sont composés d'un IRS (interest rate swap) qui permet d'obtenir un taux fixe pendant une période déterminée et d'une option prenant cours à la fin de cette même période donnant droit à la banque de mettre fin ou de continuer trimestriellement la couverture jusqu'à l'échéance finale du contrat. Ces instruments de couverture sont valorisés à leur juste valeur à la fin de chaque trimestre par l'institution financière émettrice.

Type	Banque	Montant KEUR	Echéance de la période non call	Echéance Finale	Taux	Modalités	Juste valeur Au 31/03/10
IRS callable	Fortis	20.000	30/09/08	30/09/22	3,70%	Call trimestriel à partir du 01/10/08	-2.202
IRS callable	ING	50.000	30/06/11	30/06/18	4,35%	Call trimestriel à partir du 01/07/11	-6.606

Dans la mesure où ces instruments financiers ne remplissent pas les conditions requises par l'IAS 39 pour établir le lien de couverture (hedging), la variation de valeur (soit un montant total de -832 KEUR pour ce premier semestre 2010) a été enregistrée en compte de résultats.

NOTE 6 Dettes financières

		Total	Echéant dans l'année	Echéant dans les 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans
Roll over (avances à terme fixe)	30/09/2009 31/03/2010	106.405 103.805	0	106.405 103.805	0
Dettes de location financement	30/09/2009 31/03/2010	4.491 4.340	579 428	2.808 2.856	1.104 1.056
Crédits d'investissements	30/09/2009 31/03/2010	959 877	229 147	635 635	95 95
Solde	30/09/2009 31/03/2010	111.855 109.022	808 575	109.848 107.296	1.199 1.151

Les dettes 'Roll over' envers les établissements de crédit sont essentiellement à taux flottant ; un montant de 70.000 KEUR est couvert par deux instruments de couverture dont les modalités sont reprises dans la note précédente.

La société dispose d'une ouverture de crédit globale type 'Roll over' d'un montant de 175.000 KEUR auprès de plusieurs institutions financières ainsi que de quelques crédits d'investissements et dettes de location financement issues des filiales absorbées. Les lignes 'Roll over' sont consenties jusque décembre 2011 pour 150.000 KEUR et juin 2014 pour 25.000 KEUR. Elles sont utilisables sous la forme d'une ou de plusieurs avances dont les périodes d'intérêts ne peuvent excéder 12 mois. Au 31 mars 2010, les lignes 'Roll over' sont utilisées à hauteur de 103.805 KEUR. Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des dettes financières auprès des institutions de crédits a été de 3,62 % (marge comprise) pour la période courant du 1^{er} octobre 2009 au 31 mars 2010.

NOTE 7 Actif net et résultat net par action

	31/03/2010	30/09/2009
Valeur de l'actif net par action	47,94 EUR	49,30 EUR
Résultat par action	1,36 EUR	0,96 EUR
Nombre d'actions en circulation	2.980.625	2.980.625

NOTE 8 Dividendes payés

L'assemblée générale du 16 décembre 2009 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. Un dividende brut de 2,72 euros par action a donc été octroyé et mis en paiement le 23 décembre 2009 (coupon n°3) pour un montant total de 8.107 KEUR.

NOTE 9 Frais de gestion immobilière

	31/03/2010	31/03/2009
Frais de personnel	375	283
Honoraires experts immobiliers	62	58
Honoraires de gestion immobilière	69	130
Autres		62
Total	506	533

NOTE 10 Frais généraux

	31/03/2010	31/03/2009
Honoraires d'avocats/notaires (récurrents)	18	73
Honoraires comptables, fiscaux, réviseurs	23	34
Honoraires Direction	144	85
Honoraires bureaux d'études	24	14
Honoraires Due Diligence (non récurrents)	16	292
Autres honoraires divers	22	22
Redevances et taxes	75	156
Rémunération Gérant	162	112
Frais administratifs et de représentation	75	74
Frais informatiques et de secrétariats sociaux	9	9
Autres frais généraux divers	9	39
Total	577	910

NOTE 11 Autres charges financières

	31/03/2010	31/03/2009
Frais de banque et commissions	38	35
Variation val. produit dérivé BNP Paribas Fortis et ING	832	5.996
Total	870	6.031

NOTE 12 Filiales

Nom	Participations directes indirectes	
Etudibel SA	100%	néant

NOTE 13 Evénements postérieurs à la date de clôture

Voir point 3.1

6.6. Rapport du Commissaire

Rapport de revue limitée sur l'information financière consolidée semestrielle pour le semestre clôturé le 31 mars 2010

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives (conjointement les "informations financières intermédiaires") de ASCENCIO SCA (la « société ») pour le semestre clôturé au 31 mars 2010. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

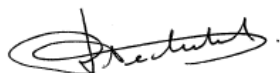
Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à IAS 34 - *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé au 31 mars 2010 ne sont pas établies conformément à IAS 34 - *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Le 12 Mai 2010

Le Commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik NECKEBROECK
Associé

7. Déclaration des personnes responsables

Le gérant statutaire¹⁶ d'Ascencio SCA déclare qu'à sa connaissance:

- le jeu d'états financiers a été établi conformément aux normes comptables applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des affaires, les résultats, la situation d'Ascencio SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés ;
- après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le rapport financier semestriel de l'exercice 2010 sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

¹⁶ Ascencio SA - avenue Jean Mermoz 1 bte 4 - 6041 Gosselies - numéro d'entreprise BE 0881.160.173

Table des matières

	Page
1. Présentation	1
2. Corporate Governance	2
3. Rapport de gestion intermédiaire	2
3.1. Evénements et transactions importants	2
3.2. Analyse des comptes consolidés semestriels	4
4. Evolution de l'action	7
4.1. Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque	7
4.2. Actionnariat de Ascencio SCA	7
5. Rapport immobilier	8
5.1. Experts immobiliers	8
5.2. Portefeuille immobilier	8
5.3. Répartition du portefeuille par secteur d'activité	8
5.4. Analyse du portefeuille immobilier au 31 mars 2010	9
5.5. Rapport de l'expert	11
6. Etats financiers résumés consolidés	12
6.1. Bilan résumé consolidé au 31 mars 2010	12
6.2. Etat résumé du résultat consolidé global au 31 mars 2010	14
6.3. Tableau résumé consolidé des flux de trésorerie	15
6.4. Etat résumé consolidé de variation des capitaux propres	16
6.5. Notes aux états financiers résumés consolidés	17
6.6. Rapport du Commissaire	21
7. Déclaration des personnes responsables	22
8. Fiche informative	24

8. Fiche informative

RAISON SOCIALE	ASCENCIO SCA
STATUT	Société d'investissement à capital fixe en immobilier
ADRESSE	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 - 6041 Gosselies
TEL	+ 32 (71) 91 95 00
FAX	+ 32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEB	www.ascencio.be
NUMERO D'ENTREPRISE	BE 0881 334 476
RPM	Charleroi
DATE DE FONDATION	10 mai 2006
AGREMENT EN TANT QUE SICAFI	31 octobre 2006
DUREE	indéterminée
COMMISSAIRE	DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représentée par Rik Neckebroeck
EXPERT IMMOBILIER	Jones LangLasalle, représentée par Rod Scrivener Cushman & Wakefield, représentée par Kris Peetermans
CLOTURE DE L'EXERCICE FINANCIER	30 septembre
CAPITAL SOCIAL	17.883.750 EUR
NOMBRE D' ACTIONS	2.980.625
COTATION	Euronext Brussels - Paris
BANQUE DEPOSITAIRE	FORTIS BANQUE SA
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	259 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	107
TYPE D'IMMEUBLES	immeubles commerciaux de périphérie et autres

Calendrier financier

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2010	18 août 2010
Communiqué annuel au 30 septembre 2010	16 novembre 2010
Assemblée générale ordinaire 2010	16 décembre 2010 à 14h30
Mise en paiement du dividende	23 décembre 2010

Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK¹⁷
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Martine LION
Assistante Corporate et Communication
Tél : 071.91.95.06
martine.lion@ascencio.be

Ce rapport semestriel est également disponible en néerlandais mais seule la version française du document fait foi, la version néerlandaise étant une traduction libre. La version néerlandaise est établie sous la responsabilité d'Ascencio.

Les perspectives impliquent des risques et des incertitudes. Les prévisions établies ci-avant peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup échappent au contrôle d'Ascencio. Si certains de ces risques et incertitudes devaient se matérialiser, ou si les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement. Si ce cas devait se présenter, Ascencio décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

¹⁷ Gérant de la SPRL Somabri