



FINANCIEEL HALFJAARVERSLAG Gereguleerde informatie

20 mei 2010
Onder embargo tot 17u45

FINANCIEEL HALFJAARVERSLAG EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR 2009-2010 PERIODE VANAF 30 SEPTEMBER 2009 TOT 31 MAART 2010

Lopend nettoresultaat: 4,8 miljoen EUR
Nettoresultaat: 4 miljoen EUR
Stabiliteit van de reële waarde op portefeuille
Eerste overname in Frankrijk op 15 april 2010

1. Voorstelling

Ascencio cva is een vastgoedbevak (beleggingsvennootschap met vast kapitaal die in vastgoed belegt) gespecialiseerd in de zogenaamde 'retail warehouses'. Op dit ogenblik bevat haar portefeuille 107 gebouwen in heel België en Frankrijk, goed voor een totale oppervlakte van 254.142 m² en een reële waarde van 259 miljoen EUR.

Een tiental activiteitensectoren zijn vertegenwoordigd, met evenwel een predominantie van de voedingssector met merknamen zoals Champion, GB, Delhaize, Carrefour, Lidl, Leader Price. Merknamen die actief zijn in andere sectoren, zoals Kréfel, Mr. Bricolage, Hubo, Zeeman, maken een diversificatie van de portefeuille van Ascencio mogelijk.

Ascencio cva is genoteerd op Nyse Euronext Brussel en Parijs. Haar beurskapitalisatie bedraagt 126,080 miljoen EUR op 31 maart 2010 (koers van het aandeel op deze datum: 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
BTW : BE 0881.334.476
RPR Charleroi
www.ascencio.be

2. Corporate Governance¹

Akkoorden met verbonden partijen

De akkoorden die werden afgesloten met de copromotoren, namelijk Eric, Carl en John Mestdagh enerzijds en Fortis Real Estate anderzijds werden niet gewijzigd in de loop van dit eerste semester.

De Raad van Bestuur van Ascencio nv had zijn akkoord gegeven op 19 november 2007² met betrekking tot een aankoopoptie betreffende de site van de Grand Bazar te Verviers, afgesloten ten gunste van Equilis. Equilis heeft bevestigd dat zij deze optie niet wenste uit te oefenen.

3. Tussentijds beheerverslag

3.1. Belangrijke gebeurtenissen en transacties

Investing in de loop van het eerste semester

Geen enkele investeringstransactie werd gerealiseerd gedurende dit eerste semester, dat eindigt op 31 maart 2010.

Desinvestering in de loop van het eerste semester

Op 7 oktober 2009 heeft Ascencio een gedeeltelijk leegstaand kantoorgebouw van ongeveer 1.500 m², gelegen in Hoboken, verkocht voor een bedrag van 800.000 EUR. Het bedrag van de verkoop is groter dan de reële waarde van de site, zoals bepaald door de Vastgoedexpert van de vastgoedbevak bij het verlijden van de akte (ofwel 712.858 EUR).

SIIC-statuuat - Kapitaalsverhoging

Ascencio is op 24 maart 2010 overgegaan tot een verhoging van haar maatschappelijk kapitaal door de opname van een deel van de "uitgiftepremies" zonder nieuwe aandelen te creëren, en dit binnen het kader van het toegestane kapitaal. Het kapitaal is zodoende verhoogd van 14.903.125 EUR tot 17.883.750 EUR. Deze kapitaalverhoging is noodzakelijk om het statuut van "SIIC" (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) te krijgen in Frankrijk.

De statuten werden uiteraard overeenkomstig aangepast³.

¹ Alle informatie in verband met de structuur van de vennootschap staat in het jaarverslag van 2009.

² Zie jaarverslag 2008

³ De statuten zijn beschikbaar op de website.

Gebeurtenis na 31 maart 2010

De toetreding van Ascencio tot de Franse markt werd gekenmerkt door een belangrijke gebeurtenis op 15 april 2010⁴. Het gaat om de overname van 7 winkels in Frankrijk, die worden uitgebaat onder de merknaam "Grand Frais".

De investering heeft betrekking op een bedrag van 21,3 miljoen EUR, wat niet hoger is dan de raming van de Vastgoedexpert. De operatie zal vanaf het lopende boekjaar een weerslag hebben op de resultaten per aandeel en zou een verhoging van het geconsolideerde resultaat 2009/2010 moeten mogelijk maken.

Alle winkels zijn verhuurd aan Grand Frais-partners in het kader van vaste huurcontracten op 9 jaar evenals aan enkele kleine zelfstandigen voor bepaalde bijbehorende units (bakkerij, kapper, bloemist, enz.).

De Grand Frais-winkels verkopen uitsluitend voeding. Ze maken deel uit van die nieuwe beweging om de klant zoveel mogelijk verse voedingswaren aan te bieden en sluit alle niet-voedingswaren uit. Ze zijn ontworpen volgens het model van de traditionele markthallen.

De winkels zijn gevestigd in Nancy, L'Isle d'Abeau, Seyssins, Echirolles, Nîmes, Le Creusot en Brives Charensac en hebben een verkoopoppervlakte van gemiddeld ongeveer 1.000 m². Het gaat om overwegend recente gebouwen.

Ascencio heeft een aanvraag ingediend om voor haar Franse filiaal het statuut van "SIIC" (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) te verkrijgen.

Frankrijk lijkt een groot ontwikkelingspotentieel te bevatten en Ascencio rekent er dus op om hier nieuwe overnamen te plannen voor nieuw vastgoed op een aantrekkelijke locatie, uitgebaat door kwaliteitsvolle merknamen.

De overname van "Grand Frais" werd gefinancierd door banklening en brengt de schuldgraad van Ascencio op ongeveer 52%.

Na afloop van deze operatie bedraagt de reële waarde van de portefeuille van Ascencio ongeveer 281 miljoen EUR. Dat is een stijging met zowat 8% in vergelijking met 31 december 2009.



3.2. Analyse van de halfjaarlijkse geconsolideerde rekeningen

De financiële staten werden vastgesteld overeenkomstig de norm IAS 34 en maken het voorwerp uit van een apart hoofdstuk, waarin ze in extenso zijn opgenomen (zie punt 6). De verschillende rubrieken van de financiële staten worden hierna toegelicht.

Analyse van de geconsolideerde balans

(x 1.000 EUR)	31/03/2010	30/09/2009
Activa	263.367	269.319
Vaste activa	260.027	261.697
Vlottende activa	3.340	7.622
Eigen vermogen en verplichtingen	263.367	269.319
Eigen vermogen	142.904	146.948
Langlopende verplichtingen	117.913	119.639
Kortlopende verplichtingen	2.550	2.732

Activa

De **vaste activa** bevatten hoofdzakelijk vastgoedbeleggingen voor een reële waarde van - zoals geëvalueerd door de expert van de Vastgoedbevak - 259.021 KEUR, projecten in ontwikkeling voor 88 KEUR, die overeenstemmen met lopende bouw- en renovatiekosten, het gebouw dat wordt ingenomen door Ascencio voor 554 KEUR, diverse andere geïmmobiliseerde activa voor 25 KEUR en ten slotte diverse financiële activa voor 339 KEUR, bestaande uit huurwaarborgen tot beloop van 52 KEUR en langetermijnbeleggingen voor 287 KEUR.

De **vlottende activa** groeperen activa aangehouden met het oog op verkoop voor 960 KEUR, belastingvorderingen voor 136 KEUR (voornamelijk roerende en onroerende voorheffingen die moeten worden gerecupereerd), handelsvorderingen voor 229 KEUR, kas en kasequivalenten voor 1.969 KEUR en overlopende rekeningen voor 46 KEUR.

Verplichtingen

Het **eigen vermogen** bedraagt 142.904 KEUR (zie geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen in punt 6.4).

De **langlopende verplichtingen** omvatten onder meer de bankschulden voor 108.447 KEUR, waaronder een bedrag van 103.805 KEUR gebruikt in de vorm van voorschotten op vaste termijn en leasingvastgoed voor 3.912 KEUR. Een bedrag van 8.808 KEUR werd geboekt onder 'andere langlopende verplichtingen' en vormt de tegenwaarde van de waardering van de twee IRS callable op 31 maart 2010 (non cash elementen).

De **kortlopende verplichtingen** bestaan hoofdzakelijk uit kortlopende financiële schulden voor 575 KEUR en te boeken lasten voor een bedrag van 376 KEUR. De handelsschulden bedragen 628 KEUR.

⁴ Zie persbericht van 16 april 2010

(x 1.000 EUR)	31/03/2010	30/09/2009
Schuldratio	45,60%	45,31%
Diversificatieratio	17,78%	17,74%
Intrinsieke waarde per aandeel voor uitkering (EUR)	47,94	49,30
Aantal aandelen ⁵	2.980.625	2.980.625

Analyse van de geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 EUR)	31/03/2010	31/03/2009
Vastgoedresultaat	8.937	9.298
Vastgoedkosten	-1.395	-1.282
Algemene kosten	-577	-910
Andere operationele opbrengsten en kosten	-141	159
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	6.824	7.265
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	12	11
Interestkosten	-1.960	-2.043
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-38	-35
Belastingen op het lopende nettoresultaat	1	-14
Lopend nettoresultaat⁶	4.839	5.184
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	89	3
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-52	-1.370
Resultaat op de portefeuille	37	-1.367
IAS 39	-832	-5.996
Nettoresultaat	4.044	-2.179
Lopend nettoresultaat per aandeel (EUR) ⁶	1,62	1,74
Nettoresultaat (EUR)	1,36	-0,73

Het totaalbedrag van de huurinkomsten die in de loop van dit semester werden ontvangen, bedraagt 8.997 KEUR. Dit is een daling met -2% in vergelijking met het totaalbedrag van de huurinkomsten ontvangen op 31 maart 2009 (9.179 KEUR) ingevolge het vertrek van enkele huurders en enkele faillissementen. De inspanningen met het oog op herverhuuring, die een verbetering van de bezettingsgraad mogelijk maken (zie punt 5 hierna), hebben deze verliezen aan huurinkomsten nog niet goedge maakt. Het vastgoedresultaat leidt, na aftrek van de bedrijfslasten en het financieel resultaat, tot een lopend nettoresultaat, vóór resultaat op portefeuille (IAS 40) en impact van de norm IAS 39, van 4.839 KEUR tegenover 5.184 KEUR op 31 maart 2009.

⁵ Het aantal aandelen, ofwel 2.980.625, stemt overeen met het aantal aandelen in omloop en is gelijk aan de noemer. Ascencio houdt geen eigen aandeel aan.

⁶ Het lopend nettoresultaat is het operationele resultaat na tenlasteneming van de financiële lasten van het boekjaar, maar zonder impact van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de dekkingsinstrumenten.

Het resultaat op portefeuille (IAS 40) totaliseert over dit semester een negatieve waardevariatie op de gebouwen voor een bedrag van 52 KEUR. De trend is dus een stabilisering van de waarde van de portefeuille.

De impact van de waardevariaties van de IRS callable (IAS 39) bedraagt -832 KEUR. Na een waardeverhoging in het eerste kwartaal van het boekjaar 2009/2010 (+485 KEUR), leidde de daling van de langetermijnrente tot een waardevermindering van de twee dekkingsinstrumenten in de loop van het tweede kwartaal. Het gaat hier net als voor de reële waardevariatie op portefeuille om een non-cash element dat geen effect heeft op de kasmiddelen van de vennootschap maar tot een daling van het nettoresultaat leidt.

Het geconsolideerde nettoresultaat wordt uiteindelijk vastgesteld op 4.044 KEUR (- 2.179 KEUR op 31 maart 2009) en leidt tot een intrinsieke waarde per aandeel vóór uitkering van 47,94 EUR tegenover 47,60 EUR een jaar eerder (en 47,64 EUR op 31 december 2009).

Voorname risico's en onzekerheden

De fundamentele risico's die de onderneming het hoofd moet bieden, zijn nog steeds diegene die beschreven worden in het hoofdstuk dat daarvoor is voorbehouden in het Jaarverslag 2009. Ascencio waakt erover dat de maatregelen en procedures die ze gedefinieerd heeft om te anticiperen op deze risico's en ze te beheersen, zo goed mogelijk worden toegepast.

In de huidige, nog broze, economische context vormt de commerciële en financiële situatie van de huurders uiteraard een bijzonder aandachtspunt waarop de verschillende diensten van het team van Ascencio zich toelagen. Zo kon de huurleegstand worden beperkt en de bezettingsgraad licht worden opgetrokken tot 93,3% op 31 maart 2010 tegenover 92,3% tijdens het voorgaande kwartaal. Ascencio besteedt overigens bijzondere aandacht aan de inning van haar huurgelden. Op 31 maart 2010 bedroegen de vervallen vorderingen op meer dan 90 dagen 53 KEUR.

Anderzijds stelt de commerciële sector, en dan vooral de voedingsactiviteit, die de basis van haar vastgoedportefeuille vormt, Ascencio in staat om de reële waarde van haar goederen te bewaren en te handhaven. Haar recente overname in Frankrijk versterkt deze kwaliteit nog meer, aangezien de 7 winkels van het merk "Grand Frais" zuivere voedingswinkels zijn.

Vooruitzichten

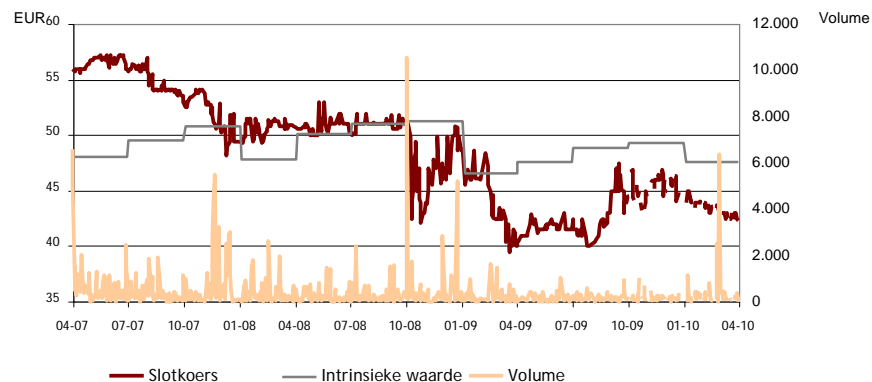
Het eerste semester van 2009-2010 is bevredigend verlopen. De lichte daling van de huurinkomsten vloeit voort uit enkele concessies, toegestaan aan bepaalde huurders met het oog op de verlenging van hun verhuring, portefeuillearbitrages en de minieme impact van de daling van de gezondheidsindex in de laatste maanden van 2009 en de eerste maanden van 2010, wat uitmondde in een automatische correctie van de huurprijzen op de verjaardag van het huurcontract.

Ascencio kon gedeeltelijk profiteren van nog zeer lage rentevoeten (voor het gedeelte van haar schuld dat niet gedekt was de IRS Callable-instrumenten die verder in dit verslag beschreven worden), wat verklaart dat de financiële lasten niet zijn gestegen in vergelijking met het eerste semester van het vorige boekjaar. Deze rentecontext heeft daarentegen een ongunstige impact gehad op de waarde van de dekkingsinstrumenten en heeft een nieuwe waardevermindering van 832 KEUR (non cash-element) uitgelokt op de resultaten van de eerste zes maanden van dit boekjaar.

De overname van de "Grand Frais"-winkels op 15 april in Frankrijk voorspelt een verbetering van de resultaten van onze vastgoedbeleggingen in de loop van het tweede semester, maar nog significanter voor het boekjaar 2010-2011. Als zich geen nieuwe verslechteringen van de waarde van het beleggingsvastgoed en dekkingsinstrumenten voordoen, zou Ascencio na afloop van haar boekjaar 2009-2010 een minstens even groot dividend moeten kunnen uitkeren als in december 2009.

4. Evolutie van het aandeel

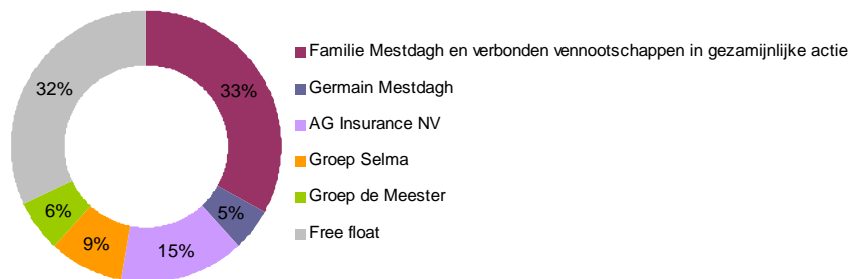
4.1. Evolutie van de slotkoers en de intrinsieke waarde⁷



Het Ascencio-aandeel, op de beurs geïntroduceerd op 14 februari 2007, is momenteel genoteerd op de dubbele fixingmarkt van Euronext Brussel en Parijs. Op 31 maart 2010 bedroeg de koers van Ascencio bij de sluiting van de markten 42,30 EUR en de intrinsieke waarde 47,94 EUR per aandeel.

De waardevermindering ten opzichte van de intrinsieke waarde sinds oktober 2008 blijft nog actueel. Op 31 maart 2010 bedroeg deze waardevermindering 12%.

4.2. Aandeelhouderschap van Ascencio cva



⁷ De evolutie van de slotkoers loopt tot en met 31 maart 2010. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee kwartaalafsluitingen.

5. Vastgoedverslag

5.1. Vastgoedexperts

De experts Jones Lang LaSalle bvba, Montoyerstraat 10/1 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0403.376.874, vertegenwoordigd door mijnheer Rod Scrivener, enerzijds en Cushman & Wakefield, Kunstlaan 58 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0418.915.383, vertegenwoordigd door Kris Peetermans, anderzijds hebben de portefeuille billijk onder elkaar verdeeld en bepalen elk kwartaal de reële waarde van de goederen van Ascencio cva, tot de afsluiting van het boekjaar 2012.

5.2. Vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde op 31 maart 2010 wordt vastgesteld op 259.021 KEUR. Bij vergelijkbare perimeter blijft de reële waarde van de portefeuille stabiel.

De gebouwen van het type 'retail' vertegenwoordigen ongeveer 88% van de vastgoedportefeuille.

Op 31 maart 2010 kent de bezettingsgraad een stijging (93,3%⁸) tegenover 30 september 2009 (91,3%). Ascencio blijft zich intensief inzetten om de bezettingsgraad van de gebouwen te verbeteren.

Kerncijfers

	31/03/2010	31/12/2009	30/09/2009
Investeringswaarde	265.497.490 EUR	265.841.448 EUR	267.676.426 EUR
Reële waarde	259.021.941 EUR	259.962.839 EUR	260.727.634 EUR
Huurcontracten (m.i.v. de huurwaarborgen)	18.249.886 EUR	18.202.176 EUR	18.204.086 EUR
Som van de huurcontracten en de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	19.565.066 EUR	19.715.832 EUR	19.948.895 EUR
Brutorendement	6,86%	6,85%	6,80%
Bezettingsgraad** in %	93,3%	92,3%	91,3%

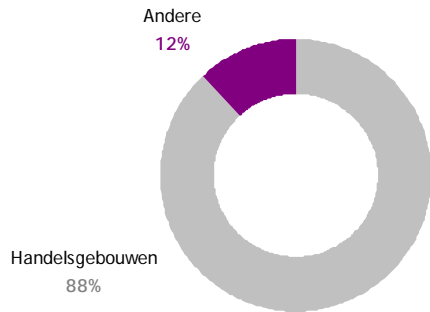
5.3. Spreiding van de portefeuille per activiteitensector

	Oppervlakte (m ²)	Reële waarde (EUR) 31/03/2010	Reële waarde (EUR) 30/09/2009
Handelsgebouwen	204.798	228.219	228.566
Anderen	49.344	30.802	32.162
Totaal	254.142	259.021	260.728

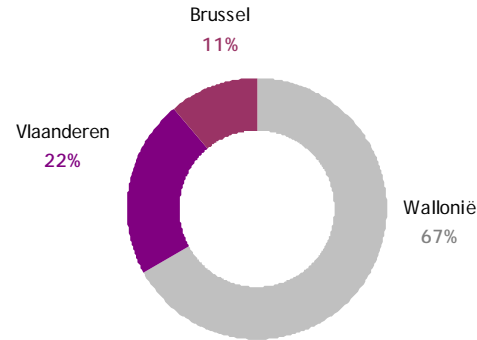
⁸ Op basis van de geraamde huurwaarde (GHW) drukt de bezettingsgraad het percentage van de GHW van de bezette gebouwen uit, in vergelijking met de som van de GHW van de bezette gebouwen en de GHW van de niet-bezette gebouwen.

5.4. Analyse van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2010

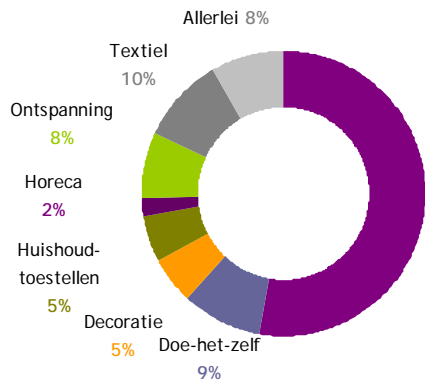
Sectorale spreiding⁹



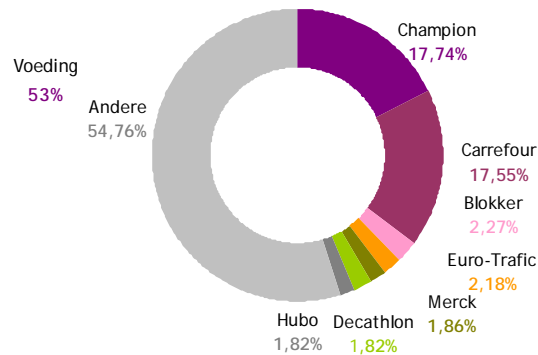
Geografische spreiding



Spreiding per activiteit van de commerciële sector



Spreiding van de grootste huurders in de commerciële sector (uitgedrukt op basis van de reële huurprijzen)



⁹ Het gedeelte 'Andere' omvat kantoorgebouwen, semi-industriële gebouwen en in mindere mate residentiële gebouwen.

5.5. De retailmarkt¹⁰

Economische factoren en trends van de consumenten

Na twee maanden op rij stabiel te zijn gebleven, is het vertrouwen van de Belgische consument licht verbeterd in maart 2010. De verwachtingen op het vlak van de algemene economische situatie en de evolutie van de werkloosheid zijn een beetje optimistischer, al tonen de individuele gezinnen zich minder positief met betrekking tot de toekomst van hun financiële situatie en hun spaarvermogen.

Op commercieel vlak lokte de beslissing van de groep Carrefour om 14 hypermarkten en 7 supermarkten te sluiten en een twintigtal extra winkels over te dragen aan de groep Mestdagh heel wat reacties uit. De belangstelling die sommige actoren toonden, zowel uit België als uit het buitenland, voor de plaatsen die door Carrefour vrijkwamen, lijkt te bevestigen dat de voedingssector zijn expansie in België nog verder wil voortzetten.

Algemeen blijft de vraag van de voornaamste actoren van de commerciële sector hoog in de eersterangs winkelstraten en winkelcentra. Nieuwe vooraanstaande commerciële merknamen zoals Desigual, Primark, Tom Taylor en Mötivi hebben de afgelopen maanden hun intrede gedaan op de Belgische commerciële markt.

De 'retailers' blijven evenwel voorzichtig met betrekking tot hun groeistrategie en concentreren zich uitsluitend op de eersterangs locaties. De meeste 'retailers' die zich willen blijven ontwikkelen, hebben hun lijst met prominente locaties afgesloten en beginnen die lijst naar beneden bij te stellen. De vraag naar locaties van tweede orde in de eersterangs steden en locaties van eerste orde in tweederangs steden blijft laag.

Trends op de markt van de grote projecten en openingen

In 2009 werden verschillende projecten opgestart: De Warande in Beveren, het Anspach Center in Brussel en het winkelcentrum Médiacité in Luik.

In maart 2010 heeft promotor Foruminvest zijn winkelcentrum van 34.000 m² in Kortrijk geopend.

De heropening van de Guldenvliesgalerij (12.000 m²) blijft het laatste significante project dat voor het einde van dit jaar wordt verwacht.

Voor wat de 'retail warehousing' betreft wordt het toekomstige aanbod voor 2010 geraamd op +/- 75.000 m² maar bepaalde projecten zijn nog niet opgestart omdat hun commercialisering moeilijker blijkt te zijn.

Trends op de investeringsmarkt

Het investeringsvolume dat in 2009 werd geregistreerd in de retailsector, is licht gestegen maar deze verbetering is vooral toe te schrijven aan de overname van het shopping center K in Kortrijk door het Duitse fonds Union Invest voor meer dan 200 miljoen EUR op basis van een initieel rendement dat net onder de 6% zou liggen in de maand december 2009.

De andere grote gecumuleerde verkopen in het 4^e kwartaal van 2009 kwamen in de buurt van 65 miljoen EUR voor de commerciële markt ('baanwinkels') en 15 miljoen EUR langs de commerciële verkeersaders, voornamelijk door Belgische investeerders.

In de loop van het eerste kwartaal van 2010 werden weinig nieuwe transacties afgesloten.

¹⁰ Toelichting van Jones Lang LaSalle op 20 april 2010

5.5. Verslag van de deskundige

Geachte Heer, Geachte Mevrouw,

Conform artikel 59, § 1, van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks, hebt u aan Jones Lang LaSalle evenals aan Cushman & Wakefield gevraagd om de gebouwen te schatten die deel uitmaken van de Vastgoedbevaks.

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Alle gebouwen werden door de experts bezocht. De details van onze evaluatiemethodes, de informatiebronnen en de voorwaarden van onze verbintenissen zijn in ons verslag opgenomen¹¹. Ons verslag is opgesteld en gedateerd op datum van de onderhavige brief.

De investeringswaarde kan worden gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde in normale verkoopomstandigheden tussen perfect geïnformeerde partijen, op de datum van de expertise, vóór aftrek van de aktekosten voor de overdracht van de portefeuille en vóór de werken van wederinstaatstelling.

Op basis van de evaluatiemethode bevestigen wij dat de investeringswaarde van de gebouwen op 31 maart 2010 geraamd wordt op (afgerond op 1.000 EUR):

265.497.000 EUR
(tweehonderdvijfenzestig miljoen vierhonderdzevenennegentigduizend euro)

Dit bedrag omvat de waarde toegekend aan de gebouwen die geëvalueerd werden door de vennootschap Cushman & Wakefield.

Na aftrek van 2,5% volgens de aanbevelingen van de BEAMA en uw instructies voor aktekosten, op de totale waarde, brengt dit ons op een "reële waarde" van:

259.021.000 EUR
(tweehonderdnegeenvijftig miljoen éénentwintigduizend euro).

Dit bedrag omvat de waarde toegekend aan de gebouwen die geëvalueerd werden door de vennootschap Cushman & Wakefield.

Met de meeste hoogachting

29 april 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. Geconsolideerde samengevatte financiële staten

6.1. Geconsolideerde samengevatte balans op 31 maart 2010

(x 1.000 EUR)	Toe lichtin gen	31/03/2010	30/09/2009
ACTIEF			
I Vaste activa			
A Goodwill			
B Immateriële vaste activa			
C Vastgoedbeleggingen	3	259.021	260.728
D Projectontwikkelingen		88	34
E Andere materiële vaste activa		579	592
F Financiële vaste activa		339	343
G Vorderingen financiële leasing			
H Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie			
I Handelsvorderingen en andere vaste activa			
J Uitgestelde belastingen - activa			
Totaal vaste activa		260.027	261.697
II Vlottende activa			
A Activa bestemd voor verkoop		960	
B Financiële vlottende activa			
C Vorderingen financiële leasing			
D Handelsvorderingen		229	920
E Belastingvorderingen en andere vaste activa		136	136
F Kas en kasequivalenten		1.969	6.518
G Overlopende rekeningen		46	48
Totaal Vlottende activa		3.340	7.622
TOTAAL ACTIVA		263.367	269.319

¹¹ De methode wordt in detail beschreven in toelichting 1 van de financiële staten.

6.3. Geconsolideerd samengevat overzicht van de kasstromen

(x 1.000 EUR)	31/03/2010	30/09/2009
Kas en kasequivalenten in het begin van het boekjaar	6.518	6.293
Resultaat van het boekjaar	4.044	2.861
+ Financieel resultaat	2.818	10.344
+ Belastinglasten (- belastingopbrengsten)	-1	
Elementen van de resultatenrekening zonder kaseffecten	-4	945
- Toename (+ afname) in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	52	857
+ Verschillen op de aankoop van vastgoedvennootschappen		
+ Andere niet-uitbetaalde lasten	163	88
+/- Andere niet-monetaire elementen	-219	
Wijziging in behoefte aan werkkapitaal	641	-6.776
Elementen van de activa (handelsvorderingen en overlopende rekening)	652	2.325
Elementen van de verplichtingen (handelsschulden, indirecte belastingsschulden, overlopende rekening)	-11	-9.101
Nettomeerwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	89	
- Betaalde belastingen (+ geïnde belastingen)		
Kasstromen uit bedrijfsactiviteiten (A)	7.587	7.374
- Aankopen van vastgoedbeleggingen		-9.769
- Overdrachten van vastgoedbeleggingen	802	1.672
- Ontwikkelingsprojecten	-54	-549
- Overname van vastgoedvennootschappen		
- Overname van andere activa		
- Overdrachten van andere activa		180
Kasstromen uit investeringsactiviteiten (A)	748	-8.466
Kapitaalverrichting		
Nieuwe afgesloten leningen		15.000
Terugbetaalde leningen	-2.833	-295
Terugbetaling van de schulden van financiële leasing		-565
Stijging van de vaste activa	4	
Betaalde dividenden	-8.107	-8.763
Betaalde intresten	-1.960	-4.075
Ontvangen intresten	12	15
Kasstromen uit financieringsactiviteiten (C)	-12.844	1.317
Kas en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	1.969	6.518

6.4. Geconsolideerd samengevat overzicht van de mutatie van het eigen vermogen

	Kapitaal	Uitgifte premies	Eigen aandelen	Beschikbare reserves	Niet-beschikbare reserves	Niet-uitgekeerde resultaten	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva F.	Totaal eigen vermogen
	A	B	C	D	D	E	F.		
Saldo op 30 september 2008	14.805	125.735		3.658	3.955	8.960	-4.289		152.824
Uitkering dividend (december 2008)						-8.763			-8.763
Vorming niet-beschikbare reserves					1.873	-1.873			
Inhouding op beschikbare reserves				-1.676		1.676			
Resultaat van het boekjaar						-2.179			-2.179
Saldo op 31 maart 2009	14.805	125.735	0	1.982	5.828	-2.179	-4.289	0	141.882
Herkwalificatie van de reserves (15/09/2009)				5.828	-5.828				
Totaal resultaat						2.887			2.887
Saldo op 30 september 2009	14.805	125.735	0	7.810	0	2.861	-4.263	0	146.948
Uitkering dividend (december 2009)						-8.107			-8.107
Inhouding op beschikbare reserves				-5.247		5.247			0
Stijging kapitaal door opname van de uitgiftepremie	2.981	-2.981							0
Totaal resultaat						4.063			4.063
Saldo op 31 maart 2010	17.786	122.754		2.563		4.045	-4.244		142.904

6.5. Toelichtingen bij de geconsolideerde samengevatte financiële staten

TOELICHTING 1 Algemene informatie en boekhoudmethodes in verband met de geconsolideerde samengevatte financiële staten

ALGEMENE INFORMATIE

Ascencio cva (hierna "Ascencio cva" of de "Vennootschap" genaamd) is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (Vastgoedbevak) naar Belgisch recht. Het boekjaar loopt van 1 oktober tot 30 september. De geconsolideerde financiële staten van de vennootschap, afgesloten op 31 maart 2010, werden afgesloten door de Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder op 11 mei 2010.

VOORBEREIDINGSBASIS EN BOEKHOUDMETHODES

Dezelfde principes inzake financiële informatie en berekeningsmethode als diegene die werden toegepast voor de jaarrekeningen op 30 september 2009¹⁵ werden toegepast voor de halfjaarrekeningen op 31 maart 2010, uitgezonderd IAS 1 - Presentatie van de jaarrekeningen. De nieuwe versie van IAS 1 eist de presentatie van de andere elementen van het totale resultaat en een wijziging van de staat van mutatie van het eigen vermogen.

WAARDERINGSMETHODE TOEGEPAST DOOR DE EXPERTS (Jones Lang LaSalle - Cushman & Wakefield):

De waarderingmethode die wordt toegepast door de vastgoedexperts, blijft identiek. Ze worden in detail uitgelegd in het jaarverslag 2009.

TOELICHTING 2 Sectorale informatie

Het bedrijfsresultaat van de gebouwen is uitgesplitst op basis van hun bestemming (handelsgebouwen -andere).

	Handelsgebouwen		Andere (kantoren, residentieel, semi-industrieel)		Totalen	
	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09
RESULTATEN-REKENING						
Huurinkomsten	7.764	7.887	1.233	1.292	8.997	9.179
Vastgoedlasten per sector	-1.127	-849	-328	-176	-1.455	-1.025
Bedrijfsresultaat van de gebouwen	6.637	7.038	905	1.116	7.542	8.154

Deze segmentatie strookt met de ingevoerde organisatie en de structuur van de interne rapportering.

¹⁵ Ze worden in detail uitgelegd in het jaarverslag 2009.

TOELICHTING 3 Vastgoedbeleggingen

	31/03/2010	30/09/2009
Saldo in het begin van het boekjaar	260.728	252.566
Acquisities van vastgoedvennootschappen		0
Acquisities van gebouwen		9.769
Overdracht van de rekening ontwikkelingsprojecten		1.041
Verkopen	-695	-1.672
Overdracht naar de activa bestemd voor verkoop	-960	0
Variatie van de reële waarde	-52	-983
Nieuw saldo	259.021	260.728

De vastgoedexpert voert om de drie maanden een waardering uit van de vastgoedbeleggingen, in overeenstemming met de nationale en internationale normen (International Valuation Standards) evenals hun toepassingsmodaliteiten, met name inzake de waardering van de Vastgoedbevaks. De reële waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs kan worden verkregen onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, na aftrek van de transactiekosten.

De investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven die het vastgoedpatrimonium zullen verbeteren; noch met de toekomstige voordelen verbonden aan deze uitgaven. Ze berust op de geactualiseerde waarde van de netto toekomstige huurprijzen van elk gebouw verminderd met de onderhoudskosten die ten laste zijn van de eigenaars. Het actualiseringspercentage hangt voornamelijk af van de actualiseringspercentages die worden vastgesteld op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van het gebouw en van de huurders op het ogenblik van de waardering. De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en van de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw in de daarop volgende periodes.

De reële waarde op 31 maart 2010 werd bepaald op basis van expertises uitgevoerd door Jones Lang Lasalle en Cushman & Wakefield op deze datum. De statutaire zaakvoerder is niet op de hoogte van feiten of gebeurtenissen die zouden kunnen doen denken dat deze waarden ingrijpende wijzigingen zouden hebben ondergaan sinds de laatste waarderingdag, maar hij blijft voorzichtig wegens de huidige context van economische crisis.

TOELICHTING 4 Kapitaal

Ascencio is op 24 maart 2010 overgegaan tot een verhoging van haar maatschappelijk kapitaal door de opname van een deel van de uitgiftepremies zonder nieuwe aandelen te creëren, en dit binnen het kader van het toegestane kapitaal. Het kapitaal is zodoende verhoogd van 14.903.125 EUR tot 17.883.750 EUR.

Op 31 maart 2010 bedraagt het maatschappelijk kapitaal dus 17.884 KEUR en wordt het vertegenwoordigd door 2.980.625 aandelen zonder aanduiding van nominale waarde. De uitgiftepremies bedragen 123.573 KEUR.

TOELICHTING 5 Financiële instrumenten

De vennootschap heeft twee dekkingsinstrumenten onderschreven tegen het rentevoetrisico voor een totaalbedrag van 70.000 KEUR. Het gaat in beide gevallen om een instrument van het type 'IRS callable'.

Deze instrumenten bestaan uit een IRS (interest rate swap) waarmee een vaste rentevoet kan worden verkregen gedurende een bepaalde periode en een optie die begint te lopen aan het einde van diezelfde periode en die de bank het recht geeft om de dekking elk kwartaal te beëindigen of voort te zetten tot de eindvervaldag van het contract. Deze dekkingsinstrumenten worden op hun reële waarde gevaloriseerd aan het einde van elk kwartaal door de uitgevende financiële instelling.

Type	Bank	Bedrag KEUR	Vervaldag van de periode non call	Eind- vervaldag	Percentag e	Modaliteiten	Reële waarde op 31/03/20 10
IRS callable	Fortis	20.000	30/09/08	30/09/22	3,70%	Call driemaandelijks vanaf 01/10/2008	-2.202
IRS callable	ING	50.000	30/06/11	30/06/18	4,35%	Call driemaandelijks vanaf 01/07/2011	-6.606

Voorzover deze financiële instrumenten niet voldoen aan de voorwaarden die worden opgelegd door IAS 39 om de dekkingsband (hedging) in te voeren, werd de waardevariatie (ofwel een totaalbedrag van -832 KEUR voor dit eerste semester 2010) geboekt in de resultatenrekening.

TOELICHTING 6 Financiële schulden

	Totaal	Vervalt binnen het jaar	Vervalt binnen 5 jaar	Vervalt binnen meer dan 5 Jaar
Roll over (voorschotten met vaste termijn)	30/09/2009 31/03/2010	106.405 103.805	0	106.405 103.805
Schulden financiële leasing	30/09/2009 31/03/2010	4.491 4.340	579 428	2.808 2.856
Beleggingskredieten	30/09/2009 31/03/2010	959 877	229 147	635 635
Saldo	30/09/2009 31/03/2010	111.855 109.022	808 575	109.848 107.296

De 'Roll over' schulden tegenover de kredietinstellingen zijn voornamelijk met vlottende rentevoet; een bedrag van 70.000 KEUR is gedekt door twee dekkingsinstrumenten waarvan de modaliteiten zijn opgenomen in de vorige toelichting.

De vennootschap beschikt over een totale kredietlijn van het type 'Roll over' voor een bedrag van 175.000 KEUR bij verschillende financiële instellingen en ook over enkele beleggingskredieten en leasingschulden die hun oorsprong vinden in de opgeslorpte filialen. Deze 'Roll over'-lijnen zijn toegekend tot december 2011 voor 150.000 KEUR en tot juni 2014 voor 25.000 KEUR. Ze kunnen worden gebruikt in de vorm van een of meer voorschotten waarvan de renteperiodes 12 maanden niet mogen overschrijden. Op 31 maart 2010 waren de 'Roll over' lijnen gebruikt tot een bedrag van 103.805 KEUR. De gemiddelde rentevoet op alle financiële schulden bij kredietinstellingen bedroeg 3,62 % (marge inbegrepen) voor de periode van 1 oktober 2009 tot 31 maart 2010.

TOELICHTING 7 Nettoactief en nettoresultaat per aandeel

	31/03/2010	30/09/2009
Waarde van het nettoactief per aandeel	47,94 EUR	49,30 EUR
Resultaat per aandeel	1,36 EUR	0,96 EUR
Aantal aandelen in omloop	2.980.625	2.980.625

TOELICHTING 8 Betaalde dividenden

De algemene vergadering van 16 december 2009 heeft de toewijzing van het resultaat zoals voorgesteld door de Raad van Bestuur goedgekeurd. Een brutodividend van 2,72 euro per aandeel werd dus toegekend en uitbetaald op 23 december 2009 (coupon nr. 3) voor een totaalbedrag van 8.017 KEUR.

TOELICHTING 9 Beheerkosten vastgoed

	31/03/2010	31/03/2009
Personeelskosten	375	283
Erelonen vastgoedexperts	62	58
Erelonen vastgoedbeheer	69	130
Andere		62
Totaal	506	533

TOELICHTING 10 Algemene kosten

	31/03/2010	31/03/2009
Erelonen advocaten/notarissen (recurrent)	18	73
Erelonen boekhouders, fiscalisten, revisoren	23	34
Erelonen Directie	144	85
Erelonen studie bureaus	24	14
Erelonen Due Diligence (niet-recurrent)	16	292
Andere diverse erelonen	22	22
Heffingen en taken	75	156
Bezoldiging Zaakvoerder	162	112
Administratieve kosten en representatiekosten	75	74
Computerkosten en kosten voor sociaal secretariaat	9	9
Andere diverse algemene kosten	9	39
Totaal	577	910

TOELICHTING 11 Andere financiële kosten

	31/03/2010	31/03/2009
Bankkosten en commissies	38	35
Variatie waarde afgeleid product BNP Paribas Fortis en ING	832	5.996
Totaal	870	6.031

TOELICHTING 12 Dochtervennootschappen

<i>Naam</i>	<i>Directe</i>	<i>indirecte participaties</i>
<i>Etudibel nv</i>	<i>100%</i>	<i>nihil</i>

TOELICHTING 13 Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluitingsdatum

Zie punt 3.1

6.6. Rapport van de Commissaris

Rapport betreffende het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor het semester afgesloten op 31 maart 2010

Wij zijn overgegaan tot een beperkt nazicht van de samengevatte en geconsolideerde balans, de samengevatte en geconsolideerde resultatenrekening, de samengevatte en geconsolideerde kasstroomtabel, de samengevatte en geconsolideerde staat van mutatie van het eigen vermogen en van de selectieve toelichtingen (samen de "tussentijdse financiële informatie") van ASCENCIO cva (de "vennootschap") voor het semester afgesloten op 31 maart 2010. Deze tussentijdse financiële informatie werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

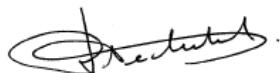
De tussentijdse financiële informatie werd voorbereid overeenkomstig IAS 34 - *Tussentijdse financiële informatie* zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Ons beperkt nazicht werd uitgevoerd overeenkomstig de aanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de beperkte nazichten. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de tussentijdse financiële informatie met de directie en de analyse en vergelijking van de tussentijdse financiële informatie en de onderliggende financiële gegevens. De omvang van deze werkzaamheden is veel minder groot dan bij een volledige controle, uitgevoerd overeenkomstig de revisienormen die worden toegepast voor de certificatie van de geconsolideerde rekeningen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Bijgevolg kunnen wij de tussentijdse financiële informatie niet certifiëren.

Op basis van ons beperkt nazicht kwam geen enkel element aan het licht waardoor we zouden geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor het semester afgesloten op 31 maart 2010 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34 - *Tussentijdse financiële informatie*, zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

12 mei 2010

De Commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. BVBA
Vertegenwoordigd door Rik NECKEBROECK
Vennoot

7. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De statutaire¹⁶ zaakvoerder van Ascencio cva verklaart dat bij zijn weten:

- de financiële staten werden opgesteld conform de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouwe weergave vormen van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten en de ondernemingen die in de consolidatie zijn begrepen;
- het tussentijds beheersverslag een getrouwe uiteenzetting bevat over de omzet, de resultaten, de situatie van Ascencio nv en de ondernemingen die zijn opgenomen in de consolidatie, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee ze worden geconfronteerd;
- nadat alle redelijke maatregelen daartoe zijn genomen, de informatie in het financieel halfjaarverslag van het boekjaar 2010 in overeenstemming is met de realiteit en geen lacunes bevat die de reikwijdte ervan geweld aandoen.

¹⁶ Ascencio nv - avenue Jean Mermoz 1 bte 4 - 6041 Gosselies - ondernemingsnummer BE 0881.160.173

Inhoudsopgave

	Pagina
1. Voorstelling	1
2. Corporate Governance	2
3. Tussentijds beheerverslag	2
3.1. Belangrijke gebeurtenissen en transacties	2
3.2. Analyse van de halfjaarlijkse geconsolideerde rekeningen	4
4. Evolutie van het aandeel	7
4.1. Evolutie van de slotkoers en de intrinsieke waarde	7
4.2. Aandeelhouderschap van Ascencio cva	7
5. Vastgoedverslag	8
5.1. Vastgoedexperts	8
5.2. Vastgoedportefeuille	8
5.3. Spreiding van de portefeuille per activiteitensector	8
5.4. Analyse van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2010	9
5.5. De retailmarkt	10
5.5. Verslag van de deskundige	11
6. Geconsolideerde samengevatte financiële staten	12
6.1. Geconsolideerde samengevatte balans op 31 maart 2010	12
6.2. Geconsolideerd samengevat totaal resultaat op 31 maart 2010	14
6.3. Geconsolideerd samengevat overzicht van de kasstromen	15
6.4. Geconsolideerd samengevat overzicht van de mutatie van het eigen vermogen	16
6.5. Toelichtingen bij de geconsolideerde samengevatte financiële staten	17
6.6. Rapport van de Commissaris	21
7. Verklaring van de verantwoordelijke personen	22
8. Informatiefiche	24

8. Informatiefiche

HANDELSNAAM	ASCENCIO cva
STATUUT	Beleggingsvennootschap met vast kapitaal die in vastgoed belegd
ADRES	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
ONDERNEMINGSNUMMER	BE 0881 334 476
RPR	Charleroi
OPRICHTINGSDATUM	10 mei 2006
VERGUNNING ALS VASTGOEDBEVAK	31 oktober 2006
DUUR	onbeperkt
COMMISSARIS	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck
VASTGOEDEXPERT	Jones LangLasalle, vertegenwoordigd door Rod Scrivener Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Kris Peetermans
AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	17.883.750 EUR
AANTAL AANDELEN	2.980.625
NOTERING	Euronext Brussel - Parijs
DEPOTHOUDENDE BANK	FORTIS BANK nv
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	259 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	107
SOORT GEBOUWEN	handelsgebouwen in de stadsrand en andere

Financiële kalender

Tussentijdse aangifte op 30 juni 2010	18 augustus 2010
Jaarlijks communiqué op 30 september 2010	16 november 2010
Gewone Algemene Vergadering 2010	16 december 2010 om 14u30
Datum van dividendbetaling	23 december 2010

Voor meer inlichtingen:

Marc BRISACK¹⁷
Algemeen Directeur
Tel.: 071 91 95 00
marc.brisack@ascencio.be

Martine LION
Corporate & Communication Assistant
Tel.: 07191 95 06
martine.lion@ascencio.be

Dit halfjaarverslag is ook beschikbaar in het Nederlands, maar enkel de Franse versie van het document is rechtsgeldig. De Nederlandse versie is een vrije vertaling. De Nederlandse versie is opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Ascencio.

De vooruitzichten houden risico's en onzekerheden in. De bovenvermelde vooruitzichten kunnen gekende en ongekende risico's inhouden en zijn onderhevig aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiele onzekerheden, die Ascencio grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basis hypothesen onjuist blijken te zijn, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken. In dat geval neemt Ascencio geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

¹⁷ Zaakvoerder van de bvba Somabri