

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
Information réglementée

Le 20 mai 2011
Sous embargo jusqu'à 7h30

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU GERANT STATUTAIRE
PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2010-2011

Résultat net courant en hausse¹ : 6,4 millions EUR, soit une progression de 32% par rapport au 31 mars 2010

Résultat net² : 13,9 millions EUR

1. Présentation

Ascencio SCA est une sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) spécialisée dans l'immobilier commercial de périphérie. Son portefeuille comprend actuellement 115 immeubles répartis sur la Belgique et la France pour une surface totale de +/- 263.000 m² et une juste valeur de 297 millions EUR.

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire sous des enseignes telles que Champion, Carrefour, Grand Frais (France), Delhaize, Lidl ou Leader Price. Décathlon, Kréfel, Brico, Mr. Bricolage, Hubo et Zeeman sont d'autres locataires de la sicafi.

Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 192 millions EUR au 31 mars 2011 (cours de l'action à cette date : 45,90 EUR).

¹ Il s'agit du résultat net courant sur base consolidée avant variation de la juste valeur sur portefeuille (IAS 40) et sur instruments de couverture (IAS 39)

² Incluant les éléments non monétaires

2. Rapport de gestion intermédiaire

2.1 Revenus locatifs et taux d'occupation

Les revenus locatifs du premier semestre de l'exercice ont atteint 10,2 millions EUR, soit une augmentation de 13,2% par rapport au premier semestre de l'exercice 2009-2010. Cette augmentation s'explique principalement par l'acquisition de 12 magasins « Grand Frais » réalisée en 2010 (7 magasins en avril 2010, 3 en novembre 2010 et 2 en décembre 2010).

Le taux d'occupation est en progression et passe de 94% au 30 septembre 2010 à 94,5% au 31 mars 2011. Cette amélioration résulte notamment des facteurs suivants : l'acquisition de nouveaux immeubles intégralement loués, la vente de certains immeubles non stratégiques qui avaient été quittés par leurs locataires et l'intensification de la politique de commercialisation visant à attirer de nouveaux locataires dans les cellules vacantes (notamment avec l'arrivée du Brico City et de Little Gym à la Galerie De Fré à Uccle).

2.2 Analyse des résultats

Compte de résultats consolidé - schéma analytique

(x 1.000 EUR)	31/03/2011	31/03/2010
Résultat immobilier	10.163	8.937
Charges immobilières	-939	-1.395
Frais généraux	-665	-577
Autres revenus et charges d'exploitation	87	-141
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8.646	6.824
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	16	12
Charges d'intérêts	-2.085	-1.960
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-194	-38
Impôt sur le résultat net courant	2	1
Résultat net courant³	6.385	4.839
Résultat sur vente d'immeubles de placements		89
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.188	-52
Résultat sur le portefeuille	2.188	37
IAS 39	5.331	-832
Résultat net	13.904	4.044
Résultat net courant par action (EUR)	1,53	1,62
Résultat net par action (EUR)	3,33	1,36
EPRA ⁴ Valeur d'Actif Net (VAN) - KEUR	196.305	157.995
EPRA VAN par action	47,04 EUR	53,01 EUR

³ 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.

⁴ Données non requises par la réglementation sur Sicafis et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Elles sont calculées conformément aux définitions reprises dans «EPRA Best Practices Recommendations» 2010.

Le résultat immobilier est en nette progression suite à la hausse des revenus locatifs (voir point 2.1 ci-dessus). Les charges immobilières sont en diminution suite à un niveau moindre de travaux effectués sur les bâtiments et à des honoraires externes plus réduits. Après déduction des frais généraux, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 8,6 millions EUR, soit une marge d'exploitation de 84,9% (par rapport à 75,8% pour le premier semestre de l'année passée).

Les charges d'intérêts s'affichent en légère progression suite au relèvement des taux d'intérêt au cours de ce premier semestre.

Le résultat net courant s'élève au 31 mars 2011 à 6,4 millions EUR, soit une progression de 32% par rapport au premier semestre de l'année passée. Le résultat net courant par action s'établit à 1,53 EUR, en léger repli par rapport au premier semestre de l'exercice 2009-2010 suite à l'émission de 1.192.250 nouvelles actions lors de l'augmentation de capital de novembre 2010, portant le nombre total d'actions en circulation à 4.172.875. Ce repli s'explique par le fait que la totalité du produit de l'augmentation de capital n'a pas encore été totalement réinvesti (comme expliqué au point 2.3 ci-après).

Le résultat sur portefeuille s'établit à 2,2 millions EUR. Ce résultat positif s'explique principalement par la baisse des taux de rendement, tant sur le périmètre belge que sur le périmètre français.

L'impact de la variation de la juste valeur des instruments financiers sur le premier semestre est de 5,3 millions EUR, cet effet positif s'explique par la hausse des taux, notamment long terme, constatée au cours des six derniers mois. Il s'agit ici, comme pour la variation de la juste valeur sur portefeuille, d'un élément sans effet sur la trésorerie de la société.

2.3 Investissements au cours du premier semestre

Ascencio a acheté cinq magasins « Grand Frais » supplémentaires en novembre et décembre 2010. Ceux-ci procureront des loyers annuels de 1,1 millions EUR sur une année complète.

En janvier 2011, la sicafi annonçait l'acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'un parc commercial de 2.788 m² situé sur la commune du Pontet, à proximité d'Avignon. Les travaux de construction avancent selon le timing convenu et l'ouverture des magasins est prévue pour le mois d'octobre 2011. Aldi et Bio Store seront les deux principaux locataires du site.

A travers ces opérations, 22,1 millions EUR ont été investis sur un total de 40 millions EUR levés dans le cadre de l'augmentation de capital conclue en novembre 2010. Le ratio d'endettement n'atteignait encore que 35% au 31 mars 2011 ce qui laisse à Ascencio, toutes choses égales par ailleurs, une capacité d'investissement de plus de 60 millions EUR, sur base d'un ratio d'endettement de 50% (bien que le maximum légal autorisé soit de 65%).

2.4 Désinvestissement au cours du premier semestre

Le 15 novembre 2010, Ascencio a vendu un immeuble semi-industriel d'environ 940 m² situé à Zaventem pour un montant de 0,9 million EUR. Le montant de la vente n'est pas inférieur à la valeur d'investissement⁵ du site telle que déterminée par l'Expert immobilier de la sicafi lors de la passation de l'acte. Cet immeuble était classé dans les comptes clôturés au 30 septembre 2010 en actif détenu en vue de la vente.

⁵ La valeur d'investissement d'un bien représente le montant de la juste valeur augmentée des frais de mutation fixés forfaitairement à 2,5%.

2.5 Événement postérieur au 31 mars 2011

Aucun fait marquant n'a influencé le développement de la sicafi ni les états financiers semestriels après le 31 mars 2011.

2.6 Principaux risques et incertitudes

Les risques fondamentaux auxquels l'entreprise est confrontée demeurent ceux décrits dans le chapitre y réservé du Rapport Annuel 2010. Ascencio veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

En page 7 du Rapport Annuel 2010, Ascencio indiquait dans la section relative aux risques financiers et à la structure de sa dette qu'elle disposait de lignes de crédit pour un montant total de 175 millions EUR. Un total de 150 millions d'EUR sur les 175 millions EUR de lignes de crédit viennent à échéance en décembre 2011. Le montant tiré sur ces lignes a dès lors été reclassé en passifs courants dans les comptes semestriels clôturés au 31 mars 2011. Ascencio a bien évidemment entamé les discussions avec différentes institutions bancaires pour assurer le refinancement de ces lignes et est confiante quant à l'issue positive de ces négociations et à l'obtention de nouveaux moyens financiers.

2.7 Perspectives

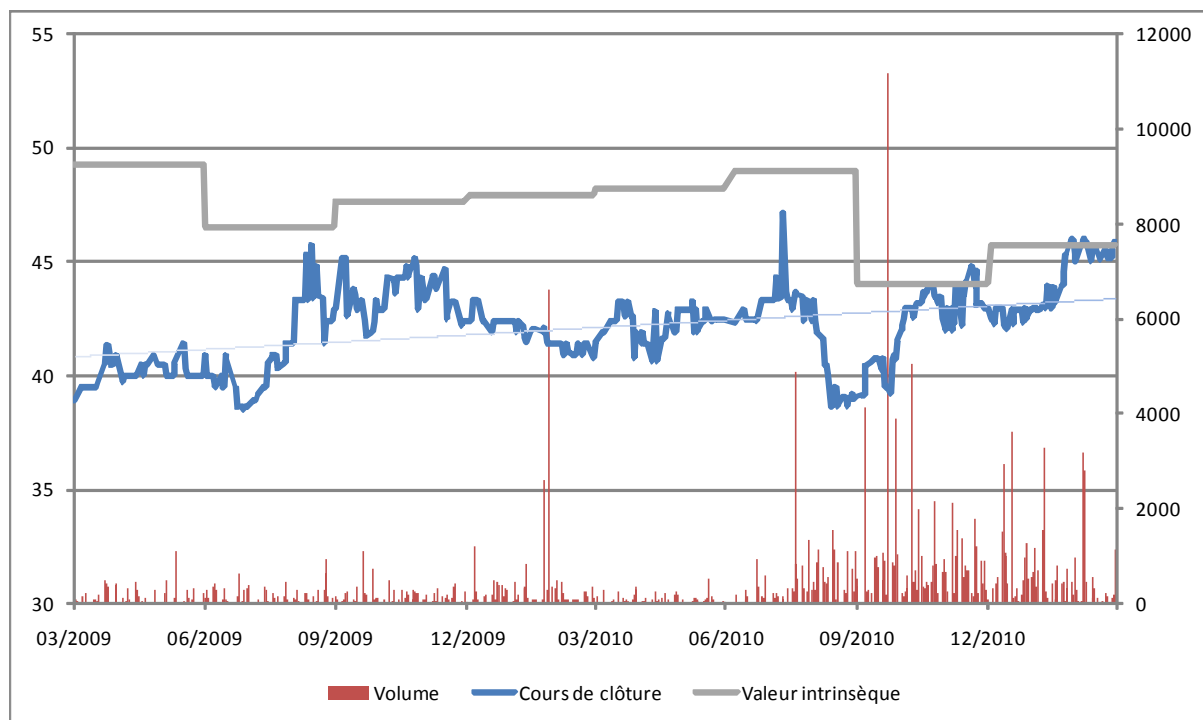
Un raffermissement des taux d'intérêt a été constaté des derniers mois. Ceux-ci sont cependant toujours très bas dans une perspective historique car même si l'activité économique a repris en 2010, une résurgence de la crise au cours des prochains mois ne peut être écartée.

Malgré ce relèvement des taux d'intérêt, les experts immobiliers n'ont pas modifié les taux de capitalisation qu'ils utilisent pour déterminer la juste valeur du portefeuille immobilier car de nombreux investisseurs particuliers continuent à s'intéresser à l'acquisition d'immeubles commerciaux de bonne qualité.

Les incertitudes macro-économiques et le calendrier de nouvelles acquisitions envisagées par Ascencio rendent difficile l'estimation du résultat net courant attendu pour l'exercice en cours. L'objectif reste toutefois de maintenir le dividende brut à un niveau proche de 2,72 EUR par action malgré la diminution du résultat net courant par action engendrée par l'émission de 1.192.250 actions nouvelles.

3. Evolution de l'action

3.1 Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque⁶



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

Au 31 mars 2011, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 45,90 EUR.

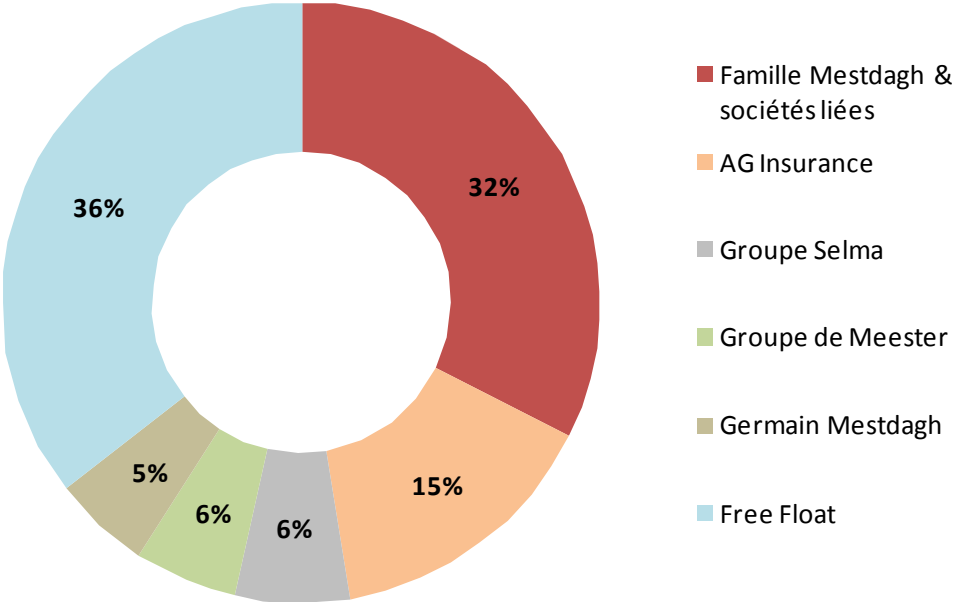
Le cours de l'action Ascencio s'est révélé très volatile lors des 6 derniers mois. Ceci s'explique notamment par l'augmentation de capital menée en octobre 2010 et clôturée en novembre 2010 qui a donné lieu, d'une part, à un détachement du coupon annuel dès le 12 octobre 2010 (alors que le dividende ne fut versé aux actionnaires que le 23 décembre 2010) et, d'autre part, au détachement du droit de souscription dont la valeur théorique s'élevait à 1,54 EUR/droit.

Le succès de l'augmentation de capital et l'intérêt accru de nouveaux investisseurs institutionnels pour Ascencio expliquent la bonne performance du cours de l'action. Une nette augmentation des volumes traités en bourse a par ailleurs été enregistrée (la vélocité sur flottant passant, sur une base de 12 mois, de 5% à 12%).

Au 31 mars 2011, la valeur intrinsèque s'élève à 45,77 EUR par action. On peut donc constater que la décote constatée antérieurement entre la valeur intrinsèque et le cours de l'action a disparu lors de ce premier semestre.

⁶ L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 31 mars 2011 inclus. La valeur intrinsèque couvre la période courant entre deux diffusions de résultats.

3.2 Actionnariat d'Ascencio SCA



4. Rapport immobilier

4.1 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 établiront la juste valeur des biens d'Ascencio SCA chaque trimestre jusqu'à la clôture de l'exercice 2012.

4.2 Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 31 mars 2011 s'établit à 297,4 millions EUR (y inclus les projets en cours de développement).

Les immeubles de type 'retail' représentent environ 90% du portefeuille immobilier.

Au 31 mars 2011, le taux d'occupation est en progression (94,5%⁷) par rapport au 30 septembre 2010 (94%). Ascencio continue à fournir des efforts intensifs afin d'améliorer le taux d'occupation des immeubles.

Chiffres clés

	31/03/2011	30/09/2010
Valeur d'investissement (hors projets en cours de développement)	302.985.970 EUR	284.181.526 EUR
Juste valeur (hors projets en cours de développement)	295.232.421 EUR	277.198.341 EUR
Loyers contractuels (incl. loyers garantis)	20.742.179 EUR	19.501.448 EUR
Somme des loyers contractuels et de la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	21.951.700 EUR	20.748.452 EUR
Rendement brut	6,85%	6,86%
Taux d'occupation en %	94,5%	94%

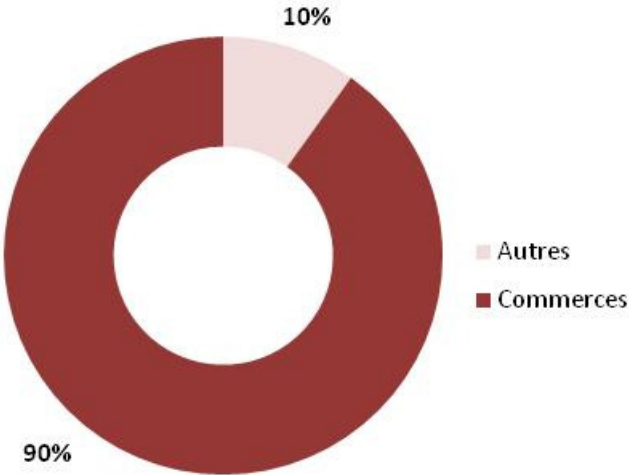
4.3 Répartition du portefeuille (hors projets de développement) par secteur d'activité

	Superficie (m ²)	Juste valeur (KEUR) 31/03/2011	Juste valeur (KEUR) 30/09/2010
Commerces	216.820	265.912	247.014
Autres	46.539	29.320	30.181
Total	263.359	295.232	277.195

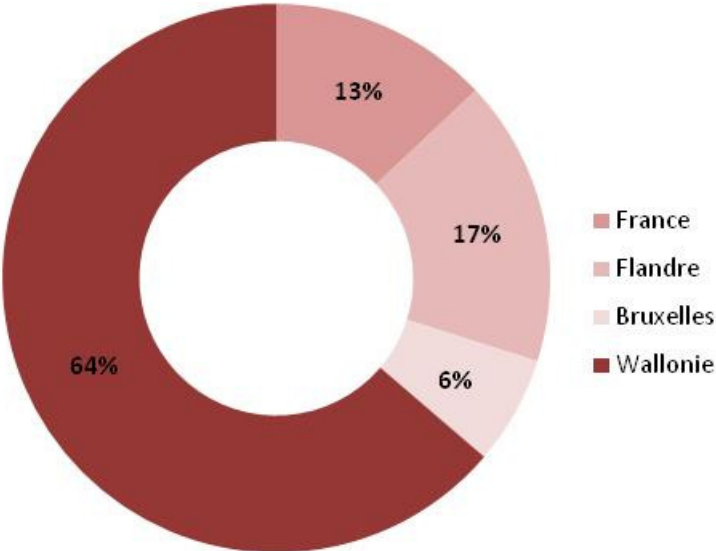
⁷ Sur base de la valeur locative estimée (VLE), le taux d'occupation exprime le pourcentage de la VLE des immeubles occupés par rapport à la somme de la VLE des immeubles occupés et de la VLE des immeubles inoccupés.

4.4 Analyse du portefeuille immobilier au 31 mars 2011

Répartition sectorielle⁸

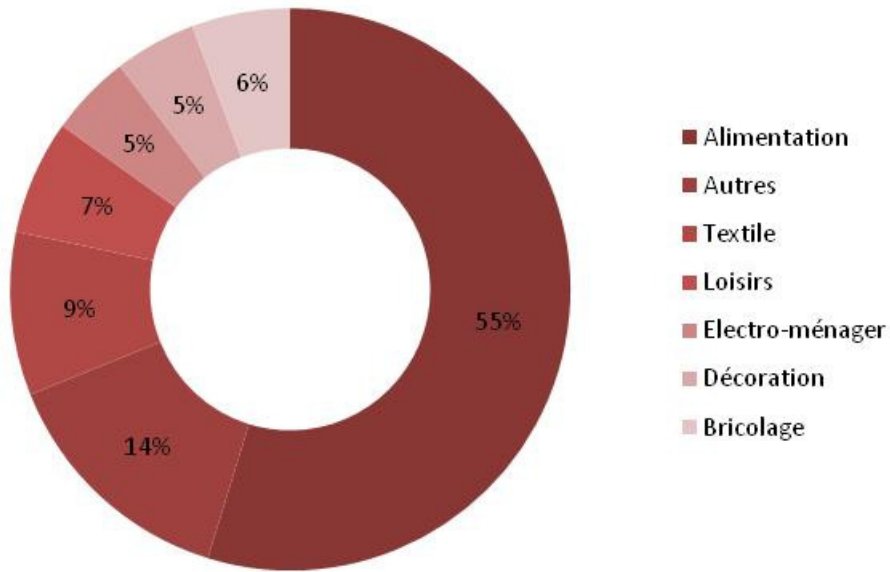


Répartition géographique

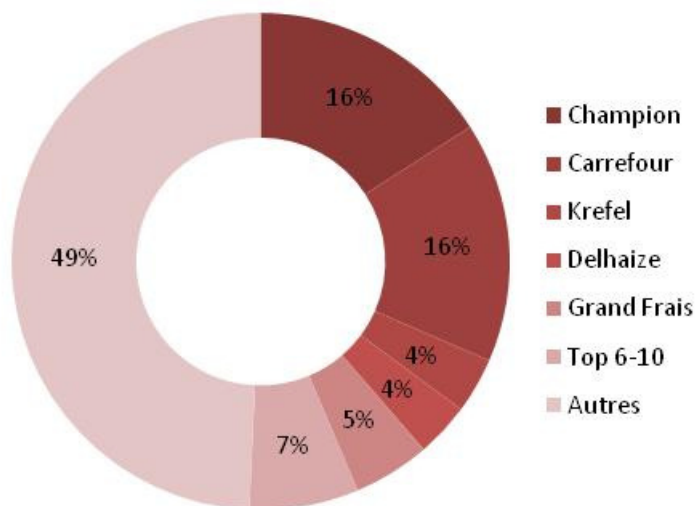


⁸ La partie 'Autres' comprend des immeubles de bureaux, semi-industriels et dans une moindre mesure résidentiels.

Répartition par activité du secteur commercial



Répartition des locataires les plus importants



4.5 Le marché du retail⁹

Le marché des grandes surfaces en périphérie continue à bien se porter. Au risque de se répéter, ce type de produits immobiliers est sans doute l'une des catégories les plus stables du marché belge.

On observe deux phénomènes opposés sur le marché locatif du retail warehouse :

- Les valeurs locatives sont maintenues sous pression par les locataires invoquant la période d'incertitude économique actuelle
- L'arrivée de nouvelles enseignes internationales cherchant à s'implanter en Belgique.

Ces deux phénomènes combinés à un manque d'offre qualitative mènent à une stabilité des loyers dans l'ensemble. On observe malgré tout une légère augmentation des loyers dans le secteur alimentaire qui est le plus soumis à la pression des nouvelles enseignes et à l'expansion des enseignes existantes dans les localisations de premier plan.

Sur le marché de l'investissement, on retrouve progressivement les niveaux de rendement d'avant la crise. Cette baisse des rendements, en combinaison avec des loyers stables, donne lieu à une légère hausse des prix des biens immobiliers. On continue à voir une proportion importante d'investisseurs privés pour des volumes de petite taille. Les plus gros acteurs sont plutôt dans une phase de conservation de leurs actifs stratégiques, ce qui fait que l'offre sur ce marché est diversifiée, mais limitée quant à la qualité.

On remarque dans l'ensemble une stabilité des loyers et une amélioration des rendements. Les localisations « prime » connaissent toujours une certaine croissance. Les situations secondaires, elles, commencent à sentir une pression à la baisse. Cette tendance devrait se confirmer dans les prochaines années, à condition que l'offre s'élargisse. En effet l'arrivée de nouveaux acteurs, l'expansion des acteurs existants (particulièrement alimentaires) et le fait que certaines enseignes de centre-ville souhaitent désormais s'ouvrir à la périphérie, nous font penser que la demande pour l'immobilier commercial de périphérie va croître à l'avenir. Cette demande est toutefois de plus en plus exigeante et prudente dans ses choix stratégiques, et les processus de décision et d'obtention de permis sont de plus en plus lents et complexes. Ces éléments sont autant de signes laissant présager de bonnes performances en 2011, pour autant que d'importants permis, liés à des projets qualitatifs, soient délivrés.

⁹ Commentaire de Cushman & Wakefield du 28 avril 2011 repris avec leur accord

4.6 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 rapport¹⁰. 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 2011 (arrondi à 1.000 EUR) à :

305.086.000 EUR
(trois cents cinq millions quatre-vingt six 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 :

297.427.000 EUR
(deux cents nonante sept millions quatre cents vingt sept 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 2011



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

¹⁰ La méthode est décrite en détail à la note 1 des états financiers.

5. Etats financiers résumés consolidés

5.1 Bilan résumé consolidé au 31 mars 2011

(x 1.000 EUR)	Notes	31/03/2011	30/09/2010
ACTIF			
Actifs non courants			
Goodwill		292	292
Immobilisations incorporelles			
Immeubles de placement	3	297.427	277.198
Autres immobilisations corporelles		584	566
Actifs financiers non courants		52	334
Créances de location - financement			
Participations mises en équivalence			
Créances commerciales et autres actifs non courants			
Actifs d'impôts différés			
Total Actifs non courants		298.355	278.390
Actifs courants			
Actifs détenus en vue de la vente		1.968	3.099
Actifs financiers courants			
Créances de location - financement			
Créances commerciales		1.172	941
Créances fiscales et autres actifs courants		416	176
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2.868	3.244
Comptes de régularisation		217	104
Total Actifs courants		6.641	7.564
TOTAL ACTIF		304.996	285.954

(x 1.000 EUR)	Notes	31/03/2011	30/09/2010
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Capitaux propres			
Capital		24.120	17.786
Prime d'émission		156.021	122.754
Actions propres			
Réserves		1.632	2.563
Résultat		13.904	7.175
<i>Résultat reporté - exercices antérieurs</i>		0	0
<i>Résultat de l'exercice</i>		13.904	7.175
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-4.696	-4.169
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers			
Ecart de conversion			
Total des capitaux propres		190.981	146.110
Passif			
Passifs non courants			
Provisions			
Dettes financières non courantes			
- Etablissement de crédit		24.882	119.643
- Location - financement		3.797	3.284
Autres passifs financiers non courants		5.713	12.190
Dettes commerciales et autres dettes non courantes			
Autres passifs non courants			386
Passifs d'impôts différés			
Passifs non courants		34.392	135.503
Passifs courants			
Provisions			
Dettes financières courantes			
- Etablissement de crédit		75.510	1.216
- Location - financement		582	665
Autres passifs financiers courants			
Dettes commerciales et autres dettes courantes			
- Dettes commerciales		649	955
- Exit tax et impôts sociétés		492	386
- Autres		501	283
Autres passifs courants			
Comptes de régularisation		1.889	836
Passifs courants		79.623	4.341
Total Passif		114.015	139.844
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		304.996	285.954

5.2 Etat résumé du résultat consolidé global au 31 mars 2011

(x 1.000 EUR)	Notes	31/03/2011	31/03/2010
Revenus locatifs		10.187	8.997
Reprise de loyers cédés et escomptés			
Charges relatives à la location			
Résultat locatif net		10.187	8.997
Récupération de charges immobilières			
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		484	322
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail			
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-508	-382
Autres recettes et dépenses relatives à la location			
Résultat immobilier		10.163	8.937
Frais techniques		-404	-609
Frais commerciaux			
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués			
Frais de gestion immobilière		-395	-506
Autres charges immobilières		-140	-280
Charges immobilières		-939	-1.395
Résultat d'exploitation des immeubles	2	9.224	7.542
Frais généraux		-665	-577
Autres revenus et charges d'exploitation		87	-141
Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille		8.646	6.824
Résultat sur vente d'immeubles de placement			89
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		2.188	-52
Résultat d'exploitation		10.834	6.861
Revenus financiers		16	12
Charges d'intérêts		-2.085	-1.960
Autres charges financières		-194	-38
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4	5.331	-832
Résultat financier		3.068	-2.818
Résultat avant impôt		13.902	4.043
Produits des participations mises en équivalence			
Impôt des sociétés		2	1
Exit tax			
Impôts (XXIII+XXIV)		2	1
Résultat net		13.904	4.044
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		-527	19
Résultat global		13.377	4.063
Nombre d'actions ordinaires en circulation		4.172.875	2.980.625
Résultat net par action (EUR)		3,33	1,36
Ratio d'endettement ¹¹		35,03%	45,60%
Ratio de diversification ¹²		15,91%	17,78%
Valeur intrinsèque par action (EUR)		45,77	47,87

¹¹ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006.

¹² Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par l'enseigne Champion sur le total des loyers perçus.

5.3 Tableau résumé consolidé des flux de trésorerie

Tableau consolidé des flux de trésorerie	31/3/2011 (x 1.000 EUR)	30/09/2010 (x 1.000 EUR)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	3.244	6.518
Résultat de l'exercice	13.904	7.175
+ Résultat financier	-3.068	7.912
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	-2	-15
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-2.148	-955
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-2.188	-1.147
+ Ecartés dégagés lors de l'acquisition de sociétés immobilières		0
+ Autres charges non décaissées	40	192
+/- Autres éléments non monétaires		
Variations du besoin en fonds de roulement	74	419
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)	-584	-117
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régul)	658	536
Plus values nettes réalisées sur cessions d'actifs		128
Impôts payés		0
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	8.760	14.664
- Acquisitions d'immeubles de placement		
- Acquisitions de projets de développement terminés	0	0
- Projets en développement en cours	-2.102	-63
- Acquisition de sociétés immobilières	-10.808	-9.060
- Acquisition d'autres actifs	0	0
- Cessions d'immeubles de placement	1.127	3.002
- Cessions d'autres actifs	0	0
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	-11.783	-6.121
Transaction sur le capital	39.602	
Nouveaux emprunts contractés	4.660	1.450
Remboursement des dettes bancaires/dettes de location-financement	-30.212	-908
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-1.033	
Dividendes bruts payés	-8.107	-8.107
Charges financières décaissées	-2.279	-4.271
Produits financiers reçus	16	19
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	2.647	-11.817
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	2.868	3.244

5.4 Etat résumé consolidé de variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	Capital	Primes d'émission	Réserves disponibles	Réserves indisponibles	Résultats non distribués	Impact s/la juste valeur des frais de mutation	Total des capitaux propres
Solde au 30 septembre 2009	14.805	125.735	7.810	0	2.861	-4.263	146.948
Distribution dividendes					-8.107		-8.107
Constitution réserves indisponibles							
Prélèvement sur réserves disponibles			-5.247		5.247		
Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission	2.981	-2.981					
Résultat net global					4.044	19	4.063
Solde au 31 mars 2010	17.786	122.754	2.563	0	4.045	-4.244	142.904

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	Capital	Primes d'émission	Réserves disponibles	Réserves indisponibles	Résultats non distribués	Impact s/la juste valeur des frais de mutation	Total des capitaux propres
Solde au 30 septembre 2010	17.786	122.754	2.563	0	7.176	-4.169	146.110
Distribution dividendes					-8.107		-8.107
Constitution réserves indisponibles							
Prélèvement sur réserves disponibles			-931		931		
Augmentation de capital	6.334	33.267					39.601
Résultat net global					13.904	-527	13.377
Solde au 31 mars 2011	24.120	156.021	1.632	0	13.904	-4.696	190.981

5.5 Notes aux états financiers résumés consolidés

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

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 2011 ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 17 mai 2011.

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 2010¹³ ont été appliqués pour les comptes semestriels résumés au 31 mars 2011, à l'exception des droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure. Les droits de mutation relatifs aux acquisitions du premier semestre 2010/2011 (soit 551 KEUR) ont été comptabilisés directement dans les fonds propres alors que la société les enregistrait jusqu'alors dans le compte de résultats. Si changement de règle d'évaluation avait été appliqué lors de l'exercice précédent, il n'aurait pas eu d'impact significatif sur les états financiers.

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 2010.

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	
	31/3/11	31/3/10	31/3/11	31/3/10	31/3/11	31/3/10
COMPTE DE RESULTATS						
Revenus locatifs	9.223	7.764	964	1.233	10.187	8.997
Charges immobilières par secteur	-770	-1.127	-193	-328	-963	-1.455
Résultat d'exploitation des immeubles	8.453	6.637	771	905	9.224	7.542

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

¹³ Ils sont explicités en détail dans le Rapport Annuel 2010.

NOTE 3 Immeubles de placement

Immeubles de placement

	31/03/2011	30/09/2010
Solde au début de l'exercice	277.105	260.728
Acquisitions de sociétés immobilières	15.939	21.111
Acquisitions d'immeubles		
Transfert du compte projets de développement		
Cessions		-2.782
Transfert vers les actifs détenus en vue de la vente		-3.099
Variation de juste valeur	2.188	1.147
Nouveau solde	295.232	277.105

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 futur 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 2011 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 économique actuel.

Projets en développement

	31/03/2011	30/09/2010
Solde au début de l'exercice	93	34
Investissements	2	59
Acquisitions	2.100	
Transfert aux immeubles de placement		
Cessions		
Variation de juste valeur		
Nouveau solde	2.195	93

Les projets en développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur différents immeubles. Ils font également l'objet d'une valorisation de la part des experts immobiliers de la scafi.

NOTE 4 Instruments financiers

La société a souscrit à deux instruments de couverture contre le risque d'intérêt portant sur un montant total de 70 millions EUR.

Le premier instrument souscrit chez ING est un instrument de type 'IRS callable'. Cet instrument est composé 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.

Le second instrument souscrit chez BNP Paribas Fortis était initialement un 'IRS callable'. La société a racheté au cours de ce premier semestre l'option dont la banque disposait et qui lui permettait de mettre fin au contrat. Suite à cette transaction, l'instrument est devenu un IRS classique (type « plain vanilla »).

Ces instruments de couverture sont valorisés à leur juste valeur à la fin de chaque trimestre telle que calculée par l'institution financière émettrice.

Quatre autres instruments de couverture (de type IRS) ont par ailleurs été repris dans le cadre de l'acquisition du portefeuille « Grand Frais ».

Type	Banque	Montant KEUR	Echéance Call	Echéance Finale	Taux	Modalités	Juste valeur Au 31/3/11
IRS	Fortis	20.000	30/09/08	30/09/22	3,70%		-319
IRS callable	ING	50.000	30/06/11	30/06/18	4,35%	Call trimestriel à partir du 01/07/11	-4.762
IRS	CIC	1.381		29/08/14	4,57%		-116
IRS	CIC	972		05/07/12	4,95%		-21
IRS	CIC	740		31/10/14	4.57%		-35
IRS	CIC	574		15/10/14	4,57%		-41

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 5,3 millions EUR) a été enregistrée en compte de résultats.

Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 7.¹⁴

¹⁴ Selon IFRS 7, p27A, une entité doit classer les évaluations à la juste valeur de ses instruments financiers selon une hiérarchie qui reflète le caractère significatif des données sur lesquelles sont fondées les évaluations. Cette hiérarchie des évaluations à la juste valeur doit comporter les niveaux suivants :

- les cours de marchés actifs pour le même instrument (sans modification ni reconditionnement) (niveau 1) ;
- les cours de marchés actifs pour des actifs ou passifs semblables et les techniques de valorisation dont toutes les données importantes sont fondées sur des informations de marché observables (niveau 2) ; et
- les techniques de valorisation dont les données importantes ne sont pas toutes fondées sur des informations de marché observables (niveau 3).

NOTE 5 Actif net et résultat net par action

	31/03/2011	30/09/2010
Valeur de l'actif net par action	45,77 EUR	49,02 EUR
Résultat net par action	3,33 EUR	2,41 EUR
Nombre d'actions en circulation	4.172.875	2.980.625

NOTE 6 Dividendes payés

L'assemblée générale du 16 décembre 2010 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. Un dividende brut de 2,72 euros par action a été octroyé et mis en paiement le 23 décembre 2010 pour un montant total de 8,1 millions EUR.

NOTE 7 Droits et engagements hors bilan

En page 6 du Rapport Annuel 2010, Ascencio faisait mention d'une action en justice entamée en 2009 suite à la découverte d'une pollution historique sur l'un de ses sites et d'une estimation des coûts de dépollution de l'ordre de 400.000 EUR. Ce dossier sera plaidé devant le Tribunal de première instance de Liège le 23 mai 2011. Aucune provision n'a été enregistrée à ce jour dans les comptes.

Comme mentionné dans son communiqué de presse du 1er février 2011, Ascencio a signé un contrat d'acquisition relatif à un retail park de 3.585 m² en état futur d'achèvement dans la région d'Avignon pour un montant total de 6 millions EUR (hors taxes). Les sommes capitalisées au 31 mars 2011 en immeubles de placement (projets en développement - voir note 3) s'élèvent à 2,1 millions EUR, le solde, soit 3,9 millions EUR devant être décaissé au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

5.6 Rapport du Commissaire

Rapport de revue limitée sur l'information financière consolidée semestrielle pour le semestre clôturé le 31 mars 2011

Nous avons effectué une revue limitée du bilan résumé consolidé, de l'état résumé du résultat consolidé global, du tableau résumé consolidé des flux de trésorerie, de l'état résumé consolidé des variations des capitaux propres et des notes sélectives (conjointement les "informations financières intermédiaires") de Ascencio SCA (la « société ») et ses filiales (conjointement le groupe) pour le semestre clôturé au 31 mars 2011. 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.

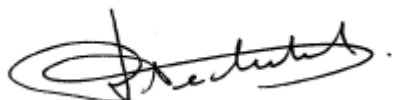
Les informations financières intermédiaires ont été préparées en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières, et conformément à IAS 34 - Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union 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 2011 ne sont pas établies, à tous les égards importants, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et selon les méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières, et conformément à IAS 34 - Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Diegem, le 18 mai 2011

Le Commissaire



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

6. Déclaration des personnes responsables

Le gérant statutaire¹⁵ 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 2010/2011 sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

7. Information sur les déclarations prévisionnelles

Ce rapport financier Semestriel contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections de la société, ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur ne peuvent être garanties.

¹⁵ Ascencio SA - avenue Jean Mermoz 1 bte 4 - 6041 Gosselies - numéro d'entreprise BE 0881.160.173

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
RPM	Charleroi
NUMERO D'ENTREPRISE	BE 0881 334 476
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, représenté par Kris Peetermans
CLOTURE DE L'EXERCICE FINANCIER	30 septembre
CAPITAL SOCIAL	25.037.250 EUR
NOMBRE D'ACTIONS	4.172.875
COTATION	Euronext Brussels
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	297 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	115
TYPE D'IMMEUBLES	immeubles commerciaux de périphérie et autres

Calendrier financier

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2011	18 août 2011
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2011	15 novembre 2011
Assemblée générale ordinaire 2011	16 décembre 2011 à 14h30
Mise en paiement du dividende	23 décembre 2011

Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK¹⁶
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Valéry AUTIN¹⁷
Directeur Financier
Tél : 071.91.95.04
valery.autin@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.

¹⁶ Gérant de la SPRL Somabri

¹⁷ Gérant de la SPRL VAL U Invest