

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
Information réglementée

Le 19 mai 2009
Sous embargo jusqu'à 17h45

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU GERANT STATUTAIRE
PREMIER SEMESTRE 2009

Résultat net courant en hausse¹ : +4,74% par rapport au 31 mars 2008
Résultat net² : -2,179 millions EUR
Variation de la juste valeur du portefeuille par rapport
au 31 décembre 2008 : +0,77 %
Variation de la juste valeur du portefeuille par rapport
au 31 mars 2008 : +4,79%
Variation de la juste valeur des instruments de couverture : -5,996 millions EUR par
rapport au 31 mars 2008

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 127 immeubles répartis sur toute la Belgique pour une surface totale de 260.688 m² et une juste valeur de 260.021.620 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 119.523.062 EUR EUR au 31 mars 2009(cours de l'action à cette date : 40,10 EUR).

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

² Incluant des éléments non monétaires

2. Corporate Governance³

2.1. Organe de Gestion

Ascencio SCA a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions dont le gérant statutaire, associé commandité, est la société anonyme Ascencio. Les attributions du gérant de la Sicafi sont exercées par le conseil d'administration d'Ascencio SA ou sous sa responsabilité.

Conformément au code des sociétés, Ascencio SA est représentée au sein d'Ascencio SCA par un représentant permanent, la SPRL Carl Mestdagh.

2.2. Conseil d'administration

Le conseil d'administration de Ascencio SA est composé de huit administrateurs qui doivent tous remplir les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues par l'article 4 § 1er, 4° de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés à l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004.

Leur mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire de Ascencio SA du 12 juin 2009 à qui il appartient de se prononcer sur la composition du conseil d'administration qui sera conforme au nouvel article 526ter du code des sociétés en matière d'administrateur indépendant⁴.

2.3. Dirigeants effectifs

Conformément à la loi du 20 juillet 2004, la direction effective de la Sicafi est confiée à deux personnes :

SPRL Carl Mestdagh, représentée par Carl Mestdagh, Président du conseil d'administration d'Ascencio SA

Monsieur Jean-Marc Deflandre, directeur financier d'Ascencio SCA

³ Toutes les informations concernant la structure de la société figurent dans le rapport annuel 2008.

⁴ A ce jour, le conseil d'administration comporte entre autres quatre administrateurs indépendants au sens de l'article 524 §4 al.2 du code des sociétés.

3. Rapport de gestion intermédiaire

3.1. Evénements et transactions importants

Investissement au cours du premier semestre

Ascencio a réalisé l'acquisition du retail park de Jemappes le 22 décembre 2008⁵.

Le montant de la transaction de ce retail park entièrement rénové en 2006 s'élève à 9,770 millions EUR. Cette acquisition est réalisée sur un rendement brut immédiat de 6,5%. Elle représente une augmentation de la valeur du portefeuille de la sicafi de l'ordre de 3,95% (sur base de la juste valeur des immeubles au 30 septembre 2008). Le montant de l'acquisition n'excède pas la valeur d'investissement⁶ du site telle que déterminée par l'Expert immobilier de la sicafi le 9 octobre 2008.

Le retail park s'étend sur une surface de 9.334 m² bruts et offre 253 emplacements de parking.

A ce jour, le site est loué à 100 %. Les locataires les plus importants sont Carrefour, Dreamland, Sportsworld et Auto 5.

Désinvestissement au cours du premier semestre

Le 5 mars 2009, Ascencio a vendu un immeuble d'environ 2.500 m² situé à Jemeppe-sur-Meuse pour un montant de 1,6 million EUR. Le montant de la vente n'est pas inférieur à la valeur d'investissement⁷ du site telle que déterminée par l'Expert immobilier de la sicafi lors de la passation de l'acte.

Etant donné que d'importants travaux devaient être réalisés, Ascencio a préféré vendre cet immeuble afin de concentrer ses efforts sur l'activité retail.

Evénement après le 31 mars 2009

Le 15 avril 2009 est intervenue la signature de l'acte de vente d'une petite maison d'habitation vide située à l'entrée d'un site commercial à Deurne comprenant un magasin Carrefour. Le montant de la transaction s'élève à 72.000 EUR.

Aucun autre fait marquant n'a influencé le développement de la sicafi ni les états financiers semestriels après le 31 mars 2009.

Conflit d'intérêt

Aucune nouvelle transaction n'a eu lieu entre des personnes ou des sociétés liées.

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, de même que les accords conclus avec les parties liées aux copromoteurs n'ont pas été modifiés durant ce premier semestre.

⁵ Voir communiqué de presse du 12 décembre 2008

⁶ La valeur d'investissement d'un bien représente le montant de la juste valeur augmentée des frais de mutation fixés forfaitairement à 2,5%.

⁷ La valeur d'investissement d'un bien représente le montant de la juste valeur augmentée des frais de mutation fixés forfaitairement à 2,5%.

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. Les différentes rubriques des états financiers font l'objet d'un commentaire repris ci-dessous.

Analyse du bilan consolidé

(x 1.000 EUR)	31/03/2009	30/09/2008
Actif	270.383	264.086
Actifs non courants	261.023	254.364
Actifs courants	9.360	9.722
Capitaux propres et passifs	270.383	264.086
Fonds propres	141.882	152.824
Passifs non courants	112.541	99.429
Passifs courants	15.960	11.833

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 - 260.022 KEUR, des projets en développement pour 55 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 58 KEUR et enfin divers actifs financiers pour 334 KEUR constitués de garanties locatives à concurrence de 47 KEUR et de placements à long terme pour 287 KEUR.

Les **actifs courants** regroupent des créances fiscales pour 2.600 KEUR (principalement des précomptes mobiliers à récupérer), des créances commerciales pour 443 KEUR, de la trésorerie pour 6.275 KEUR et des comptes de régularisation pour 42 KEUR.

Au Passif

Les **fonds propres** s'élèvent (avant distribution⁸) à 141.882 KEUR.

Les **passifs non courants** reprennent entre autres les dettes bancaires pour 111.877 KEUR dont un montant de 107.364 KEUR utilisé sous forme d'avances à terme fixe et des leasings immobiliers pour 4.513 KEUR.

Les **passifs courants** sont principalement constitués des dettes fiscales non encore enrôlées des sociétés absorbées au cours de l'exercice précédent pour 5.943 KEUR. Un montant de 7.731 KEUR a été comptabilisé en 'autres dettes' représentant la contrepartie de la valorisation des IRS callable au 31 mars 2009 (élément non cash). Les dettes commerciales s'élèvent à 759 KEUR.

(x 1.000 EUR)	31/03/2009	30/09/2008
Ratio d'endettement	47,48%	41,24%
Ratio de diversification	18,16%	18,52%
Valeur intrinsèque par action avant distribution (EUR)	47,60	50,17
Nombre d'actions	2.980.625	2.980.625

⁸ Le montant du dividende brut payé pour l'exercice comptable de 2008 s'élève à 2,94 EUR par action pour un montant total de 8.763 KEUR.

Commentaire du compte de résultats consolidé

(x 1.000 EUR)	31/03/2009	31/03/2008
Revenus locatifs	9.179	8.421
Autres recettes et frais d'exploitation	278	450
Résultat immobilier	9.457	8.871
Charges immobilières	-1.144	-705
Frais généraux	-1.048	-1.037
Résultat immobilier net	7.265	7.129
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	11	141
Charges d'intérêts	-2.043	-2.072
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-35	-28
Impôt sur le résultat net courant	-14	-221
Résultat net courant	5.184	4.949
Résultat sur vente d'immeubles de placements	3	61
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.370	728
Résultat sur le portefeuille	-1.367	789
IAS 39	-5.996	0
Résultat net	-2.179	5.738
Résultat net courant par action (EUR)	1,74	1,66
Résultat net (EUR)	-0,73	1,93

Le montant total des loyers perçus au cours de ce semestre est de 9.179 KEUR. Il est en augmentation (+ 9%) par rapport au montant total des loyers perçus au 31 mars 2008 (8.421 KEUR) suite aux acquisitions intervenues et aux diverses indexations de loyers. Le montant des loyers conduit, après déduction des charges opérationnelles, à un résultat net courant, avant résultat sur portefeuille et impact de la norme IAS 39, de 5.184 KEUR contre 4.949 KEUR au 31 mars 2008.

Le résultat sur portefeuille (IAS 40) totalise sur ce semestre une variation de valeur négative sur les immeubles pour un montant de -1.370 KEUR. Par rapport au trimestre précédent qui enregistrait une variation négative de -2.706 KEUR, la tendance est donc à une relative amélioration essentiellement due à plusieurs actions visant à augmenter la rentabilité globale du portefeuille (meilleure gestion des vides locatifs, travaux sur immeubles conduisant à des augmentations de loyers, renégociation de certains baux, etc).

L'impact des variations de valeur des IRS callable (IAS 39) reste conséquent suite à l'évolution et à la volatilité des marchés financiers et se monte à -5.996 KEUR (zéro au 31 mars 2008). Il s'agit ici comme pour la variation de la juste valeur sur portefeuille d'un élément non cash sans effet sur la trésorerie de la société mais conduisant à une diminution du résultat net.

Le résultat net consolidé s'établit finalement à -2.179 KEUR (+ 5.738 KEUR au 31 mars 2008) et conduit à une valeur intrinsèque par action avant distribution de 47,60 EUR contre 50,17 EUR un an plus tôt (et 46,54 EUR au 31 décembre 2008).

Principaux risques et incertitudes

Risque lié à l'environnement économique

Les locataires sont essentiellement des enseignes reconnues et nationales. Les loyers sont généralement payés par mois et par anticipation; ils sont indexés sur base de l'indice santé et évoluent donc avec l'inflation.

Ascencio ne constate pas encore de manière significative l'influence de la crise financière sur ses principaux clients, à savoir le secteur alimentaire dont les baux sont en général de longue durée. D'autres secteurs et des petits commerces qui ne dépendent pas nécessairement d'une chaîne nationale sont par contre plus touchés. Ascencio est particulièrement vigilante dans le choix de ses locataires afin de limiter les risques de loyers impayés.

La procédure de suivi des locataires en défaut de paiement est renforcée pour permettre de remédier rapidement aux défaillances financières.

De manière générale, Ascencio est sans cesse à l'étude de pistes visant à limiter ce risque tout en restant à l'écoute des préoccupations de ses locataires.

Risque de vide locatif

Afin d'atténuer et de maîtriser le risque de vide locatif, Ascencio agit à plusieurs niveaux. Les actions portent sur le portefeuille immobilier d'une part, en accordant une attention particulière à la diversification géographique et à la diversité des locataires, et d'autre part, en veillant à la qualité technique des bâtiments lors de l'acquisition mais aussi à l'amélioration et au maintien constant de cette qualité.

Ces actions sont menées par l'équipe immobilière qui garde un contact permanent avec les locataires et par l'équipe administrative qui tente de remédier aux éventuelles ruptures de paiement des loyers. Toutes deux veillent à éviter d'éventuels départs en appliquant des solutions flexibles et évolutives.

Par ces actions, Ascencio vise à renforcer la collaboration avec ses locataires en accompagnant les commerçants dans leur démarche et en créant de véritables échanges avec le locataire.

Risque lié à l'application des normes comptables IFRS

Deux éléments non cash sans effet monétaire doivent être inclus dans le compte de résultats entraînant le résultat net à la baisse. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (norme IAS 40) et de la variation de la juste valeur des instruments de couverture (norme IAS 39). Ils répondent à l'application des normes comptables IFRS.

L'IAS 40 est donc le premier élément non cash. Il illustre la différence de juste valeur des biens évalués par l'expert immobilier entre des périodes déterminées. Cet élément présente un effet pervers pour la comptabilité des sicafi car les biens sont réévalués chaque trimestre en fonction du marché court terme alors que pour les autres sociétés non cotées, la réalité du marché tient compte de la valeur économique des actifs sur le long terme.

L'IAS 39 est le deuxième élément non cash inclus dans le compte de résultats. Il représente l'impact de la différence de juste valeur d'instruments financiers destinés à convertir sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe.

Les instruments souscrits par Ascencio 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 telle que calculée par l'institution financière émettrice.

Ces deux éléments représentent une évaluation purement comptable, ponctuelle et sans effet monétaire de différents paramètres de marché qui connaissent depuis six mois maintenant une situation instable, entraînant la baisse significative des taux d'intérêts et sur lesquels Ascencio n'a pas d'ascendant. L'application de l'IAS 39 a impacté de façon négative le compte de résultats et plus particulièrement le résultat net.

Risque lié à l'évolution de la législation comptable

Actuellement, des modifications de l'arrêté royal Sicafi du 10 avril 1995 et de l'annexe comptable sont en cours. Les adaptations permettraient une meilleure adéquation des exigences légales et comptables par rapport à la réalité que vivent les Sicafi. Toutefois, la nouvelle mouture de l'arrêté royal pourrait aussi entraîner de nouvelles obligations pour les Sicafi.

Ascencio ne considère pas cette information comme un risque mais ne peut bien sûr se prononcer sur les modifications finales.

Incertitude technique sur la distribution du dividende

Actuellement, les normes comptables IFRS en vigueur et la législation Sicafi obligent d'intégrer deux éléments non cash⁹ dans le compte de résultats. Comme exposé dans la déclaration intermédiaire du 13 février 2009, la conséquence de ces obligations entraîne un résultat net négatif au 31 mars 2009.

A la fin de l'exercice en cours, au 30 septembre 2009, si cette situation perdure, Ascencio pourrait être affectée par les dispositions de l'article 617 du code des sociétés¹⁰ qui précise qu'aucune distribution ne peut être faite si l'actif net augmenté de toutes les réserves disponibles est négatif.

Concrètement, la capacité de distribution d'un dividende se mesurera en fonction du résultat comptable net de l'exercice 2009 et en fonction des réserves disponibles et du résultat reporté devant couvrir l'éventuelle perte comptable nette de l'exercice et le montant du dividende (ce dernier étant calculé sur base statutaire conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006).

Perspectives

Les perspectives conjoncturelles des prochains mois restent incertaines. Elles ne permettent pas d'établir plus avant des prévisions quant à l'évolution de la juste valeur des immeubles ni des variations de la juste valeur des instruments de couverture.

A l'issue de la première moitié de l'exercice, le cash flow d'Ascencio est en relative progression et, sauf imprévu, pourrait atteindre à tout le moins le même niveau que celui de l'exercice précédent.

⁹ Voir supra

¹⁰ « Aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Par actif net, il faut entendre le total de l'actif tel qu'il figure au bilan, déduction faite des provisions et dettes.

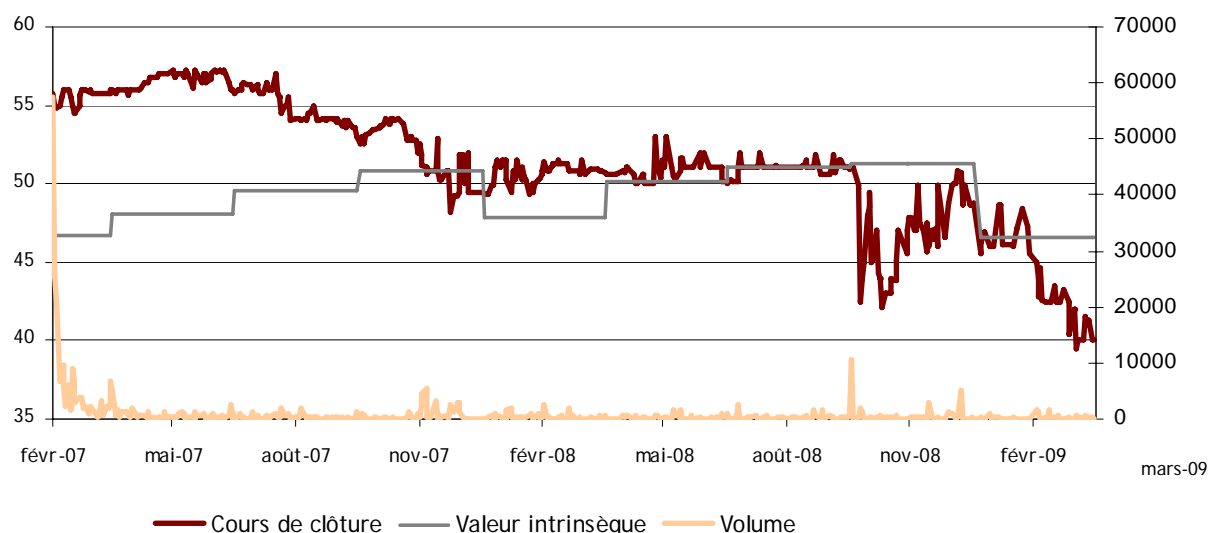
Pour la distribution de dividendes et tantièmes, l'actif ne peut comprendre :

1° le montant non encore amorti des frais d'établissement ;

2° sauf cas exceptionnel à mentionner et à justifier dans l'annexe aux comptes annuels, le montant non encore amorti des frais de recherche et de développement. »

4. Evolution de l'action

4.1. Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque¹¹

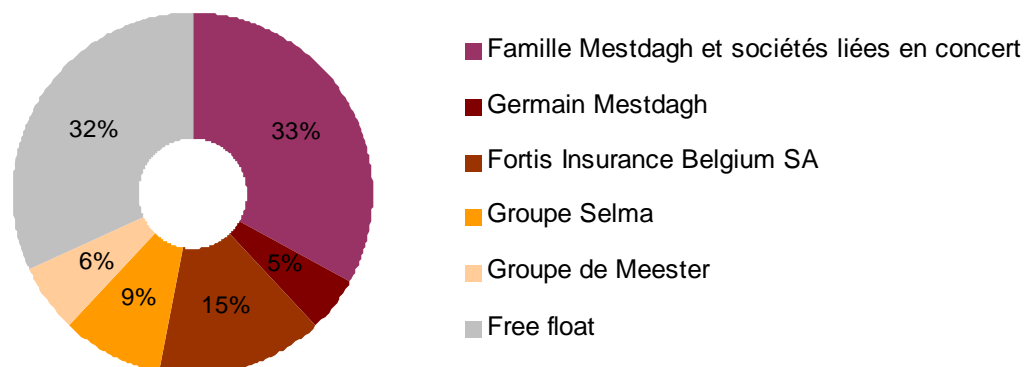


Entrée en bourse le 14 février 2007, l'action Ascencio est actuellement cotée sur le marché double fixing de Euronext Bruxelles.

Au 31 mars 2008, le cours d'Ascencio enregistré à la fermeture des marchés s'élevait à 40,10 EUR.

Durant ce premier semestre, l'action Ascencio a subi des fluctuations dont la courbe de tendance est à la baisse par rapport aux cotations enregistrées jusqu'au crash boursier mondial. Depuis le mois d'octobre 2008, le cours de l'action Ascencio observe une décote par rapport à la valeur intrinsèque. Au 31 mars 2009, le cours de l'action à la clôture de la bourse était de 40,10 EUR et la valeur intrinsèque est de 47,60 EUR par action.

4.2. Actionnariat de Ascencio SCA



¹¹ L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 31 mars 2009 inclus. La valeur intrinsèque couvre chaque fois la période courant entre deux diffusions de résultats.

5. Rapport immobilier

5.1. Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 31 mars 2009 s'établit à 260.021.260 EUR, en progression de 4,79% par rapport au 31 mars 2008 (248.136.295 EUR). Cette progression s'explique par des acquisitions et par la réévaluation du portefeuille.

Par rapport au trimestre précédent, la juste valeur du portefeuille s'établit à 260.021.260 EUR contre 258.025.760 EUR¹² au 31 décembre 2008, soit une légère augmentation d'un trimestre à l'autre de +0,77%. Ceci s'explique notamment par la revalorisation de quelques biens dont certains voient leur surface exploitable augmentée, les travaux d'amélioration exécutés sur d'autres biens mais aussi la renégociation de plusieurs baux.

Les immeubles du portefeuille Ascencio SCA sont essentiellement de type 'retail', ce qui représente environ 85% du portefeuille immobilier.

Au 31 mars 2009, le taux d'occupation est de plus de 93%¹³. Les effets de la crise boursière se font sentir auprès des petits commerçants, entraînant plusieurs faillites depuis le début de cette année. Ascencio profite du vide locatif occasionné pour effectuer les travaux de rénovation dans les cellules commerciales qui se libèrent afin de mieux valoriser son patrimoine et de constituer un meilleur attrait commercial pour les nouveaux locataires.

Ascencio continue à fournir des efforts intensifs afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles.

Le rendement brut d'Ascencio a augmenté par rapport au 31 mars 2008 et reste stable par rapport au rendement observé au 31 décembre 2008. En effet, par rapport à l'exercice précédent au 31 mars 2008, le montant des loyers est supérieur.

Chiffres clés

	31/03/2009	31/12/2008	30/09/2008	31/03/2008
<i>Juste valeur</i>	260.021.260 EUR	259.625.760 EUR	252.566.012 EUR	248.136.295 EUR
<i>Loyers contractuels (incl. garanties locatives)</i>	18.642.913 EUR	18.651.268 EUR	18.155.486 EUR	17.342.563 EUR
<i>Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés</i>	19.968.693 EUR	19.755.948 EUR	19.132.596 EUR	18.442.680 EUR
<i>Rendement brut</i>	6,97%	6,98%	6,99%	6,90%
<i>Rendement net* en %</i>	6,79%	6,78%	6,88%	6,71%
<i>Taux d'occupation** en %</i>	93,4%	94,48%	94,97%	94,28%

* rendement initial net incluant les garanties locatives

** basé sur la valeur locative

¹² Valorisation du portefeuille au 31 décembre 2008 diminuée de la vente réalisée de Jemeppe-sur-Meuse

¹³ 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.

5.2. Répartition du portefeuille par secteur d'activité

	Superficie (m ²)	Juste valeur (EUR) 31/03/2009	Juste valeur (EUR) 31/03/2008
Commerces	208.271	228.710	211.652
Autres	52.417	31.312	36.484
Total	260.688	260.022	248.136

Commerces

Site	Adresse	Surface
Aarschot	Liersesteenweg - 3200 Aarschot	2.955 m ²
Andenne	Avenue Roi Albert - 5300 Andenne	2.300 m ²
Andenne	Rue de la Papeterie 20C - 5300 Andenne	990 m ²
Auderghem	Chaussée de Wavre 1130 - 1160 Bruxelles	1.810 m ²
Berchem	Fruithoflaan 85 - 2600 Berchem	2.685 m ²
Bonnelles Condroz	Route du Condroz 20-24 - 4100 Bonnelles	2.557 m ²
Bonnelles Tillf	Rue de Tillf 114 - 4100 Bonnelles	597 m ²
Braine-l'Alleud Sébastien	Place St-Sébastien 15 - 1420 Braine-l'Alleud	1.525 m ²
Bruges	Legeweg 160 - 8000 Bruges	1.000 m ²
Chapelle lez Herlaimont	Rue de Hestre 93 - 7160 Chapelle lez Herlaimont	2.237 m ²
Charleroi Nord	Grand Rue 302 - 6000 Charleroi	1.207 m ²
Chatelet	Rue de la Station 55 - 6200 Chatelet	2.500 m ²
Chatelineau Grand Trieu	Rue des Prés 45 - 6200 Chatelineau	1.924 m ²
Couillet	Chaussée de Philippeville 238 - 6001 Couillet	2.605 m ²
Couillet Boutiques	Chaussée de Philippeville 295 - 6010 Couillet	294 m ²
Courcelles Juin	Rue du 28 juin - 6180 Courcelles	2.301 m ²
Courcelles Roosevelt	Place Fr. Roosevelt 56-58 - 6180 Courcelles	1.135 m ²
Couvin	Route Charlemagne - 5660 Couvin	1.183 m ²
Dendermonde Heirbaan	Heirbaan 159 - 9200 Dendermonde	3.090 m ²
Dendermonde Mechelsesteenweg	Mechelsesteenweg 24 - 9200 Dendermonde	4.746 m ²
Dendermonde Oude Vest	Oude Vest 19-37 - 9200 Dendermonde	1.663 m ²
Deurne	Lakborslei 143-161 - 2100 Deurne	4.290 m ²
Dison	Rue du Jardin Ecole 37 - 4820 Dison	2.272 m ²
Florennes	Place Verte 22 - 5620 Florennes	1.270 m ²
Forest	Chaussée d'Alseberg 303 - 1190 Bruxelles	2.120 m ²
Frameries	Rue Archimède - 7080 Frameries	2.180 m ²
Gembloux	Avenue de la Faculté d'Agronomie - 5030 Gembloux	1.945 m ²
Gent Dampoort	Pilorijsstraat 20 - 9000 Gent	2.889 m ²
Gerpennes	Route de Philippeville 196 - 6280 Gerpennes	3.369 m ²
Gerpennes Bultia	Rue Neuve 182-184 - 6280 Gerpennes	1.500 m ²
Gerpennes Shopping Sud	Route de Philippeville 136 - 6280 Loverval	8.051 m ²
Ghlin	Rue du Temple 23 - 7011 Ghlin	1.957 m ²
Gilly Ransart	Chaussée de Ransart 252 - 6060 Gilly	2.113 m ²
Gozée	Rue de Marchienne 120A - 6534 Gozée	2.431 m ²
Gosselies Vandervelde	Rue Vandervelde 67 - 6041 Gosselies	1.323 m ²
Hamme-Mille	Chaussée de Louvain 27 - 1320 Hamme-Mille	2.692 m ²
Hannut	Route de Landen - 4280 Hannut	5.324 m ²

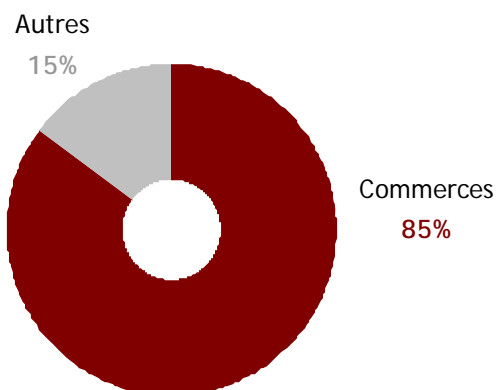
Site	Adresse	Surface
Hannut Retail park	Route de Huy 54 -4280 Hannut	10.066 m ²
Hannut Avia	Route de Huy 54 - 4280 Hannut	50 m ²
Herstal	Rue Basse Campagne - 4040 Herstal	1.429 m ²
Hoboken	Sint-Bernardsesteenweg 586 - 2660 Hoboken	6.199 m ²
Huy	Quai d'Arona 14 - 4500 Huy	3.765 m ²
Jambes	Rue de la Poudrière 14 - 5100 Jambes	1.750 m ²
Jemappes	Avenue Maréchal Foch 934 - 7012 Jemappes	9.501 m ²
Jemeppe-sur-Sambre	Route de la Basse Sambre 1 - 5190 Jemeppe-sur-Sambre	1.553 m ²
Jodoigne	Rue du Piétrain 61a - 1370 Jodoigne	2.245 m ²
Jumet	Rue de Dampremy 22 - 6040 Jumet	1.730 m ²
Kortrijk	Gentsesteenweg 50-56 - 8500 Kortrijk	2.309 m ²
La Louvière	Avenue de la Wallonie 5 - 7100 La Louvière	1.000 m ²
Laeken	Rue Marie-Christine 185-191 - 1020 Laeken	1.586 m ²
Lambusart	Route de Fleurus et Wainage - 6220 Lambusart	2.600 m ²
Leuze	Avenue des Héros Leuzois - 7900 Leuze	3.492 m ²
Leuze-en-Hainaut	Rue de Tournai - 7900 Leuze-en-Hainaut	930 m ²
Liège Laveu	Rue du Laveu 2-8 - 4000 Liège	3.130 m ²
Liège Saucy	Boulevard Saucy 20 - 4000 Liège	598 m ²
Loverval	Allée des Sports 11 - 6280 Loverval	5.640 m ²
Marchienne-au-Pont	Rue de l'Hôpital 3/5 - 6030 Marchienne-au-Pont	2.010 m ²
Marcinelle	Avenue Mascaux 450-470 - 6001 Marcinelle	2.350 m ²
Mont-sur-Marchienne	Avenue Paul Pastur 59 - 6032 Mont-sur-Marchienne	775 m ²
Morlanwelz	Rue du Pont du Nil - 7140 Morlanwelz	3.951 m ²
Nivelles	Avenue du Centenaire - 1400 Nivelles	2.693 m ²
Ottignies	Avenue Provinciale 127 - 1340 Ottignies	1.950 m ²
Philippeville France	Rue de France 47 - 5600 Philippeville	1.677 m ²
Philippeville Neuville	Rue de Neuville - 5600 Philippeville	1.228 m ²
Schelle	Boomsesteenweg 35 - 2627 Schelle	5.375 m ²
Seraing	Boulevard Pasteur - 4100 Seraing	986 m ²
Sint-Niklaas	Stationstraat 16-24 - 9100 Sint Niklaas	1.031 m ²
Soignies Monde	Rue du Nouveau monde - 7060 Soignies	2.899 m ²
Soignies Roelux	Chaussée du Roelux 7060 Soignies	478 m ²
Spa	Avenue Reine Astrid - 4900 Spa	595 m ²
St-Vaast	Avenue de l'Europe/Dufasnes - 7100 St-Vaast	2.026 m ²
Tournai	Rue de la Tête d'Or 22 - 7500 Tournai	2.713 m ²
Trazegnies	Rue de Gosselies 76 - 6183 Trazegnies	2.600 m ²
Tubize	Rue du Pont Demeur - 1480 Tubize	2.994 m ²
Turnhout	Korte Gasthuistraat - 2300 Turnhout	2.503 m ²
Uccle	Avenue de Fré 82 - 1180 Bruxelles	3.821 m ²
Verviers	Place Verte / Rue Crapaurue / Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	9.695 m ²
Virton	Faubourg d'Arrival 28 - Virton	1.397 m ²
Walcourt	Rue de la Forge 34 - 5650 Walcourt	1.551 m ²
Waremmes	Chaussée Romaine 189 - 4300 Waremmes	2.013 m ²
Wavre	Avenue des Princes 9 - 1300 Wavre	2.357 m ²
		208.271 m²

Autres

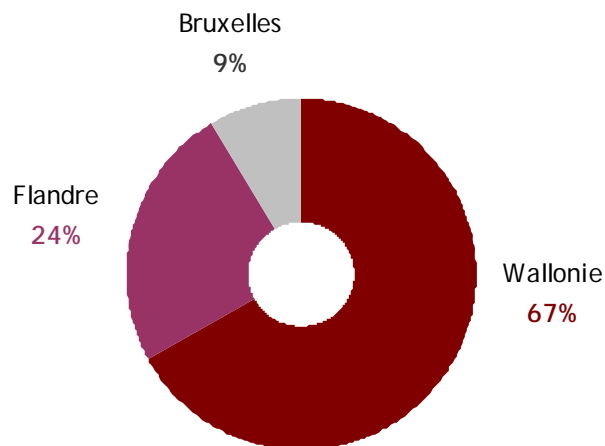
Site	Adresse	Surface
Alleur	Avenue de l'Expansion 16 - 4432 Alleur	2.220 m ²
Anderlecht	Rue Van Soust 427 - 1070 Bruxelles	1.061 m ²
Berchem-Sainte-Agathe	Rue de la Technologie 47 - 1082 Berchem-Ste-Agathe	969 m ²
Braine-l'Alleud Artisanat	Avenue de l'Artisanat 13 - 1420 Braine-l'Alleud	2.249 m ²
Evere Conscience	Avenue Henri Conscience 50 - 1140 Evere	730 m ²
Evere De Boeck	Rue de Boeck 54-56 - 1140 Evere	3.451 m ²
Gilly Montigny	Chaussée de Montigny 252 - 6060 Gilly	1.000 m ²
Gosselies Aéroport	Avenue Jean Mermoz 1 - 6041 Gosselies	6.745 m ²
Haren	Chaussée de Haecht 1221- 1130 Haren	3.248 m ²
Heppignies	Capilone/Heppignies 1 - 6220 Fleurus, Heppignies	14.041 m ²
Liège Serbie	Rue de Serbie 42 - Liège	978 m ²
Overijse	Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse	9.259 m ²
Sombreffe	Rue de l'Avenir 8 - 5140 Sombreffe	1.140 m ²
Verviers	Rue Cuper / Rue Coronmeuse 4800 Verviers	701 m ²
Woluwe-Saint-Lambert	Avenue du Péage 60 - 1200 Bruxelles	2.210 m ²
Zaventem Hoge Wei	Hoge Wei 3 - 1930 Zaventem	1.475 m ²
Zaventem Mercurius	Mercuriusstraat 24 - 1930 Zaventem	940 m ²
		52.417 m²

5.3. Analyse du portefeuille immobilier

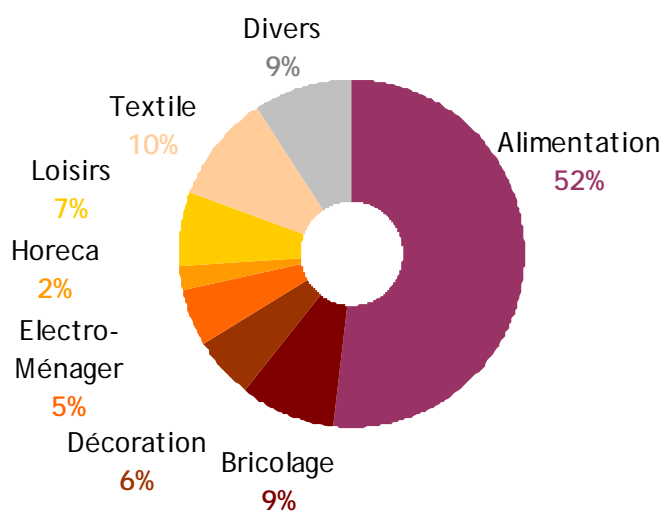
Répartition sectorielle¹⁴



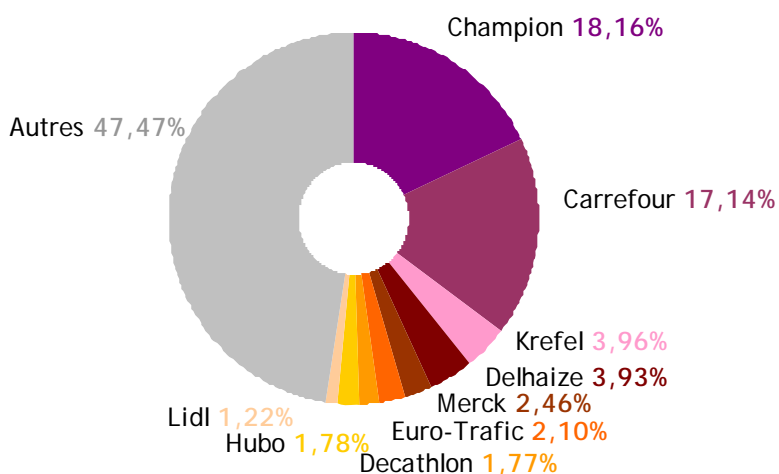
Répartition géographique



Répartition par activité du secteur commercial



Répartition des locataires les plus importants dans le secteur commercial (exprimée sur base des loyers réels)



¹⁴ La partie 'Autres' comprend des immeubles de bureaux, semi-industriels et dans une moindre mesure résidentiels.

5.4. Le marché du retail¹⁵

Facteurs économiques et tendances des consommateurs

La confiance des consommateurs en mars 2009 reste à un niveau record 'faible'. Néanmoins, les transactions 'retail' sont restées assez stables durant le premier trimestre 2009. Ces données de transactions 'retail' sont encourageantes et démontrent que les consommateurs n'ont pas cessé de dépenser face à la crise financière mondiale. La plupart des commerçants sont cependant sous pression car ils sont obligés d'accorder des réductions pour attirer les consommateurs.

Il reste donc difficile d'établir des prévisions pour les six prochains mois. La diminution des revenus disponibles, un taux de chômage élevé et un financement plus difficile pour la croissance de chaînes de magasins pourraient entraîner certaines difficultés dans le marché 'retail'.

Tendances sur le marché des projets et ouvertures notables

Environ deux millions de mètres carrés de 'retail' sont en projet pour les années à venir. Plus de la moitié d'entre eux sont toujours en phase 'design' et pourraient ne jamais se réaliser. Dans le contexte économique actuel, et en raison des difficultés d'obtention des permis nécessaires, d'autres projets pourraient sans doute être retardés.

Les centres commerciaux occupent la plus grande partie du pipeline. Plusieurs extensions sont à l'étude et l'ouverture de deux centres commerciaux majeurs est prévue en 2009 : K à Courtrai (34.000 m²) et Media Cité (41.000 m²) à Liège.

Tendances sur le marché d'investissement

Tandis que le marché d'investissement retail enregistrait toujours un volume record d'environ 800 millions d'euros en 2008, nous avons assisté à un ralentissement substantiel durant le premier trimestre 2009. Les biens sur le marché prennent plus de temps pour être vendus et la moyenne du volume des transactions est également plus petite. En 2008, les investisseurs les plus actifs étaient les institutions belges et Belgian REIT's pour environ 45 millions EUR. Ces investisseurs n'ont pas été très actifs durant les premiers mois de 2009.

Le sentiment du marché indique un adoucissement des rendements mais le faible volume de transactions ne permet pas de le démontrer. Une nouvelle diminution significative du volume de transactions est également prévue.

¹⁵ Commentaire de Jones Lang LaSalle le 9 avril 2009

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 d'expertiser les immeubles qui font partie de la Sicafi.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Nous avons visité tous les immeubles. Les détails de nos méthodes, les sources d'information et les conditions de notre engagement sont repris dans notre rapport. Notre rapport est édité et daté à la date de la présente lettre.

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en terme de prix par mètre carré.

La capitalisation statique se fait sous la forme de « Term and Reversion ». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes : le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (ERV) est capitalisée à perpétuité et actualisée.

Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché. Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple :

- Pas de récupération de charges ou de taxes alors qu'il est usuel pour ce type de locataire de les supporter ;
- Travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir le revenu locatif ;
- Frais exceptionnels.

Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de « capitalisation » et la méthode des cash flows actualisés où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash flows (DCF) actualisés sont plus élevés que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur la connaissance du marché et l'expérience de l'évaluateur. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération : la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficacité (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

Au final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investissement qui est déterminante.

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.

Ainsi, nous avons estimé la valeur d'investissement des immeubles à la date 31 mars 2009 (arrondi à 1.000 EUR) à :

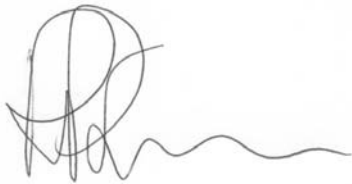
266.522.000 EUR
(deux cents soixante six millions cinq cent vingt deux mille euros)

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 :

260.022.000 EUR
(deux cents soixante millions vingt deux mille euros).

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

Le 9 avril 2009

A handwritten signature in grey ink, appearing to be 'R.P. Scrivener', with a long, wavy horizontal line extending to the right.

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

6. Etats financiers

6.1. Bilan consolidé au 31 mars 2009

	(x 1.000 EUR)	Notes	31/03/2009	30/09/2008
	ACTIF			
I	Actifs non courants			
A	Goodwill		0	
B	Immobilisations incorporelles			
C	Immeubles de placement	5	260.022	252.566
D	Projets de développement	6	55	455
E	Autres immobilisations corporelles	7	612	732
F	Actifs financiers non courants	8	334	611
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		261.023	254.364
II	Actifs courants			
A	Actifs détenus en vue de la vente			
B	Actifs financiers courants			
C	Créances de location - financement			
D	Créances commerciales	9	443	783
E	Créances fiscales et autres actifs courants	10	2.600	2.549
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie		6.275	6.293
G	Comptes de régularisation	11	42	97
	Total Actifs courants		9.360	9.722
	TOTAL ACTIF		270.383	264.086

(x 1.000 EUR)		Notes	31/03/2009	30/09/2008
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF				
I	Capitaux propres			
A	Capital	12	14.805	14.805
B	Prime d'émission	12	125.735	125.735
C	Actions propres			
D	Réserves	13	7.810	7.613
E	Résultat	13	-2.179	8.960
	<i>Résultat reporté - exercices antérieurs</i>		0	573
	<i>Résultat de l'exercice</i>	13	-2.179	8.387
F	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-4.289	-4.289
G	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		0	0
H	Ecart de conversion			
	Total des capitaux propres		141.882	152.824
II	Passif			
	Passifs non courants			
A	Provisions	14	0	143
B	Dettes financières non courantes			
	- Etablissement de crédit	16	107.364	92.364
	- Location - financement	16	4.513	4.512
C	Autres passifs financiers non courants		664	2.077
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes			
E	Autres passifs non courants		0	333
F	Passifs d'impôts différés			
	Passifs non courants		112.541	99.429
	Passifs courants			
A	Provisions			
B	Dettes financières courantes			
	- Etablissement de crédit	16	119	229
	- Location - financement	16	452	565
C	Autres passifs financiers courants			
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes			
	- Dettes commerciales		759	950
	- Exit tax et impôts sociétés	17	5.943	8.802
	- Autres	18	815	1.068
E	Autres passifs courants		7.731	150
F	Comptes de régularisation	19	141	69
	Passifs courants		15.960	11.833
	Total Passif		128.501	111.262
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		270.383	264.086

6.2. Compte de résultats consolidé au 31 mars 2009

(x 1.000 EUR)		Notes	31/03/2009	31/03/2008
I	Revenus locatifs		9.179	8.421
II	Reprise de loyers cédés et escomptés			
III	Charges relatives à la location			
	Résultat locatif net (I+II+III)		9.179	8.421
IV	Récupération de charges immobilières			
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23	485	326
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	23	-366	-225
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	47
	Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)		9.298	8.569
IX	Frais techniques	24	-361	-344
X	Frais commerciaux			
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués			
XII	Frais de gestion immobilière	25	-395	-313
XIII	Autres charges immobilières	26	-388	-48
	Charges immobilières		-1.144	-705
	Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		8.154	7.864
XIV	Frais généraux	27	-1.048	-1.037
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	28	159	302
	Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)		7.265	7.129
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement		3	61
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers			
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-1.370	728
	Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)		5.898	7.918
XIX	Revenus financiers	29	11	141
XX	Charges d'intérêts	30	-2.043	-2.072
XXI	Autres charges financières	31	-6.031	-28
	Résultat financier (XIX+XX+XXI)		-8.063	-1.959
	Résultat avant impôt		-2.165	5.959
XXII	Produits des participations mises en équivalence			
XXIII	Impôt des sociétés	32	-14	-221
XXIV	Exit tax			
	Impôts (XXIII+XXIV)		-14	-221
	Résultat net (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV)		-2.179	5.738
	Nombre d'actions ordinaires en circulation		2.980.625	2.980.625
	Résultat net par action (EUR)		-0,73	1,93
	Ratio d'endettement ¹⁶		47,47%	42,05%
	Ratio de diversification ¹⁷		18,16%	18,52%
	Valeur intrinsèque par action (EUR)		47,60	51,27

¹⁶ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006.

¹⁷ Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par l'enseigne Champion sur le total des loyers perçus.

6.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie

(x 1.000 EUR)	31/03/2009	30/09/2008
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	6.293	3.933
Résultat de l'exercice	-2.179	8.387
+ Résultat financier	8.063	5.960
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	14	205
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	1.318	1.033
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	1.370	-863
+ Ecartés dégagés lors de l'acquisition de sociétés immobilières	0	0
+ Autres charges non décaissées	72	1.896
+/- Autres éléments non monétaires	-124	0
Variations du besoin en fonds de roulement	-178	853
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)	344	-3.175
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régul)	-522	4.028
Plus-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	3	0
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	-2.881	-4.120
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	4.160	12.318
- Acquisitions d'immeubles de placement	-9.770	-3.407
- Acquisitions de projets de développement terminés	-557	0
- Projets de développement en cours	-55	0
- Acquisition de sociétés immobilières	0	-31.179
- Acquisition d'autres actifs	0	-47
- Cessions d'immeubles de placement	1.600	0
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	-8.782	-34.633
Transaction sur le capital	0	0
Nouveaux emprunts contractés	15.000	38.257
Remboursement des dettes bancaires	-223	-433
Autres variations sur actifs et passifs financiers	622	-1.560
Dividendes bruts payés	-8.763	-7.399
Charges financières décaissées	-2.043	-4.525
Produits financiers reçus	11	335
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	4.604	24.675
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	6.275	6.293

6.4. Etat 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 2007	14.805	125.735		3.658		11.927	-4.289	-264	151.572
Distribution dividende (décembre 2007)						-7.399			-7.399
Constitution réserves indisponibles					3.955	-3.955			
Variation de valeur actifs et passifs financiers								-369	-369
Résultat de l'exercice						5.738			5.738
Solde au 31 mars 2008	14.805	125.735	0	3.658	3.955	6.311	-4.289	-633	149.542
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

6.5. Notes sur les comptes 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 premier octobre au 30 septembre. Les états financiers consolidés de la société clôturés au 31 mars 2009 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du gérant statutaire du 13 mai 2009.

BASES DE PREPARATION ET MÉTHODES COMPTABLES

A. BASE D'ÉVALUATION

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période du 1er octobre 2008 au 31 mars 2009. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (IFRS) et des interprétations de l'« International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), publiées et effectives au 31 mars 2009 qui ont été approuvées par l'Union européenne et notamment de la norme IAS 34 Information financière intermédiaire. Celles-ci correspondent aux normes et interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » IASB) en vigueur au 31 mars 2009 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'Union européenne ne sont pas pertinents pour la société. Les états financiers consolidés résumés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions des arrêtés royaux relatifs aux Sicafi (des 10 avril 1995, 10 juin 2001 et 21 juin 2006).

Les états financiers consolidés résumés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers d'euros Sauf mention contraire, sous forme résumée, comme l'autorise la norme IAS 34. Ils doivent être lus en conjonction avec les états financiers consolidés clôturés au 30 septembre 2008 repris dans le rapport annuel 2008.

Les états financiers consolidés résumés sont établis en respectant le principe du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, actifs financiers disponibles à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction (notamment les produits dérivés).

Les états financiers consolidés résumés sont établis selon la méthode de la comptabilité d'engagement, et sur une base de continuité d'exploitation, sur un horizon de temps prévisible.

La Société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations qui ne sont pas encore en vigueur.

a) Nouvelles normes et interprétations appliquées pour la première fois

- Néant

b) Nouvelles normes non encore en vigueur

- IAS 1 « *Presentation of Financial Statements* », applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2009. Cette norme aura des conséquences pour la présentation des comptes annuels 2010 ;
- IAS 23 « *Borrowing Costs* », applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2009, une entité est désormais obligée de comptabiliser les coûts d'emprunt, non pas en charge, mais dans le coût de l'actif éligible lors d'acquisition, de construction ou de production d'actif éligible. Cette modification n'aura pas d'impact significatif car les immeubles de placement en construction sont désormais évalués à la juste valeur ;

- *IFRS 3 « Business combinations »*, cette nouvelle norme entre en vigueur à partir du 1^{er} juillet 2009 ;
- *IFRS 8 « Operating segments »*, applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2009, elle remplace la norme IAS 14. L'impact de cette norme est encore à l'étude mais ne devrait pas avoir d'impact sur les comptes et la présentation des résultats de la Société;
- *IFRIC 15 « Contrats liés à la construction d'immeubles »*. Dans la mesure où la société n'est pas active dans la promotion immobilière, cette interprétation qui précise le champ d'application de la norme IAS 11 n'aura pas d'impact sur les exercices ultérieurs ;
- L'*International Accounting Standards Board (IASB)* a publié, le 22 mai 2008, la version définitive de son premier projet annuel d'améliorations des IFRS, sous la forme d'un document intitulé "Améliorations des IFRS - Recueil d'amendements aux IFRS". Ces amendements entraînent un certain nombre de changements dans la présentation, la comptabilisation ou l'évaluation (dont notamment les projets immobiliers en développement) et entrent en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1^{er} octobre 2009. La société estime que l'application de ces amendements n'aura pas d'impact significatif sur le résultat net.
- Les amendements mineurs apportés aux normes existantes ne devraient pas avoir d'impact significatif. De plus, la Société n'a repris que les normes, interprétations et amendements futurs susceptibles de lui être applicable.

B. BASE DE LA PRÉSENTATION

Les informations financières sont présentées en milliers d'euros. Les états financiers consolidés sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des immeubles (immobilisations corporelles) et des instruments financiers qui sont valorisés à leur juste valeur.

Vous trouverez ci-après un récapitulatif des principes de base appliqués pour l'établissement des comptes consolidés.

C. BASE DE LA CONSOLIDATION

Les entreprises contrôlées par la Sicafi sont consolidées selon la méthode de la consolidation intégrale. Cette dernière consiste à reprendre intégralement les composants inscrits à l'actif et au passif des entreprises consolidées, ainsi que les charges et produits, déduction faite des éliminations requises. Le contrôle constitue le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entité de façon à obtenir des avantages de ses activités. La consolidation des filiales commence dès l'instant où Ascencio SCA contrôle l'entité jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

D. INSTRUMENTS FINANCIERS

Couverture de la juste valeur

Ascencio utilise des instruments financiers dérivés pour se couvrir contre les risques de taux résultant de ses activités. Les instruments financiers dérivés sont d'abord comptabilisés au coût. Après comptabilisation initiale, les instruments financiers dérivés sont évalués à leur juste valeur dans les comptes annuels. Les profits ou les pertes résultant de modifications dans la juste valeur des instruments financiers dérivés sont immédiatement intégrés dans le compte de résultats, sauf si un instrument financier dérivé satisfait aux conditions de la comptabilité de couverture.

La juste valeur des instruments financiers dérivés est le montant que la société s'attend à percevoir ou à payer si l'instrument dérivé devait être cédé à la date de clôture.

Couverture des flux de trésorerie

Si un instrument financier peut être documenté en tant que couverture effective de la variabilité potentielle de flux de trésorerie imputable à un risque particulier relevant d'un actif, d'un passif ou d'une future transaction très probable, la part du résultat découlant de la mutation de valeur du dérivé, constituant une couverture effective, sera directement reprise dans les capitaux propres sous la rubrique "Variation de juste valeur d'actifs et de passifs financiers". La part non effective du dérivé d'intérêt financier, quant à elle, sera reprise dans le compte de résultats.

E. GOODWILL

Conformément à la norme IFRS 3, le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test annuel de perte de valeur.

NOTE 2 Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de Ascencio, sont estimés à leur juste valeur telle que déterminée par un expert indépendant.

IMMEUBLES DE PLACEMENT ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT

EVALUATION LORS DE LA COMPTABILISATION INITIALE

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût y compris les frais accessoires d'acquisition. Pour les immeubles acquis par voie de fusion, scission ou apport, les taxes dues sur les plus values des sociétés absorbées sont comprises dans le coût d'acquisition.

Après comptabilisation initiale, les immeubles sont évalués à leur juste valeur.

EVALUATION APRÈS LA COMPTABILISATION INITIALE

Au terme de chaque trimestre, un expert immobilier indépendant évalue les éléments suivants avec précision :

- les biens immobiliers, les biens immobiliers par destination et les droits réels sur les biens immobiliers détenus par Ascencio SCA et par les sociétés immobilières dont elle détient le contrôle ;
- les droits d'option sur les biens immobiliers détenus par Ascencio SCA et par les sociétés immobilières dont elle détient le contrôle ainsi que les biens immobiliers sur lesquels portent ces droits ;
- les droits découlant des contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens sont donnés en leasing immobilier à Ascencio SCA et par les sociétés immobilières dont elle détient le contrôle ainsi que le bien immobilier sous-jacent.

Les experts effectuent leur évaluation conformément aux normes nationales et internationales. La juste valeur se définit conformément à la norme IAS 40 comme la valeur la plus probable que l'on puisse raisonnablement obtenir entre parties de bonne volonté et bien informées dans des conditions de vente normales. Cette juste valeur est calculée en réduisant la valeur d'investissement d'un montant estimé pour les frais de mutation. Le montant estimé pour les frais de mutation a été fixé forfaitairement à 2,5%.

Les pertes ou profits résultant des variations de la juste valeur d'un immeuble de placement en ce incluse la variation résultant de la déduction de 2,5% appliquée au titre de frais de mutation, sont repris au compte de résultats pour la période où ils sont survenus, et sont affectés aux réserves indisponibles lors de la distribution des bénéfices.

METHODE D'EVALUATION APPLIQUEE PAR L'EXPERT (Jones Lang LaSalle) :

Pour nos évaluations, nous travaillons avec le logiciel « Circle Investment Valuer ». Comme première méthode, nous avons adopté une approche statique de capitalisation ; notre seconde méthode est un cash flow actualisé. De plus, nous effectuons un simple « sanity check » en terme de prix par m².

Nous avons estimé comme valeurs locatives les loyers obtenus dans le marché à la date de l'évaluation, (Valeur locative estimée ou ERV) basés sur des locations de surfaces comparables et sur des biens concurrentiels offerts en location. Nous nous sommes également basés sur l'avis professionnel de collègues actifs dans le marché locatif.

La capitalisation statique est réalisée sous forme de « Term and Reversion », dont le revenu actuel (basé sur les loyers contractuels) est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours, tandis que la ERV est capitalisée à perpétuité et actualisée. En effet, l'évaluation se fait en deux tranches dans le temps. Pour les baux commerciaux, dans les cas où la valeur locative est supérieure au loyer en cours, nous avons pris comme échéance la fin du bail. Nous n'avons pas anticipé d'augmentation de loyer aux triennats.

Dans certains cas, nous avons préféré utiliser une approche « hardcore » qui consiste à capitaliser la ERV à perpétuité, avant de procéder à des réajustements qui tiendraient compte des surfaces louées au-dessus ou au-dessous de leurs valeurs, des chômages locatifs, etc. Ces deux méthodes sont totalement acceptables, mais selon notre point de vue, le « Term and Reversion » donne une valeur pour des surfaces louées sur base de baux à long terme à des locataires de qualité, alors que la méthode « hardcore » ne donne pas sans ajuster directement le rendement « hardcore » de manière très subjective.

Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs basé sur l'analyse de biens vendus comparables sur le marché. Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs quand ils achètent dans ce type de marché. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple :

- aucune récupération de charges ou de taxes dans un marché où il est habituel que le locataire les supporte ;
- travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir un revenu locatif ;
- frais exceptionnels.

Le rendement reflète également les attentes du marché telles que l'inflation et la croissance du marché locatif. Ainsi les loyers du marché à future échéance, quand un bail arrive à échéance par exemple, sont dans ce cas-là les prix actuels (sans tenir compte de l'inflation). Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de « capitalisation » et la méthode de cash flow actualisé où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation des cash flows (DCF) actualisés sont plus hauts que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur le jugement des évaluateurs en comparaison avec d'autres ventes réalisées. La première unité de comparaison est le rendement « équivalent », mais aussi le rendement initial net et le rendement de la ERV. Le rendement équivalent peut être défini comme le taux d'actualisation qui, si il est appliqué à tous les cash flows futurs anticipés (sans l'inflation), donne la valeur brute (ou plutôt le prix de vente dans le cadre de l'analyse d'une transaction comparable). L'analyse des ventes comparables sera, dans la mesure du possible, faite sur base de la même méthodologie que celle utilisée dans l'évaluation, mais il sera également tenu compte des ventes pour lesquelles les informations disponibles ne permettent pas une analyse aussi minutieuse ; les seules informations souvent disponibles étant le rendement initial et le prix au m². L'évaluateur s'inspirera de sa connaissance du fonctionnement des investisseurs actifs sur le marché et des négociations en cours à la date de l'évaluation. Cet élément est essentiel vu que pour des transactions terminées et analysées comme points de comparaison, dans le meilleur des cas, plusieurs mois se sont déjà écoulés.

Les facteurs du marché qui déterminent le rendement sont nombreux et différents facteurs peuvent être importants selon le type d'acheteurs. Finalement, c'est le jeu de l'offre et de la demande dans le marché de l'investissement qui permettra aux acheteurs de profiter d'un rendement généreux ou par contre les obligera à accepter un rendement inférieur ou tout simplement à ne pas procéder à l'acquisition du bien.

Dans le marché actuel, la demande d'investissement dépasse largement l'offre et les rendements pour tous types de biens sont ces deux dernières années sous forte pression à la baisse. Clairement, une évaluation est une opinion de valeur exprimée à un moment précis dans le temps et les valeurs peuvent monter tout comme elles peuvent descendre. C'est, en outre, une des raisons pour laquelle les rendements immobiliers sont plus élevés que pour ceux des instruments financiers liquides.

La valeur brute issue de l'évaluation peut être considérée comme étant notre opinion sur le prix que l'acheteur serait prêt à payer pour ce bien, incluant les coûts de transfert non récupérables tels que les droits d'enregistrement. La valeur nette est la valeur correspondante qui n'inclut pas ces coûts (par exemple, si les coûts de transfert s'élèvent à 10%, ce serait la valeur brute divisée par 1.1.) Ce dernier chiffre étant notre opinion sur le prix qui serait repris dans un hypothétique contrat de vente et sur base duquel les coûts de transfert seraient calculés. Aucune autre déduction n'est faite pour les autres coûts qui pourraient advenir dans une transaction de vente tels que des frais d'avocats ou des honoraires d'agents.

Nous avons également inclus un avis sur la juste valeur qui correspond à la valeur brute réduite de 2,5 % des droits de transfert.

DÉPENSES EFFECTUÉES POUR LES TRAVAUX RELATIFS AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les dépenses effectuées à l'occasion de travaux relatifs aux immeubles de placement sont à charge du résultat d'exploitation des immeubles si elles ne sont pas source d'avantages économiques. Elles sont portées à l'actif si elles accroissent les avantages économiques escomptés.

VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement est repris au compte de résultat de la période sous la rubrique "Résultat des ventes d'immeubles de placement", et est attribué au résultat reporté lors de l'affectation du résultat. Les commissions payées pour la vente d'immeubles, les frais de transaction et les obligations souscrites font partie intégrante du gain ou de la perte réalisé dans le cadre la cession.

PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Les projets en développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur des immeubles. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition jusqu'à la fin des travaux.

A la fin des travaux, l'actif est transféré dans la rubrique immeubles de placement.

A la date du transfert, la différence entre la juste valeur et le coût est comptabilisée en compte de résultat

Par ailleurs, la Société n'a pas du procéder à des jugements significatifs dans l'application de ses méthodes comptables.

Les objectifs de la société lorsqu'elle gère ses fonds propres sont :

- de sauvegarder la continuité de l'exploitation ;
- de procurer aux actionnaires un rendement satisfaisant.

NOTE 3 Eléments de nature inhabituelle

L'amplitude de la variation de la juste valeur des instruments de couverture (-5.996 KEUR au 31 mars 2009 contre -1.736 KEUR au 30 septembre 2008), due entre autre à la volatilité des marchés financiers et à la diminution importante des taux d'intérêts à court terme, conduit à la prise en charge en compte de résultats de montants importants; bien qu'étant sans effet monétaire, ces éléments affectent de manière significative le résultat net final.

NOTE 4 Information sectorielle

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

	Commercial		Autres		Montants non alloués		Totaux	
	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08
COMPTE DE RESULTATS								
Revenus locatifs	7.887	7.010	1.292	1.411	0	0	9.179	8.421
Charges immobilières par secteur	-849	-334	-176	-223	0	0	-1.025	-557
Résultat d'exploitation des immeubles	7.038	6.676	1.116	1.188	0	0	8.154	7.864

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

NOTE 5 Immeubles de placement

	31/03/2009	30/09/2008
Solde au début de l'exercice	252.566	211.156
Acquisitions de sociétés immobilières	0	37.048
Acquisitions d'immeubles	9.770	3.407
Acquisitions de projets de développement terminés	557	0
Cessions	-1.600	-245
Variation de juste valeur	-1.271	1.200
Nouveau solde	260.022	252.566

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 2009 a été déterminée sur base des expertises effectuées par Jones Lang Lasalle 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 6 Projets en développement

	31/03/2009	30/09/2008
Travaux en cours	55	455
Total	55	455

Les projets en développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur différents immeubles. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition.

NOTE 7 Autres immobilisations corporelles

	Immeuble		Autres		Totaux	
	31/03/09	30/09/08	31/03/09	30/09/08	31/03/09	30/09/08
Solde de départ	653	533	79	67	732	600
Acquisitions	0	0	0	47	0	47
Amortissements	0	0	-21	-35	-21	-35
Variation de valeur	-99	120		0	-99	120
Solde final	554	653	58	79	612	732

Le poste « Immeuble » reprend la partie de l'immeuble située Avenue Jean-Mermoz à Gosselies utilisé comme siège par la Société.

Au 31 mars 2009, cet immeuble est valorisé à sa juste valeur. S'il avait été mesuré au coût amorti, sa valeur nette comptable aurait été d'environ 548 KEUR.

Aucun de ces actifs n'est gagé.

NOTE 8 Actifs financiers non courants

	31/03/2009	30/09/2008
Placements de trésorerie non courants	287	573
Autres	47	38
Total	334	611

NOTE 9 Créances commerciales

	31/03/2009	30/09/2008
Créances commerciales	333	783
Factures à établir	9	0
Créances douteuses	101	0
Total	443	783

Jours passés depuis l'échéance	De 0 à 30 j	De 30 à 60 j	De 60 à 90 j	+ de 90 j	Total
Créances commerciales 31/03/2009	190	18	28	97	333
Créances commerciales 30/09/2008	341	156	92	194	783

Au 31 mars 2009, un montant de 52 KEUR a été comptabilisé en réduction de valeur sur créances commerciales.

NOTE 10 Créances fiscales et autres actifs courants

	31/03/2009	30/09/2008
Précomptes mobiliers à récupérer	2.533	2.524
Impôts des sociétés à récupérer	44	22
Autres	23	3
Total	2.600	2.549

NOTE 11 Comptes de régularisation de l'actif

	31/03/2009	30/09/2008
Charges à reporter	42	19
Produits acquis	0	78
Intérêts payés d'avance	0	0
Autres	0	0
Total	42	97

NOTE 12 Capital

Au 31 mars 2009, le capital social s'élève à 14.903 KEUR et est représenté par 2.980.625 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 126.554 KEUR.

Suite à la déduction des frais d'augmentation de capital au moment de l'obtention de l'agrément de la Sicafi (le 31 octobre 2006) à hauteur de 917 KEUR, le capital et les primes d'émission tels que figurant dans les comptes consolidés arrêtés au 31 mars 2009 s'élèvent respectivement à 14.805 KEUR et à 125.735 KEUR, montants inchangés depuis l'agrément .

Au cours du semestre, le nombre de titres n'a pas varié et se détaille comme suit :

Nombre d'actions lors de la constitution de la Société	2.500
Division par 5 de l'action en date du 23 octobre 2006	10.000
Actions créées à l'occasion de la constitution du patrimoine en 2006 de la Société tel qu'exposé dans la note 4	2.968.125
Nombre d'actions au 31 mars 2009	2.980.625

NOTE 13 Réserves et résultats reportés

	30/09/2008	Résultats Exercice	Mouvements Exercice	Dividendes Distribués	31/03/2009
Réserves disponibles	3.658	0	-1.676	0	1.982
Réserves indisponibles (variation valeur sur immeubles)	3.955	0	1.873	0	5.828
Résultats reportés	8.960	-2179	-8.960	0	-2.179
Total	12.284		→	-8.763	5.631

NOTE 14 Provisions

Solde au 30 septembre 2008	143
Utilisation et reprises	-143
Constitution	0
Solde au 31 mars 2009	0

NOTE 15 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 IRS	Echéance Finale	Taux	Modalités	Juste valeur Au 31/03/09
IRS callable	Fortis	20.000	30/09/08	30/09/22	3,70%	Call trimestriel à partir du 01/10/08	2.002
IRS callable	ING	50.000	30/06/11	30/06/18	4,35%	Call trimestriel à partir du 01/07/11	5.729

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 5.996 KEUR) a été enregistrée en compte de résultats.

Analyse de sensibilité

Dans l'hypothèse où la banque Fortis n'exercerait pas son option de mettre fin à l'IRS callable portant sur un montant de 20.000 KEUR (possibilité ouverte depuis l'échéance le 30 septembre 2008), une variation du taux d'intérêt court terme de 1% aurait un impact d'un montant d'environ 364 KEUR sur le compte de résultats.

NOTE 16 Dettes financières

		Total	Echéant dans l'année	Echéant dans les 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans
Roll over (avances à terme fixe)	30/09/2008	91.405	0	91.405	0
	31/03/2009	106.405		106.405	
Dettes de location financement	30/09/2008	5.077	565	3.089	1.423
	31/03/2009	4.965	452	3.078	1.435
Crédits d'investissements	30/09/2008	1.188	229	754	205
	31/03/2009	1.078	119	754	205
Solde	30/09/2008	97.670	794	95.248	1.628
	31/03/2009	112.448	571	110.237	1.640

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 2009, les lignes 'Roll over' sont utilisées à hauteur de 106.405 KEUR. Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des dettes financières auprès des institutions de crédits a été de 3,82 % (marge comprise) pour la période courant du 1^{er} octobre 2008 au 31 mars 2009.

NOTE 17 Dettes fiscales

	31/03/2009	30/09/2008
Exit tax	5.793	5.792
Impôts à payer	150	485
Précompte mobilier sur boni de liquidation (filiales)	0	2.525
Total	5.943	8.802

NOTE 18 Autres dettes courantes

	31/03/2009	30/09/2008
TVA à payer	1	123
Dettes sociales	87	84
Dette envers le Gérant Statutaire Ascencio SA	686	287
Autres dettes courantes	41	574
Total	815	1.068

NOTE 19 Comptes de régularisation du passif

	31/03/2009	30/09/2008
Charges à imputer	141	67
Factures à recevoir	0	0
Produits à reporter	0	2
Produits acquis	0	0
Total	141	69

NOTE 20 Actif net et résultat net par action

	31/03/2009	30/09/2008
Valeur de l'actif net par action	47,60 EUR	51,27 EUR
Résultat par action	-0,73 EUR	2,81 EUR
Nombre d'actions en circulation	2.980.625	2.980.625

NOTE 21 Contrats de location

La Société donne ses immeubles de placement en location simple. La majorité des contrats de location incluent une clause selon laquelle les loyers sont revus annuellement selon l'index belge des prix à la consommation («indice santé»).

Malgré que les loyers soient payables anticipativement, sur base mensuelle ou trimestrielle ou semestrielle, une provision est généralement demandée pour les charges locatives et les taxes incombant à la Société font l'objet d'une régularisation annuelle refacturée. Le tableau ci-dessous présente les loyers futurs non indexés qui seront perçus jusqu'à l'échéance du prochain triennat :

	31/03/2009	30/09/2008
A moins d'un an	18.139	17.782
A plus d'un an et moins de cinq ans	65.317	63.333
A plus de cinq ans	116.324	119.732

NOTE 22 Dividendes payés

L'assemblée générale du 16 décembre 2008 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. Un dividende brut de 2,94 euros par action a donc été octroyé et mis en paiement le 23 décembre 2008 (coupon n°2) pour un montant total de 8.763 KEUR.

NOTE 23 Récupération de charges locatives

Le montant des charges locatives répercutées aux locataires soit 485 est supérieur au total des charges leur incombant (366) car pour certains locataires les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique sous forme de provisions et sont donc de ce fait répercutées aux locataires avant qu'elles ne soient effectivement prises en charge par la Sicafi.

NOTE 24 Frais techniques

	31/03/2009	31/03/2008
Réparations et entretiens d'immeubles	361	344
Total	361	344

NOTE 25 Frais de gestion immobilière

	31/03/2009	31/03/2008
Appointements et salaires	283	277
Autres	0	36
Rémunérations Gérant	112	0
Total	395	313

NOTE 26 Autres charges immobilières

	31/03/2009	31/03/2008
Assurances	85	48
Eau, gaz, électricité, mazout de chauffage	303	0
Total	388	48

NOTE 27 Frais généraux

	31/03/2009	31/03/2008
Honoraires d'avocats	51	96
Honoraires de gestion immobilière	130	8
Honoraires des Commissaires	22	21
Honoraires comptables et fiscaux	21	28
Honoraires CFO	85	65
Honoraires bureaux d'études	14	24
Honoraires notaire	22	0
Honoraires expert immobilier	58	52
Honoraires Due Diligence	292	0
Honoraires Directeur Technique	61	0
Taxe org. de placement	119	0
Rémunération banque dépositaire	12	0
Autres honoraires divers	22	65
Redevances (Euronext, CBFA, etc...)	25	60
Eau, Gaz, Electricité, mazout de chauffage,...	0	215
Rémunération Gérant	0	287
Frais administratifs et de représentation	74	70
Frais informatiques et de secrétariats sociaux	9	11
Autres frais généraux divers	31	35
Total	1.048	1.037

NOTE 28 Détail autres charges et revenus d'exploitation

	31/03/2009	31/03/2008
Reprise de provision	58	87
Ecart positifs de consolidation	0	174
Frais divers répercutés	204	63
Autres produits d'exploitation divers	0	40
Amortissements	-20	-17
Honoraires sur dossiers acquisition non aboutis		-34
Autres charges diverses d'exploitation	-83	-11
Total	159	302

NOTE 29 Revenus financiers

	31/03/2009	31/03/2008
Intérêts perçus	9	32
Intérêts reçus sur produit de couverture	0	107
Divers	2	2
Total	11	141

NOTE 30 Charges financières

	31/03/2009	31/03/2008
Intérêts sur emprunts	2.011	2.072
Intérêts transactions Swap	32	0
Total	2.043	2.072

NOTE 31 Autres charges financières

	31/03/2009	31/03/2008
Frais de banque et commissions	35	28
Variation val. produit dérivé Fortis et Ing	5.996	0
Total	6.031	28

NOTE 32 Impôts

	31/03/2009	31/03/2008
Dégrèvements obtenus	-1	-37
Impôts courants sur résultats des filiales	15	258
Total	14	221

NOTE 33 Information relative aux parties liées

Les transactions avec les parties liées concernent exclusivement la rémunération du gérant statutaire ainsi que les montants payés aux sociétés ou personnes ayant un lien avec les co-promoteurs tels que les intérêts bancaires sur les lignes de crédit consenties par Fortis banque, les loyers perçus par le groupe Mestdagh et enfin la rémunération de certaines prestations diverses.

Opérations avec des parties liées	31/03/2009	31/03/2008
Intérêts payés à Fortis banque	1.441	1.752
Loyers perçus du 'groupe Mestdagh'	1.631	1.532
Rémunération des membres du CA du Gérant liés aux co-promoteurs	112	112
Prestations de services	43	391

Soldes ouverts au 31 mars 2009 (créiteur - débiteur +)	31/03/2009	31/03/2008
Fortis banque	0	-2
Fortis Real Estates	0	0
Mestdagh	9	-76
Equilis	6	-355

NOTE 34 Filiales

Nom	Participations directes	indirectes
Etudibel SA	100%	néant

NOTE 35 Evénements postérieurs à la date de clôture

Néant

6.6. Rapport du Collège des Commissaires

Rapport du Collège des commissaires aux actionnaires d'Ascencio SCA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour le semestre clos le 31 mars 2009

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Ascencio SCA (la "Société") arrêté au 31 mars 2009, ainsi que du compte de résultats intermédiaire, résumé et consolidé, de l'état des variations des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie y afférent pour le semestre clos le 31 mars 2009 ainsi que des notes explicatives. La préparation et la présentation des états financiers intermédiaires résumés et consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard *IAS 34 Information Financière Intermédiaire* ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers intermédiaires résumés et consolidés, basé sur notre revue limitée.

Etendue de notre revue

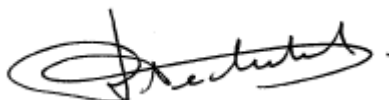
Nous avons effectué notre revue limitée conformément à la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative aux revues limitées. Une revue limitée de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes de révision de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée fournit donc moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un contrôle plénier. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

Conclusion

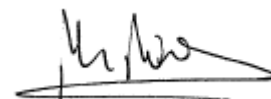
Sur la base de notre revue limitée, aucun élément n'a été révélé qui impliquerait que les états financiers intermédiaires résumés et consolidés ci-joints ne sont pas présentés, à tous les égards importants, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Le 14 Mai 2009

Le Collège des Commissaires



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



ERNST & YOUNG Réviseurs d'Entreprises
SCCRL
Représentée par Philippe PIRE
Associé

7. Déclaration des personnes responsables

La SPRL Carl Mestdagh, président du conseil d'administration du gérant statutaire et Monsieur Jean-Marc Deflandre, directeur financier, dirigeants effectifs, déclarent, qu'à leur 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 informations requises en vertu de l'article 13 §5 et §6 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

Table des matières		Page
1.	Présentation	1
2.	Corporate Governance	2
2.1.	Organe de Gestion	2
2.2.	Conseil d'administration	2
2.3.	Dirigeants effectifs	2
3.	Rapport de gestion intermédiaire	3
3.1.	Événements et transactions importants	3
	Investissement au cours du premier semestre	3
	Désinvestissement au cours du premier semestre	3
	Événement après le 31 mars 2009	3
	Conflit d'intérêt	3
	Accords avec les parties liées	3
3.2.	Analyse des comptes consolidés semestriels	4
	Analyse du bilan consolidé	4
	Commentaire du compte de résultats consolidé	5
	Principaux risques et incertitudes	6
	Perspectives	7
4.	Evolution de l'action	8
4.1.	Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque	8
4.2.	Actionnariat de Ascencio SCA	8
5.	Rapport immobilier	9
5.1.	Portefeuille immobilier	9
5.2.	Répartition du portefeuille par secteur d'activité	10
5.3.	Analyse du portefeuille immobilier	13
5.5.	Rapport de l'expert	15
6.	Etats financiers	17
6.1.	Bilan consolidé au 31 mars 2009	17
6.2.	Compte de résultats consolidé au 31 mars 2009	19
6.3.	Tableau consolidé des flux de trésorerie	20
6.4.	Etat consolidé de variation des capitaux propres	21
6.5.	Notes sur les comptes consolidés	22
	NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables sur les états financiers consolidés résumés	22
	NOTE 2 Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs	24
	NOTE 3 Eléments de nature inhabituelle	26
	NOTE 4 Information sectorielle	27
	NOTE 5 Immeubles de placement	27
	NOTE 6 Projets en développement	28
	NOTE 7 Autres immobilisations corporelles	28
	NOTE 8 Actifs financiers non courants	28
	NOTE 9 Créances commerciales	28
	NOTE 10 Créances fiscales et autres actifs courants	29
	NOTE 11 Comptes de régularisation de l'actif	29
	NOTE 12 Capital	29
	NOTE 13 Réserves et résultats reportés	29

NOTE 14	Provisions	29
NOTE 15	Instruments financiers	30
NOTE 16	Dettes financières	30
NOTE 17	Dettes fiscales	31
NOTE 18	Autres dettes courantes	31
NOTE 19	Comptes de régularisation du passif	31
NOTE 20	Actif net et résultat net par action	31
NOTE 21	Contrats de location	31
NOTE 22	Dividendes payés	32
NOTE 23	Récupération de charges locatives	32
NOTE 24	Frais techniques	32
NOTE 25	Frais de gestion immobilière	32
NOTE 26	Autres charges immobilières	32
NOTE 27	Frais généraux	33
NOTE 28	Détail autres charges et revenus d'exploitation	33
NOTE 29	Revenus financiers	33
NOTE 30	Charges financières	34
NOTE 31	Autres charges financières	34
NOTE 32	Impôts	34
NOTE 33	Information relative aux parties liées	34
NOTE 34	Filiales	34
NOTE 35	Evénements postérieurs à la date de clôture	34
6.6.	Rapport du Collège des Commissaires	35
7.	Déclaration des personnes responsables	36
8.	Fiche informative	39

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 ERNST & YOUNG Réviseurs d'Entreprises, représentée par Philippe Pire
EXPERT IMMOBILIER	Jones LangLasalle, représentée par Rod Scrivener
CLOTURE DE L'EXERCICE FINANCIER	30 septembre
CAPITAL SOCIAL	14.903.125 EUR
NOMBRE D'ACTIONS	2.980.625
COTATION	Euronext Brussels - Paris
BANQUE DEPOSITAIRE	FORTIS BANQUE SA
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	260,022 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	127
TYPE D'IMMEUBLES	immeubles commerciaux de périphérie et autres

Calendrier financier

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2009	17 août 2009
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2009	19 novembre 2009
Assemblée générale ordinaire 2009	16 décembre 2009 à 14h30
Mise en paiement du dividende	23 décembre 2009

Pour tout renseignement complémentaire :

Jean-Marc DEFLANDRE
CFO
Tel : 071.91.95.04
jean-marc.deflandre@ascencio.be

Martine LION
Administrative & Communication Officer
Tel : 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.