

40				9	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0631.757.238	P.	U.	D.	C 1.1

**COMPTES ANNUELS EN MILLIERS D'EUROS**

DENOMINATION: **BEWAY**

Forme juridique: **SA**

Adresse: **Chaussée de Wavre**

N°: **1945**

Code postal: **1160**

Commune: **Auderghem**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de **Bruxelles, francophone**

Adresse Internet \*:

Numéro d'entreprise

**0631.757.238**

DATE **04-06-15** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

**19-04-17**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

**03-06-15**

au

**31-12-16**

Exercice précédent du

au

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont / ne sont pas \*\*** identiques à ceux publiés antérieurement

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

**Carlier Laurent, Nicolas**

Avenue de Mai 184 , 1200 Woluwé-Saint-Lambert, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 05-06-15- 17-04-19

**Ernst et Young Reviseurs d'Entreprises SCRL 0446.334.711**

De Kleetlaan 2 , 1831 Diegem, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00160

Mandat : 04-06-15- 17-04-19

Représenté par

Weymeersch Christel

De Kleetlaan 2 , 1831 Diegem, Belgique

Réviseur d'entreprise

**Rorif Martine, Emma, Fernande**

Rue Jules Hoslet 19 , 1390 Grez-Doiceau, Belgique

Fonction : Administrateur délégué

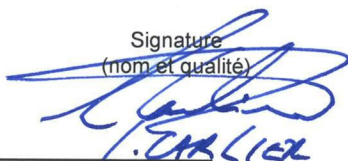
Mandat : 05-06-15- 17-04-19

Documents joints aux présents comptes annuels:

Nombre total de pages déposées: **2**  
objet: 8, 9

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signature  
(nom et qualité)



**L. CARLIER**

Signature  
(nom et qualité)



**H. RORIF**  
**ADMINISTRATEUR**

\* Mention facultative.

\*\* Biffer la mention inutile.

**ADMINISTRATEUR**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

**De Blicck Benoît, Marie, Christian**

Zeedijk/Het Zoute 773 , boîte 51, 8300 Knokke-Heist, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 05-06-15- 17-04-19

Les comptes statutaires sont établis en conformité avec l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

## ÉTAT STATUTAIRE DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS €)

	Note	31.12.16
I. (+) Revenus locatifs	4	286
III. (+/-) Charges relatives à la location	5	- 2
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>284</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>284</b>
X. (-) Frais commerciaux	6	- 3
<b>(+/-) Charges immobilières</b>		<b>- 3</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>281</b>
XIV. (-) Frais généraux de la Société	7	- 624
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>- 343</b>
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8	9 663
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>9 320</b>
XX. (+) Revenus financiers	9	2 431
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	9	-1 402
XXII. (-) Autres charges financières	9	- 503
<b>(+/-) Résultat financier</b>		<b>525</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>9 845</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>9 845</b>
Autres éléments du résultat global		-
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>9 845</b>

## ÉTAT STATUTAIRE DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

<b>ACTIF</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.16</b>
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>159 440</b>
C. Immeubles de placement	10	159 440
<b>II. Actifs courants</b>		<b>7 632</b>
D. Créances commerciales		0
E. Créances fiscales et autres actifs courants	11	7 343
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	3
G. Comptes de régularisation	13	285
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>167 072</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.16</b>
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>		<b>46 494</b>
A. Capital	14	36 649
D. Résultat net de l'exercice		9 845
<b>PASSIFS</b>		<b>120 578</b>
<b>II. Passifs courants</b>		<b>120 578</b>
B. Dettes financières courantes	15	120 031
c. Autres		120 031
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	16	463
b. Autres		463
F. Comptes de régularisation	17	83
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>167 072</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS €)

	<b>31.12.16 19 mois</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>36 670</b>
<b>Activités opérationnelles (+/-)</b>	
Résultat net de la période	9 845
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	- 525
<b>Eléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat</b>	
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-9 663
Intérêts payés	2 011
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>1 667</b>
Mouvement des postes d'actif <sup>(1)</sup>	-7 629
Mouvement des postes de passif <sup>(2)</sup>	104
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-7 525</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>-5 858</b>
<b>Investissements (-) / Désinvestissements (+)</b>	
Immeubles de placement	
Investissements	-149 418
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-149 418</b>
<b>Financement (+/-)</b>	
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes inter compagnies	118 629
Frais de constitution de capital (-)	- 21
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>118 608</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE</b>	<b>-36 667</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE</b>	<b>3</b>

1. Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Créances commerciales », « II.E. Créances fiscales et autres actifs courants » et « II. G. Comptes de régularisation » à l'actif du bilan.

2. Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Dettes commerciales et autres dettes courantes » et « II.F. Comptes de régularisation » au passif du bilan.

## ÉTAT STATUTAIRE DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS €)

	A. Capital	a. Capital souscrit (+)	b. Frais d'augmentation de capital (-)	B. Primes d'émission	C. Réserves	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'alliation hypothécaire des immeubles de placement (-)	n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	D. Résultat de l'exercice	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
<b>CAPITAUX PROPRES 3 juin 2015</b>	<b>36 649</b>	36 670		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	
Frais de constitution de la Société (-)			- 21	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	
Résultat de l'exercice 2016									<b>9 845</b>	
<b>CAPITAUX PROPRES au 31.12.2016 (Avant affectation du résultat)</b>	<b>36 649</b>	36 670	- 21	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 845</b>	<b>46 494</b>
Affectation du résultat 2016 aux réserves <sup>1</sup>					<b>9 845</b>	<b>9 663</b>	- 3 986	4 168		
Dividende de l'exercice 2016 <sup>1</sup>					- 182			- 182		
<b>CAPITAUX PROPRES au 31.12.2016 (Après affectation du résultat)</b>	<b>36 649</b>	36 670	- 21	<b>0</b>	<b>9 663</b>	<b>9 663</b>	- 3 986	<b>3 986</b>	<b>0</b>	<b>46 312</b>

1. Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 19 avril 2017

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

1. Informations générales sur la Société
2. Principales méthodes comptables
3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations
4. Revenus locatifs
5. Charges relatives à la location
6. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués
7. Frais généraux de la Société
8. Variations de la juste valeur des immeubles de placement
9. Résultat financier
10. Immeubles de placement
11. Créances fiscales et autres actifs courants
12. Trésorerie et équivalents de trésorerie
13. Comptes de régularisation – actif
14. Capital et réserves
15. Dettes financières courantes
16. Dettes commerciales et autres dettes courantes
17. Comptes de régularisation – passif
18. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers
19. Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement : information selon la norme IFRS 13
20. Engagements
21. Transactions avec des parties liées

### 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Beway (« la Société ») est une Société Immobilière Réglementée Institutionnelle de droit belge (« SIR » Institutionnelle). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 (Belgique).

La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie au 31 décembre de l'année. Le premier exercice comptable est un exercice prolongé, débutant à la date de création de la Société, soit le 3 juin 2015.

La Société présente des états financiers en date du 31 décembre 2016. Le Conseil d'administration de Beway SA a arrêté et autorisé la publication des états financiers de cet exercice en date du 22 mars 2017.

L'activité de la Société est consacrée à la mise à disposition d'immeubles de bureaux.

Le portefeuille de la Société comprend uniquement l'immeuble Gateway (Bruxelles aéroport). Il s'agit d'un projet de redéveloppement intégral de l'ancien immeuble de bureaux adjacent au terminal et situé à côté du tarmac. Beway a acheté le projet Gateway, à Codic et Immobil. Le projet se compose de l'emphytéose sur le terrain, d'une durée restante de 98 ans, et de la pleine propriété de l'immeuble. L'immeuble (38.000 m<sup>2</sup>) a été livré mi-décembre 2016. Le bail conclu avec Deloitte, d'un loyer annuel de 6,9 millions €, a ainsi pris cours pour une durée de 18 ans.

## 2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1 BASE DE PRÉPARATION

Les états financiers ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire.

Pour l'établissement de ses états financiers au 31 décembre 2016, la Société a analysé et, le cas échéant, appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2016, à savoir:

- ◆ Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> février 2015) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 Entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IFRS 11 Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IAS 16 et IAS 38 Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IAS 19 Avantages au personnel – Cotisations des employés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> février 2015) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ; et
- ◆ Amendements à IAS 27 Etats financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date de clôture des états financiers mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2016, à savoir :

- ◆ Norme IFRS 9 – *Instruments financiers* et les amendements liés qui restructurent le traitement des instruments financiers. L'impact de ces nouvelles dispositions pourrait notamment concerner le modèle d'évaluation des pertes de valeur sur les créances commerciales ainsi que l'option de juste valeur sur les dettes financières. La norme IFRS 9 est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.
- ◆ Norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* qui élabore les principes de comptabilisation et d'évaluation du chiffre d'affaires en remplaçant les normes IAS 18 et IAS 11 ainsi que les interprétations associées. Dans la mesure où les produits générés par le groupe proviennent essentiellement de contrats de location exclus du champ d'application de la norme IFRS 15, les impacts potentiels devraient être limités. Cette nouvelle norme est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.
- ◆ Norme IFRS 16 – *Contrats de location* qui remplace la norme IAS 17 ainsi que les interprétations associées et qui impose la comptabilisation au bilan du preneur de tous les contrats de location, sauf exceptions limitées. En ce qui concerne le bailleur, les modifications introduites par cette nouvelle norme sont limitées de sorte que les impacts comptables attendus pour le groupe sont réduits. IFRS 16 est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, la nouvelle norme n'a pas encore été adoptée au niveau européen.
- ◆ Amendements à IFRS 10 et IAS 28 – *Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. La date d'entrée en vigueur de ces amendements a été reportée de sorte que l'adoption au niveau européen a également été reportée.
- ◆ Améliorations aux IFRS (2014-2016) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ou 2018, mais non encore adoptées au niveau européen).
- ◆ Amendements à IFRS 2 – *Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen).
- ◆ Amendements à IAS 7 – *Etat des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau



européen). En application de ces amendements, le groupe fournira dans les notes une réconciliation des variations de ses passifs provenant des activités de financement.

- ◆ Amendements à IAS 12 – *Impôts sur le résultat – Comptabilisation d’actifs d’impôt différé pour des pertes non réalisées* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen).
- ◆ Amendements à IAS 40 – *Transferts d’immeubles de placement* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen). Cette norme ne devrait pas avoir d’impact sur les comptes de la Société.
- ◆ IFRIC 22 – *Transactions en monnaies étrangères et contrepartie payée d’avance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adopté au niveau européen).

Les actifs et passifs de Beway sont comptabilisés, pour une grande partie, à leur juste valeur dans le bilan IFRS.

L’actif du bilan est principalement composé d’un immeuble de placement, évalué par l’expert indépendant et comptabilisé à sa juste valeur. La plupart des autres postes de l’actif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

Les capitaux propres et passifs du bilan sont composés de capitaux propres et de dettes financières courantes. Les dettes financières courantes sont maintenues dans les comptes au coût amorti. Les autres postes du passif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

## 2.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

### 2.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les immeubles disponibles à la location et en cours de rénovation sont classés parmi les immeubles de placement.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût (hors TVA), en ce compris les frais de transaction. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les droits de mutation lors d’une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l’exercice sont reconnus directement en compte de résultats. L’ajustement des droits de mutations lié à l’évolution subséquente de la juste valeur d’un immeuble ou à la réalisation d’un immeuble est déterminé de manière indirecte lors de l’affectation des réserves.

Les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location sont également évalués à leur juste valeur.

Un expert indépendant détermine la valeur d’investissement du portefeuille immobilier (également désignée « valeur acte en mains »). Son évaluation repose notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l’« International Valuation Standards Committee », tels qu’établis dans le rapport de l’expert. La juste valeur des immeubles de placement est obtenue en soustrayant de la valeur d’investissement les frais et impôts (droits d’enregistrement et/ou taxe sur la valeur ajoutée, frais de notaire, etc.) que l’investisseur doit acquitter pour obtenir la propriété de l’immeuble. Sur la base des différentes transactions constatées sur le marché, le taux moyen des frais de transaction s’élève à 2,5%<sup>1</sup> pour les immeubles dont la valeur est supérieure à 2,5 millions € et est de 10% ou 12,5% pour les immeubles inférieurs à cette valeur, selon leur localisation.

L’expert indépendant détermine en détail la valeur d’investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. Dans le cadre des clôtures trimestrielles, l’expert actualise son évaluation en fonction de l’évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles. Tout profit ou perte résultant d’un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultant de la première évaluation.

<sup>1</sup> Niveau moyen des frais payés sur les transactions tel que constatés par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué de presse publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

## 2.2.2. COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES FRAIS DE TRANSACTION

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats.

Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

## 2.2.3. TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux :

### Travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité d'un immeuble ou en améliorer sensiblement le confort, dans le but d'en augmenter le loyer et la valeur locative estimée.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble.

Exemple : installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

### Travaux de rénovation importants

Il s'agit de travaux entrepris à l'issue d'un cycle de vie de l'immeuble pour rénover en profondeur le bâtiment selon les techniques modernes, généralement en conservant la structure existante.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

Conformément à la norme IAS 23 – *Coûts d'emprunt*, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette période. Dans cette même logique, les précomptes immobiliers, taxes et autres charges immobilières sur les projets (immeubles en construction ou en développement pour compte propre) et ne générant pas de revenus sont portés à l'actif du bilan.

### Travaux d'entretien et de réparation

Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

## 2.3. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont évaluées au coût amorti, ce qui correspond à leur valeur nominale à laquelle on soustrait d'une part, une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables et à laquelle on ajoute ou soustrait d'autre part, le cumul des amortissements pratiqués suivant la méthode du taux d'intérêt effectif sur la différence éventuelle entre le montant initial et le montant à l'échéance. Cette réserve est inscrite au compte de résultats..

## 2.4. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ont une échéance à l'acquisition inférieure ou égale à trois mois et qui ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces éléments sont portés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

## 2.5. CAPITAL

Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée générale des actionnaires. Les actions propres détenues sont comptabilisées à leur valeur historique au débit du compte « Actions propres (-) » dans les capitaux propres.

## 2.6. EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS

D'une manière générale, les emprunts sont initialement comptabilisés à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction encourus. Ils sont ensuite évalués au coût amorti. Toute différence entre le montant net reçu et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultat suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

## 2.7. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

## 2.8. PRODUITS

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Autres revenus et charges d'exploitation » du compte de résultats.

## 2.9. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres. L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Cet impôt est déterminé suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles.

# 3. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS

## 3.1. JUGEMENTS SIGNIFICATIFS CONCERNANT LES MÉTHODES COMPTABLES DE LA SOCIÉTÉ

Nihil.

## 3.2. SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

### Estimation de la juste valeur et de la valeur d'utilité des immeubles de placement

La juste valeur et, le cas échéant, la valeur d'utilité des immeubles de placement sont estimées par un expert indépendant conformément aux principes développés dans les méthodes comptables.

### Litiges et incertitudes

Nihil.

## 4. REVENUS LOCATIFS

<b>I. Revenus locatifs</b> (en milliers €)	<b>31.12.16</b> <b>19 mois</b>
<b>Loyers</b>	<b>0</b>
Revenus garantis	285
<b>Revenus locatifs</b>	<b>286</b>

(en milliers €)	<b>31.12.16</b>
À moins d'un an	6 944
Entre un et cinq ans	27 776
À plus de cinq ans	90 045
<b>Revenus locatifs</b>	<b>124 765</b>

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Beway, en vertu du contrat de bail en cours. Il s'agit du loyer non indexés qui sera perçu avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans le contrat de bail.

## 5. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

<b>III. Charges relatives à la location</b> (en milliers €)	<b>31.12.16</b> <b>19 mois</b>
Loyers à payer sur locaux pris en location	- 2
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>- 2</b>

## 6. FRAIS COMMERCIAUX

<b>X. Frais commerciaux</b> (en milliers €)	<b>31.12.16</b> <b>19 mois</b>
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 3
<b>Frais commerciaux</b>	<b>- 3</b>

## 7. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

<b>XIV. Frais généraux de la Société</b> (en milliers €)	<b>31.12.16</b> <b>19 mois</b>
Convention d'Asset Management	- 580
Frais de fonctionnement directement imputables	- 13
Honoraires (études de projets, conseils juridiques, ...)	- 25
Frais FSMA	- 3
Taxes et TVA non récupérable	- 4
<b>Frais généraux de la Société</b>	<b>- 624</b>

Les frais généraux de la Société comprennent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles en portefeuille.

Ils reprennent principalement une partie des frais généraux consolidés de Befimmo, facturée par Befimmo dans le cadre de la convention d'Asset Management.

Cette rubrique comprend également les frais de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et les taxes propres au statut de Société Immobilière Réglementée Institutionnelle.

## 8. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

<b>XVIII. Variations de juste valeur des immeubles de placement</b> (en milliers €)	<b>31.12.16</b> <b>19 mois</b>
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	10 239
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	- 577
<b>Variations de juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>9 663</b>

La variation de la juste valeur des immeubles de placement se lit hors investissements.

## 9. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers €)	<b>31.12.16</b> <b>19 mois</b>
<b>(+) XX. Revenus financiers</b>	<b>2 431</b>
(+) Intérêts et dividendes perçus	2 431
<b>(+/-) XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-1 402</b>
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-1 402
<b>(-) XXII. Autres charges financières</b>	<b>- 503</b>
(-) Frais bancaires et autres commissions	- 503
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>525</b>

Les « Revenus financiers » comprennent les intérêts payés par la société momentanée Codic Immobilier pour les avances de fonds relatives à la construction de l'immeuble Gateway.

Les « Charges d'intérêt nettes » comprennent les intérêts nominaux sur l'emprunt inter compagnie à taux variable avec la société-mère Befimmo SA.

La commission sur la garantie émise en faveur de la société momentanée Codic Immobilier, dans le cadre de la construction de l'immeuble, est reprise dans la rubrique « Autres charges financières ».

Tel que requis par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : Informations à fournir*, le tableau suivant permet de distinguer la nature des actifs et passifs financiers à l'origine de la charge ou du produit financier reflété dans le résultat financier de l'exercice clôturé :

31.12.2016 (en milliers €) 19 mois	TOTAL	Actifs ou Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats	Prêts et créances	Passifs financiers évalués au coût amorti
Revenus financiers	2 431	-	2 431	-
Charges d'intérêts nettes	-1 402	-	-1 402	-
Autres charges financières	- 503	-	-	- 503
<b>Total résultat sur actifs/passifs financiers</b>	<b>525</b>	<b>-</b>	<b>1 029</b>	<b>- 503</b>

## 10. IMMEUBLES DE PLACEMENT

<b>C. Immeubles de placement</b> (en milliers €)	<b>31.12.16</b>
Immeubles disponibles à la location	159 440
<b>Immeubles de placement</b>	<b>159 440</b>

Beway SA a acquis le projet Gateway, situé en zone Bruxelles aéroport, d'une part via l'acquisition de l'emphytéose sur le terrain, d'une durée restante de 98 ans, et de la pleine propriété de l'immeuble actuel et des constructions. La Société est devenue propriétaire de l'entièreté des nouvelles constructions au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Au 31 décembre 2016, l'immeuble est réceptionné et le montant total qui y a été investi s'élève à 149,78 millions €.

La note 19 comprend les informations supplémentaires concernant l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement selon la norme IFRS 13.

## 11. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b> (en milliers €)	<b>31.12.16</b>
Impôts	7 343
<b>Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>7 343</b>

Le montant de la sous-rubrique « Impôts » est principalement constitué de TVA à récupérer liée à la construction de l'immeuble Gateway.

## 12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b> (en milliers €)	<b>31.12.16</b>
Valeurs disponibles	3

La Société étant structurellement endettée, les valeurs disponibles sont composées du solde positif sur le compte bancaire de la Société.

## 13. COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIF

<b>G. Comptes de régularisation</b> (en milliers €)	<b>31.12.16</b>
Autres	285
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>285</b>

La sous-rubrique « Autres » comprend les revenus garantis échus.

## 14. CAPITAL ET RÉSERVES

(en milliers €)	<b>31.12.16</b>
<b>A. Capital</b>	<b>36.649</b>
(+) Capital souscrit	36.670
(-) Frais d'augmentation de capital	-21
<b>B. Primes d'émission</b>	-
<b>C. Réserves</b>	<b>9.845</b>
(+/-) (n) Résultat reporté des exercices antérieurs	9.845

## 15. DETTES FINANCIÈRES COURANTES

<b>B. Dettes financières courantes</b> (en milliers €)	<b>31.12.16</b>
Autres	120 031
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>120 031</b>

La rubrique comprend les financements inter compagnies envers Befimmo SA.

## 16. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b> (en milliers €)	<b>31.12.16</b>
Autres	463
<i>Fournisseurs</i>	<i>463</i>
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>463</b>

La rubrique reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services.

## 17. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIF

<b>F. Comptes de régularisation</b> (en milliers €)	<b>31.12.16</b>
Intérêts et autres charges financières courus non échus	83
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>83</b>

## 18. DESCRIPTION QUANTITATIVE DES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

### A. RISQUE DE CRÉDIT

Les tableaux ci-après présentent, en date de clôture, les montants d'exposition maximale de la Société au risque de crédit, et ce, par catégorie de contrepartie :

31.12.16 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
<b>Actifs financiers courants</b>					
D. Créances commerciales	0	-	0	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3	3	-	-	-
<b>Total actifs financiers</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tous les actifs financiers du tableau ci-avant font partie de la catégorie « Prêt et créances », selon la norme IAS 39  
Les actifs financiers du tableau ci-avant appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13.

## B. RISQUES LIÉS AUX FINANCEMENTS

(en milliers €)	<b>31.12.16</b>
Dettes à taux flottants	120 031
<i>Endettement inter compagnie</i>	<i>120 031</i>
<b>Endettement courant</b>	<b>120 031</b>
<b>Total endettement financier</b>	<b>120 031</b>

Au 31 décembre 2016, les financements dont la Société dispose sont constitués uniquement d'un emprunt inter compagnie avec Befimmo SA à taux variable. Elle dispose en outre d'un contrat court terme selon une convention de prêt emprunt inter compagnie mis en place dès 2015, date de création de la Société.

## C. RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (31.12.16)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
<b>Passifs financiers courants</b>				
B. Dettes financières courantes	-	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	<b>463</b>	463	-	-
E. Autres passifs courants	-	-	-	-
<b>Total passifs financiers</b>	<b>463</b>	<b>463</b>	-	-

Les passifs financiers du tableau ci-avant appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13.

## 19. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Beway évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5%<sup>2</sup> pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10% ou 12,5%, selon la Région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

### A. VALORISATION À LA JUSTE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2016

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
<b>Immeubles disponibles à la location</b>	<b>159 440</b>	<b>159 440</b>
Bruxelles CBD et assimilé (aéroport)	159 440	159 440
<b>Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>159 440</b>	<b>159 440</b>

### B. TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES POUR LE NIVEAU 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») telle que définie par la norme.

La technique de valorisation utilisée par les experts indépendants de la SIR Institutionnelle pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille est la méthode de capitalisation des revenus. Cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de l'immeuble en utilisant un taux de capitalisation en ligne avec le marché immobilier. La sélection du taux de capitalisation est basée sur l'analyse des données comparables de marché en

<sup>2</sup> Niveau moyen des frais payés sur les transactions tel que constatés par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.



incluant l'information publiquement disponible du secteur concerné. Le taux correspond au taux de rendement anticipé par des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La valeur obtenue est ensuite ajustée du différentiel (positif ou négatif) entre le loyer théorique utilisé et le loyer des contrats en cours, ainsi que d'hypothèses de travaux et/ou de vide locatif anticipés dans l'immeuble au terme des contrats en cours.

Cette méthode de valorisation est appliquée aux immeubles du portefeuille tenant compte du fait que ceux-ci sont utilisés de manière optimale (« highest and best use ») au niveau de leur affectation (ex. : un immeuble de bureau ayant un meilleur potentiel de valeur en affectation commerciale est valorisé tenant compte de la création de valeur potentielle liée à cette réaffectation).

Les résultats obtenus de l'utilisation de ces différentes méthodes de valorisation sont ensuite, en général, confrontés à des références de marché, notamment en termes de prix unitaires au m<sup>2</sup> ou de rendements initiaux sur contrats en cours.

En ce qui concerne les projets en cours de développement, leur valeur est généralement calculée sur base de la méthode de capitalisation des revenus ; à savoir la capitalisation d'une valeur locative estimée du projet au terme de sa rénovation/construction, éventuellement corrigée d'une plus ou moins-value locative si le projet fait déjà l'objet d'une prélocation et de laquelle est déduit le montant de travaux encore à réaliser pour délivrer l'immeuble.

### C. ÉVOLUTIONS DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE AU COURS DE L'EXERCICE (NIVEAU 3)

(en milliers €)	
<b>Balance d'ouverture au début de l'exercice</b>	-
Variation de la juste valeur	9 663
Investissements	
Acquisitions	149 777
Cessions	-
Transferts de niveaux	-
<b>Balance de clôture au 31 décembre 2016</b>	<b>159 440</b>

Aucun transfert entre les différents niveaux (1, 2 et 3) n'a été réalisé au cours de l'exercice.

#### D. INFORMATION QUANTITATIVE CONCERNANT L'ÉVALUATION À LA JUSTE VALEUR SUR BASE DE « DONNÉES NON OBSERVABLES »

Information quantitative sur les valorisations à la juste valeur sur base de données non observables (niveau 3)					
BUREAUX	Juste valeur au 31.12.16 (en milliers €)	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalles	(moyenne pondérée)
Bruxelles CBD et assimilé (aéroport)	159 440	Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-	( 165 €/m <sup>2</sup> )
			Taux de capitalisation	-	( 4,20% )
<b>TOTAL juste valeur au 31.12.16</b>	<b>159 440</b>				

#### E. SENSIBILITÉ DE L'ÉVALUATION AUX VARIATIONS DES PRINCIPALES «DONNÉES NON OBSERVABLES »

Une variation de + ou - 5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +8 millions € et -8 millions €.

Une variation de + ou - 50 points de base des taux d'actualisation et de capitalisation (utilisés à la fois pour la méthode de capitalisation des revenus et pour celle d'actualisation des cash-flows futurs) générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de -16,8 millions € et +21,3 millions €.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée et de taux de rendement des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.

#### F. PROCESSUS DE VALORISATION

Afin de répondre aux exigences de préparation trimestrielle des états financiers de la Société, le processus de valorisation du portefeuille immobilier se déroule également sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- La Société envoie aux experts en fin de trimestre une information détaillée des opérations réalisées durant le trimestre, principalement en termes de location (surfaces louées, loyers convenus, durée des contrats, investissements à réaliser, etc.) mais aussi d'acquisitions et de cessions d'immeubles le cas échéant.
- La Société rencontre ensuite chaque expert pour commenter les informations communiquées, échanger sur les perceptions d'évolution du marché immobilier et répondre aux éventuelles questions que les experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.
- Ces informations sont ensuite intégrées par les experts dans leurs modèles de valorisation. Sur base de leur expérience de marché et des transactions (locations, acquisitions, etc.) éventuellement constatées dans le marché, ils maintiennent ou modifient les paramètres de valorisation utilisés dans leurs modèles, principalement en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.
- Les experts communiquent ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ces calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles au sein du département investissements de Befimmo, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts dans leurs calculs. Ces hypothèses sont également partagées avec le management de Befimmo.
- Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est communiqué au département comptable en vue de procéder à l'écriture comptable de réévaluation trimestrielle du portefeuille.
- Les valeurs ainsi comptabilisées sont soumises aux contrôles du Comité d'audit et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des états financiers par le Conseil d'administration de Beway.

## 20. ENGAGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2016

### 20.1. RESTRICTIONS À LA CESSION

Aucun immeuble du portefeuille de la Société n'est grevé d'une hypothèque ou de toute autre restriction relative à la possibilité de réalisation ou de transfert

De même, aucun immeuble du patrimoine de la Société n'est grevé de restriction relative à la récupération de ses revenus.

### 20.2. GARANTIES ÉMISES

(en milliers €)	31.12.16
Garanties sur travaux d'investissement	500
Garantie bancaire	500
<b>Garanties émises à la clôture de l'exercice</b>	<b>500</b>

Beway a émis une garantie bancaire d'un montant de 500.000 € au profit de BAC pour couvrir ses engagements pris aux termes du contrat d'emphytéose pour l'immeuble Gateway.

## 21. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

- ♦ Rémunérations des Administrateurs de Beway SA

Les mandats exercés par Monsieur Benoît De Blicck, Monsieur Laurent Carlier et Madame Martine Rorif le sont à titre gratuit.

- ♦ Le tableau ci-dessous reprend les soldes à la date de clôture vis-à-vis des sociétés-mères:

(en milliers €)	31.12.16	
	Befimmo SA	Fedimmo SA
<b>Passifs financiers courants</b>		
B. Dettes financières courantes	120.031	-