

40				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0631.757.238	P.	U.	D.	C 1

COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS

DONNÉES D'IDENTIFICATION

DÉNOMINATION: **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: ¹

Numéro d'entreprise 0631.757.238

DATE 19-10-17 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 EN MILLIERS D'EUROS ²

approuvés par l'assemblée générale du 18-04-18
 et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-17 au 31-12-17
 Exercice précédent du 03-06-15 au 31-12-16

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~sont~~ / ne sont pas ³ identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: **2**

Pour Beway SA



Laurent Carlier
Administrateur

Pour Beway SA



Martine Rorif
Administrateur

¹ Mention facultative.

² Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

³ Biffer la mention inutile.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE****LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

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 :

1. 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

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	31.12.17 (12 mois)	31.12.16 (19 mois)
I. (+) Revenus locatifs	4	6 960	286
III. (+/-) Charges relatives à la location	5	- 1	- 2
RÉSULTAT LOCATIF NET		6 960	284
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	35	-
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	- 35	-
RÉSULTAT IMMOBILIER		6 960	284
IX. (-) Frais techniques	6	- 35	-
X. (-) Frais commerciaux	6	-	- 3
XII. (-) Frais de gestion immobilière	6	- 93	-
(+/-) Charges immobilières		- 127	- 3
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		6 832	281
XIV. (-) Frais généraux de la Société	8	- 432	- 624
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		6 400	- 343
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	3 742	9 663
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		10 142	9 320
XX. (+) Revenus financiers	10	-	2 431
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	10	-1 530	-1 402
XXII. (-) Autres charges financières	10	- 5	- 503
(+/-) Résultat financier		-1 534	525
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		8 607	9 845
RÉSULTAT NET		8 607	9 845
<hr/>			
Autres éléments du résultat global		-	-
RÉSULTAT GLOBAL		8 607	9 845

ÉTAT STATUTAIRE DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

ACTIF	Note	31.12.17	31.12.16
I. Actifs non courants		163 206	159 440
C. Immeubles de placement	11	163 206	159 440
II. Actifs courants		825	7 632
D. Créances commerciales	12	820	0
E. Créances fiscales et autres actifs courants	13	-	7 343
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	5	3
G. Comptes de régularisation	15	-	285
TOTAL DE L'ACTIF		164 031	167 072
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Note	31.12.17	31.12.16
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		117 898	46 494
A. Capital	16	83 785	36 649
B. Primes d'émission	16	15 842	-
C. Réserves	16	9 663	-
D. Résultat net de l'exercice		8 607	9 845
PASSIFS		46 133	120 578
II. Passifs courants		46 133	120 578
B. Dettes financières courantes	17	45 564	120 031
c. Autres		45 564	120 031
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	569	463
b. Autres		569	463
F. Comptes de régularisation	19	-	83
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		164 031	167 072

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS €)

	Notes	31.12.17 12 mois	31.12.16 19 mois
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		3	36 670
Activités opérationnelles (+/-)			
Résultat net de la période		8 607	9 845
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		1 534	- 525
Intérêts payés		- 88	2 011
Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat			
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)		-3 742	-9 663
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		6 312	1 667
Mouvement des postes d'actif ⁽¹⁾		6 809	-7 629
Mouvement des postes de passif ⁽²⁾		466	104
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		7 274	-7 525
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		13 587	-5 858
Investissements (-) / Désinvestissements (+)			
Immeubles de placement			
Investissements		- 383	-149 418
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		- 383	-149 418
Financement (+/-)			
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes inter compagnies	21	-75 997	118 629
Dividende de l'exercice 2016		- 182	
Augmentation de capital du 28 septembre 2017		62 988	
Frais de constitution de capital (-)		- 10	- 21
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-13 200	118 608
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE		3	-36 667
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	14	5	3

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

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

	A. Capital			B. Primes d'émission	C. Réerves	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'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	D. Résultat de l'exercice	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
		a. Capital souscrit (+)	b. Frais d'augmenta tion de capital (-)							
CAPITAUX PROPRES 3 juin 2015	36 649	36 670		0	0	0	0	0	-	
Frais de constitution de la Société (-)			- 21	0	0	0	0	0	-	
Résultat de l'exercice 2016									9 845	
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2016 (Avant affectation du résultat)	36 649	36 670	- 21	0	0	0	0	0	9 845	46 494
Affectation du résultat 2016 aux réserves					9 845	9 663	- 3 986	4 168	- 9 845	
Dividende de l'exercice 2016					- 182			- 182		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2016 (Après affectation du résultat)	36 649	36 670	- 21	0	9 663	9 663	- 3 986	3 986	0	46 312
Augmentation de capital du 28 septembre 2017		47 146	- 10	15 842						
Résultat de l'exercice 2017									8 607	
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2017 (Avant affectation du résultat)	83 785	83 816	- 31	15 842	9 663	9 663	- 3 986	3 986	8 607	117 898

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 immobilières et récupération de charges immobilières
7. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués
8. Frais généraux de la Société
9. Variations de la juste valeur des immeubles de placement
10. Résultat financier
11. Immeubles de placement
12. Créances commerciales
13. Créances fiscales et autres actifs courants
14. Trésorerie et équivalents de trésorerie
15. Comptes de régularisation – actif
16. Capital et réserves
17. Dettes financières courantes
18. Dettes commerciales et autres dettes courantes
19. Comptes de régularisation – passif
20. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers
21. Variations de l'endettement relatif aux opérations de financement
22. Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement : information selon la norme IFRS 13
23. Engagements
24. Transactions avec des parties liées

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Beway (« la Société », immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0631.757.238) 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. Les données comparatives sont relatives à un premier exercice comptable 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 2017. Le Conseil d'administration de Beway SA a arrêté et autorisé la publication des états financiers de cet exercice en date du 21 mars 2018.

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 ImmoBel. Le projet se compose de l'emphytéose sur le terrain, d'une durée restante de 97 ans, et de la pleine propriété de l'immeuble.

L'immeuble (38.000 m²) 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 METHODES 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. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Pour l'établissement de ses états financiers au 31 décembre 2017, 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^{er} janvier 2017, à savoir :

- ◆ Améliorations aux IFRS (2014-2016) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017). Ces améliorations n'ont pas eu d'impact sur la présentation des états financiers au 31 décembre 2017 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.
- ◆ Amendements à IAS 7 – *État des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017. 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 1^{er} janvier 2017. L'application des amendements à IAS 12 n'a pas eu d'impact sur la présentation des états financiers au 31 décembre 2017 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.).

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été publiées 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 2017, à savoir :

- ◆ Norme IFRS 9 – *Instruments financiers* et les amendements liés qui restructurent le traitement des instruments financiers. Cette norme remplace la norme IAS 39 - *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*.
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^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 2019.
- ◆ 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^{er} janvier 2018).
L'application de cette norme n'aura pas d'impact sur les états financiers de la Société
- ◆ Amendements à IAS 40 – *Transferts d'immeubles de placement* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018).
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 1^{er} janvier 2018).
- ◆ IFRIC 23 – *Incertitude du traitement des impôts sur le résultat (uncertainty over income tax treatments)* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019).
- ◆ IFRS 17 – *Contrats d'assurances* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2021).

2.2. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE VALORISATION

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. Les 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 principalement 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.

2.3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

2.3.1. 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, en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés. 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.

Beway évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. L'expert repose son évaluation notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l'« International Valuation Standards Committee », tels qu'établis dans son rapport d'expertise. La juste d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelé « valeur actes-en-main ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5%¹ représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché.

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.

2.3.2. 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.

2.3.3. 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.

1. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

2.9. 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.

2.10. 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 principales méthodes comptables.

Litiges et incertitudes

Nihil.

4. REVENUS LOCATIFS

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.17 12 mois	31.12.16 19 mois
Loyers	238	0
Revenus garantis	6 722	285
Revenus locatifs	6 960	286

Ce tableau reprend les différentes composantes du revenu locatif. Outre les loyers, les revenus locatifs sont principalement composés des revenus garantis suite à la garantie locative octroyée par Codic Immobilier dans le cadre de la prise en location par Deloitte de l'immeuble Gateway.

(en milliers €)	31.12.17	31.12.16
À moins d'un an	7 070	6 944
Entre un et cinq ans	28 279	27 776
À plus de cinq ans	84 603	90 045
Revenus locatifs	119 951	124 765

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

5. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	31.12.17 12 mois	31.12.16 19 mois
Loyers à payer sur locaux pris en location	- 1	- 2
Charges relatives à la location	- 1	- 2

6. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

31.12.17 (en milliers €) - 12 mois

À CHARGE		NET	RÉCUPÉRATION	
IX. Frais techniques	- 35		-	IV. Récupération de charges immobilières
<u>Récurrents</u>	<u>- 35</u>	<u>- 35</u>	<u>-</u>	<u>Récurrents</u>
Primes d'assurance	- 35	- 35		Primes d'assurance
XII. Frais de gestion immobilière	- 93	- 93	-	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	- 93	- 93		Honoraires de gérance perçus
Charges immobilières	- 127	- 127	-	IV. Récupération de charges immobilières

31.12.16 (en milliers €) - 19 mois

À CHARGE		NET	RÉCUPÉRATION	
X. Frais commerciaux	- 3	- 3		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 3	- 3		
Charges immobilières	- 3	- 3	-	IV. Récupération de charges immobilières

Ces tableaux mettent en avant, pour les exercices 2016 et 2017, les origines des charges immobilières nettes supportées par la Société.

7. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(en milliers €)	31.12.17 12 mois	31.12.16 19 mois
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	35	-
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	35	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	- 35	-
Précomptes et taxes sur immeubles loués	- 35	-
Total	0	-

8. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

XIV. Frais généraux de la Société (en milliers €)	31.12.17 12 mois	31.12.16 19 mois
Convention d'Asset Management	- 399	- 580
Frais de fonctionnement directement imputables	- 17	- 13
Honoraires (études de projets, conseils juridiques, ...)	- 9	- 25
Frais FSMA	- 2	- 3
Taxes et TVA non récupérable	- 5	- 4
Frais généraux de la Société	- 432	- 624

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.

9. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVIII. Variations de juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.12.17 12 mois	31.12.16 19 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	3 742	10 239
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-	- 577
Variations de juste valeur des immeubles de placement	3 742	9 663

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

10. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers €)	31.12.17 12 mois	31.12.16 19 mois
(+) XX. Revenus financiers	-	2 431
(+) Intérêts et dividendes perçus	-	2 431
(+/-) XXI. Charges d'intérêts nettes	-1 530	-1 402
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-1 530	-1 402
(-) XXII. Autres charges financières	- 5	- 503
(-) Frais bancaires et autres commissions	- 5	- 503
(+/-) Résultat financier	-1 534	525

Les « Revenus financiers » comprennent en 2016 les intérêts payés par la société momentanée Codic Immobil 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 Immobil, 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 :

31.12.2017 (en milliers €) 12 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
Charges d'intérêts nettes	-1 530	-	-1 530	-
Autres charges financières	- 5	-	-	- 5
Total résultat sur actifs/passifs financiers	-1 534	-	-1 530	- 5

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
Total résultat sur actifs/passifs financiers	525	-	1 029	- 503

11. IMMEUBLES DE PLACEMENT

C. Immeubles de placement (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Immeubles disponibles à la location	163 206	159 440
Immeubles de placement	163 206	159 440

Au cours de l'exercice 2016, Beway SA a finalisé l'acquisition du projet Gateway, situé en zone Bruxelles aéroport.

(en milliers €)	
Valeur comptable au 3.06.2015	52 338
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>52 338</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>
Acquisitions	97 439
Variations de la juste valeur	9 663
Valeur comptable au 31.12.2016	159 440
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>159 440</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>
Autres investissements	24
Variations de la juste valeur	3 742
Valeur comptable au 31.12.2017	163 206
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>163 206</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>

La note 22 comprend les informations supplémentaires concernant l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement selon la norme IFRS 13.

12. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont issues soit de loyers, soit de la refacturation de taxes ou encore de la refacturation de charges locatives. La description quantitative des principaux risques (voir note 20.A. de ces états financiers) comporte une partie dédiée au risque de crédit qui analyse l'exposition de la Société sur ces créances en termes de contrepartie, mais également en termes d'échéance.

13. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Impôts	-	7 343
Créances fiscales et autres actifs courants	-	7 343

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

14. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Valeurs disponibles	5	3

La Société étant structurellement endettée, les valeurs disponibles sont principalement composées de soldes positifs sur les différents comptes bancaires de la Société.

15. COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIF

G. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Autres	-	285
Comptes de régularisation	-	285

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

16. CAPITAL ET RÉSERVES

(en milliers €)	31.12.17	31.12.16
A. Capital	83.785	36.649
(+) Capital souscrit	83.816	36.670
(-) Frais d'augmentation de capital	-31	-21
B. Primes d'émission	15.842	-
C. Réserves	9.663	-
(+/-) (b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	9.663	-
(-) (c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-3.986	-
(+/-) (n) Résultat reporté des exercices antérieurs	3.986	-

Le capital et les primes d'émission ont été augmentés cette année en date du 28 septembre 2017, dans le cadre de l'opération d'augmentation de capital en espèces.

17. DETTES FINANCIÈRES COURANTES

B. Dettes financières courantes (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Autres	45 564	120 031
Dettes financières courantes	45 564	120 031

La rubrique comprend les financements inter compagnies envers Befimmo SA.

18. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Autres	569	463
<i>Fournisseurs</i>	222	463
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	347	-
Dettes commerciales et autres dettes courantes	569	463

La rubrique « Autres » est composée de deux sous-rubriques :

- ◆ fournisseurs : reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services;
- ◆ impôts, rémunérations et charges sociales : inclut la TVA du mois de décembre 2017.

19. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIF

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Intérêts et autres charges financières courus non échus	-	83
Comptes de régularisation	-	83

20. 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 :

31.12.17 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers courants					
D. Créances commerciales	820	-	820	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5	5	-	-	-
Total actifs financiers	825	5	820	-	-

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

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.

Beway effectue un suivi régulier du recouvrement de ses créances, dont le détail des échéances à la date de clôture pour les créances commerciales est :

Balance âgée des créances commerciales (en milliers €)	> 3 mois	1 à 3 mois	< 1 mois	Non échu	Total
Créances non douteuses	-	-	42	778	820
Au 31.12.17	-	-	42	778	820
Créances non douteuses	-	-	-	0	0
Au 31.12.16	-	-	-	0	0

B. RISQUES LIÉS AUX FINANCEMENTS

(en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Dettes à taux flottants	45 564	120 031
<i>Endettement inter compagnie</i>	45 564	120 031
Endettement courant	45 564	120 031
Total endettement financier	45 564	120 031

Les financements dont la Société dispose sont constitués uniquement d'un emprunt inter compagnie avec Befimmo SA à taux variable.

C. RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

Le tableau ci-après illustre les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (31.12.17)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers courants				
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	222	222	-	-
Total passifs financiers	222	222	-	-
PASSIF (31.12.16)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers courants				
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	463	463	-	-
Total passifs financiers	463	463	-	-

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

21. VARIATIONS DE L'ENDETTEMENT RELATIF AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

Le tableau suivant vise à améliorer les informations relatives à la variation de l'endettement relatif aux opérations de financement, que cette variation provienne de mouvements de trésorerie ou non.

	I.B. et II.B. Dettes financières non courantes et courantes	Passifs nets
Au 31 décembre 2016	-120.031	-120.031
Changements issus des flux de trésorerie des activités de financement	75.997	75.997
Augmentation des dettes inter compagnies	75.997	75.997
Changements sans contrepartie de trésorerie	-1.530	-1.530
Capitalisation des intérêts dus sur la dette inter compagnie	-1.530	-1.530
Au 31 décembre 2017	-45.564	-45.564

22. 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%¹ 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 2017

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
Immeubles disponibles à la location	163 206	163 206
Bruxelles CBD et assimilé	163 206	163 206
Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-	-
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	163 206	163 206

1. 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.

B. TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES POUR LE NIVEAU 3

L'immeuble a été classifié 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 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 m² 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 €)	
Balance d'ouverture au début de l'exercice	159 440
Variation de la juste valeur	3 742
Investissements	24
Transferts de niveaux	-
Balance de clôture au 31 décembre 2016	163 206

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 31.12.17 (en milliers €)	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalles	(moyenne pondérée)
Bruxelles CBD et assimilé (aéroport)	163 206	Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-	(170 €/m ²)
			Taux de capitalisation	-	(4,20%)
TOTAL juste valeur au 31.12.17	163 206				

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

Une variation de + ou - 5% de la valeur locative estimée de l'immeuble aurait pour effet de modifier la juste valeur de l'immeuble respectivement de l'ordre de +8,2 millions € et -8,2 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 de l'immeuble respectivement de l'ordre de -17,1 millions € et +21,7 millions €.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée et de taux de rendement de l'immeuble 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 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 à l'examen du Comité d'audit et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des états financiers par le Conseil d'administration de Beway.

23. ENGAGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2017

23.1. RESTRICTIONS À LA CESSION

L'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, l'immeuble n'est pas grevé de restriction relative à la récupération de ses revenus.

23.2. GARANTIES ÉMISES

(en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Garanties sur travaux d'investissement	500	500
Garanties émises à la clôture de l'exercice	500	500

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.

24. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

♦ Rémunérations des Administrateurs de Beway SA

Les mandats exercés par Monsieur Benoît De Blicq, 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 et vis-à-vis de Befimmo Property Services SA (BPS SA) également filiale à 100% de Befimmo:

(en milliers €)	31.12.17			31.12.16		
	Befimmo SA	Fedimmo SA	Befimmo Property Services SA	Befimmo SA	Fedimmo SA	Befimmo Property Services SA
Passifs financiers courants						
B. Dettes financières courantes	45.564	-	-	120.031	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	-	-	93	-	-	-