

BEWAY
Société anonyme
Société Immobilière Réglementée Institutionnelle de droit belge
Siège social : 1945, Chaussée de Wavre, 1160 Bruxelles
Numéro d'entreprise : 0631.757.238
(la "Société")

**Rapport de gestion à l'Assemblée générale ordinaire
des actionnaires du 19 avril 2017**

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur les activités de la Société durant l'exercice social 2016, conformément aux dispositions des articles 95 et 96 du Code des Sociétés et de soumettre à votre approbation les comptes annuels de la Société arrêtés au 31 décembre 2016.

I. Evolution des affaires (art. 96, §1^{er}, 1^o, Code des Sociétés)

A. Résultat et situation de la Société

Opérations réalisées ou en cours de réalisation

L'immeuble Gateway (38.000 m²) principal actif de la Société a été livré le 16 décembre 2016. La réception a eu lieu plus de trois mois qu'initialement prévu, les dramatiques événements qui se sont déroulés à l'aéroport de Bruxelles-National (Zaventem) le 22 mars 2016 ayant entre autres perturbé l'exécution du chantier.

Le bail de 18 ans avec Deloitte a ainsi pris cours, à la même date, générant un loyer annuel de 6,9 millions €.

1. Bilan

a. Actif

Au 31 décembre 2016, le total de l'actif s'établit à 167.071.542,98 €, le principal poste d'actif étant constitué par les actifs immobilisés, composés de l'immeuble Gateway, représente une valeur nette de 159.440.000,00 €. L'actif reprend également une créance vis-à-vis de l'administration TVA de 7.343.224,39 €.

b. Passif

Les capitaux propres avant affectation du résultat s'élèvent à 36.648.819,69 €.

La dette est principalement constituée d'un montant de 120.031.262,61 €, représentant un emprunt à court terme auprès de la société-mère de Beway SA, Befimmo SA, destiné à financer l'acquisition du projet Gateway.

2. Compte de résultats.

Le revenu locatif de l'exercice s'établit à 283.654,48 €.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille représente une perte de 343.373,03 €. Cela s'explique par le fait que les revenus locatifs n'ont démarré qu'à la livraison de l'immeuble Gateway qui a eu lieu le 16 décembre 2016.

Le résultat d'exploitation de la Société représente un bénéfice de 9.319.565,40 € qui s'explique principalement par la variation positive de la juste valeur de l'immeuble Gateway.

Le résultat net de l'exercice après impôts s'élève à 9.845.041,48 €.

3. Affectation

Conformément à son statut de SIR institutionnelle, la Société doit se conformer en ce qui concerne l'affectation du résultat de l'exercice à l'obligation de distribution telle que prévue à l'article 13 § 1 de l'arrêté royal SIR du 13 juillet 2014.

Tenant compte du montant résultant de l'application de l'obligation de distribution, ainsi que de l'application des dispositions des articles 617 et suivants du Code des Sociétés, le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale ordinaire la distribution d'un dividende brut global pour l'exercice de 182.066,55 €, correspondant à 4,965 € brut par action sur un nombre total de 36.670 actions.

Si l'Assemblée générale ordinaire accepte cette affectation, le dividende brut global de 182.066,55 € sera mis en paiement à partir du 22 avril 2017.

B. Principaux risques et incertitudes

Les principaux risques auxquels la Société est exposée sont :

1. Les risques sur les revenus locatifs

La pérennité des cash-flows de la Société dépend principalement de la sécurisation à long terme de ses revenus locatifs.

La Société est propriétaire d'un seul immeuble loué pour 18 ans à Deloitte.

2. Les risques de conformité

Le Conseil d'administration porte une attention particulière au respect du cadre légal et réglementaire de la Société. La Société fait régulièrement appel à des conseillers externes (comptables, techniques, financiers, juridiques) pour se faire assister.

3. Les risques liés aux immeubles

a. Risque lié à la survenance d'un sinistre majeur et à la dépréciation des immeubles suite à l'usure

L'immeuble est couvert par différentes polices d'assurances (couvrant notamment les risques d'incendie, tempête, dégâts des eaux, ...).

En outre, la Société s'attache à maintenir son immeuble en bon état de fonctionnement par la mise en place de programmes de travaux, si nécessaire.

b. Risque lié à la mise en œuvre de gros travaux

Beway souscrit des polices d'assurances pour couvrir les risques particuliers aux travaux effectués dans son portefeuille.

C. Indicateurs clés de performance de nature financière et non financière

Le suivi de l'évolution des affaires est assuré par la revue trimestrielle des résultats financiers de la Société par rapport au budget (loyers, contribution des immeubles, résultat d'exploitation, résultat net, résultat net courant,..) et par le suivi de l'état d'avancement du programme de travaux par les Dirigeants effectifs de la Société.

II. Événements importants postérieurs à la clôture de l'exercice (art. 96, §1^{er}, 2^o, Code des Sociétés)

Aucun événement important n'est survenu depuis la clôture des comptes de l'exercice 2016 qui serait de nature à avoir une influence notable sur la situation financière et les résultats de la Société.

III. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société (art. 96, §1^{er}, 3^o Code des Sociétés)

Le 16 décembre 2016 a eu lieu la réception de l'immeuble Gateway principal actif de la Société et le démarrage du bail de 18 ans avec Deloitte.

IV. Recherche et développement (art. 96, §1^{er}, 4^o, Code des Sociétés)


La Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

V. Succursales (art. 96, §1^{er}, 5^o, Code des Sociétés)

La Société n'a pas établi de succursales.

VI. Autres informations à insérer en vertu du Code des Sociétés (art. 96, §1^{er}, 7^o, Code des Sociétés)

Durant l'exercice écoulé, il n'a pas été fait application des articles 523 et 524 du Code des Sociétés.

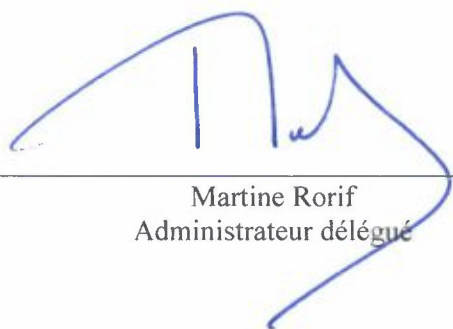


VII. Utilisation des instruments financiers (art. 96, §1^{er}, 8^o, Code des Sociétés)

Le Conseil d'administration confirme que la Société n'a pas utilisé d'instruments financiers qui sont pertinents pour l'évaluation de son actif, de son passif, de sa situation financière et de ses pertes ou profits.

Arrêté par le Conseil d'administration le 21 mars 2017.

Pour le Conseil d'administration,



Martine Rorif
Administrateur délégué



Benoît De Blicq
Président



Laurent Carlier
Administrateur