

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 18 avril 2018

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur les activités de la Société durant l'exercice social 2017, 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 2017.

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

En date du 28 septembre 2017, le capital a été augmenté pour le porter à 83.816.000 EUR par la création de 47.146 actions nouvelles. Cette opération vise à renforcer la structure financière de la Société.

En date du 1^{er} décembre 2017, le promoteur de l'immeuble, la société Codic/Immobel, a invité Beway à procéder à la réception définitive de l'immeuble en date du 18 décembre 2017. Beway a refusé la réception dans la mesure où certaines remarques de réception provisoire n'ont pas encore été mises en ordre et que d'autres remarques sont apparues depuis la réception provisoire.

1. Bilan

a. Actif

Au 31 décembre 2017, le total de l'actif s'établit à 164.031.280,81 EUR, le principal poste d'actif étant constitué par les actifs immobilisés, composés de l'immeuble Gateway, représente une juste valeur de 163.205.853,66 EUR.

b. Passif

Les capitaux propres avant affectation du résultat s'élèvent à 109.290.531,24 EUR.



La dette est principalement constituée d'un montant de 45.563.921,04 EUR, 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 6.959.751,61 EUR.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille représente un bénéfice de 6.400.154,50 EUR.

Le résultat d'exploitation de la Société représente un bénéfice de 10.141.955,59 EUR qui s'explique notamment par la variation positive de la juste valeur de l'immeuble Gateway.

Le résultat net de l'exercice après impôts s'élève à 8.607.467,41 EUR.

3. Affectation du résultat

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 à, d'une part, l'affectation aux réserves réglementaires et, d'autre part, à l'obligation de distribution telle que prévue à l'article 13 § 1 de l'arrêté royal SIR du 13 juillet 2014.

Compte tenu du résultat reporté au 31 décembre 2016 de 3.986.036,50 EUR et du résultat net de l'exercice, le résultat à affecter s'élève à 12.593.503,91 EUR. Le résultat de l'exercice se rapporte à un nombre de 83.816 actions.

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 :

1. d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2017, qui contiennent les affectations aux réserves réglementaires (soit 3.647.654,75 EUR) ;
2. de distribuer, à titre de rémunération du capital, un dividende de 58,05 EUR brut par action, correspondant à un montant notionnel total de 4.865.518,80 EUR ;
3. de reporter à nouveau le solde, à savoir un montant de 4.080.330,36 EUR.

Si l'Assemblée générale ordinaire accepte cette affectation, le dividende brut global de 4.865.518,80 EUR sera mis en paiement à partir du 27 avril 2018.

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. Evénements 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 2017 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)

Aucun événement important n'est survenu durant l'exercice 2017 qui serait de nature à avoir une influence notable sur la situation financière et les résultats de la Société.

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)

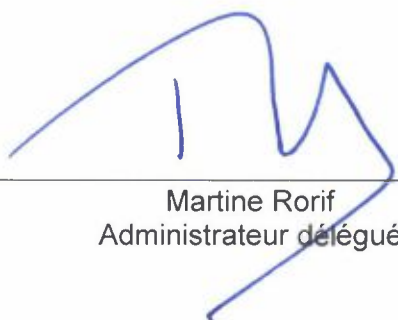
Durant l'exercice écoulé, il n'a pas été fait application des articles 523 et 524 du Code des Sociétés.

VII. Utilisation des instruments financiers (art. 96, §1^{er}, 8°, 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 2018.

Pour le Conseil d'administration,



Martine Rorif
Administrateur délégué



Benoît De Blic
Président



Laurent Carlier
Administrateur