



RAPPORT ANNUEL 2019  
SOFTIMAT  
31/12/2019



Softimat sa/nv  
Chaussée de Louvain 435 – B-1380 Lasne  
Tel. +32 2 352 83 81  
Fax +32 2 352 83 80  
[info@softimat.com](mailto:info@softimat.com)

[www.softimat.com](http://www.softimat.com)





## Table des matières

1	Rapport de gestion .....	4
2	Les organes de gestion .....	8
3	Etats Financiers Consolidés .....	10
3.1	Bilan Consolidé au 31 décembre 2019	10
3.2	Compte de Résultat Consolidé au 31 décembre 2019	11
3.3	Résultat consolidé par action	11
3.4	Etat du résultat global consolidé	12
3.5	Répartition du Chiffre d'Affaires & Autres produits opérationnels	12
3.6	Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés	12
3.7	Tableau de Flux de Trésorerie	13
4	Sélection de Notes aux Etats Financiers Consolidés.....	15
Note 1	– Information sur l'entreprise	15
Note 2	– Base d'établissement des états financiers	15
Note 3	– Critères de consolidation	15
Note 4	– Périmètre de consolidation – regroupement d'entreprises	15
Note 5	– Liste des entreprises consolidées et des entreprises mises en équivalence	16
Note 6	– Principes comptables	16
Note 7	– Saisonnalité de l'activité immobilier	18
Note 8	– Actions Propres	18
Note 9	– Plan de Stock Option	18
Note 10	– Secteur opérationnel	19
Note 11	– Evolution des activités	19
Note 12	– Immobilisations corporelles	24
Note 13	– Immeubles détenus en vue de la vente	24
Note 14	– Actifs Financiers non courants	25
Note 15	– Passifs financiers non courants et courants	25
Note 16	– Créances commerciales et autres créances	25
Note 17	– Dettes commerciales et autres dettes	26
Note 18	– Capitaux Propres	26
Note 19	– Frais de personnel	27
Note 20	– Charge d'impôts	28
Note 21	– Impôts différés actifs et passifs	28
Note 22	– Droits et engagements hors bilan	29
Note 23	– Facteurs de risques et d'opportunités	29
Note 24	– Transactions entre parties liées	30
Note 25	– Honoraires des Commissaires-Réviseurs	31
Note 26	– Evénements postérieurs à la clôture	32
Note 27	– Déclaration des personnes responsables	32





## Table des matières

5 Rapport du Commissaire .....	33
6 Comptes sociaux au 31 décembre 2019 .....	37
7 Informations utiles .....	45





# 1 Rapport de gestion

## PRÉAMBULE

Sauf mention contraire, les chiffres présentés dans le présent rapport financier sont exprimés en milliers d'EUR. Les montants négatifs sont mis entre parenthèses.

## CHIFFRES-CLÉS

(en milliers €)	31 déc 2019	31 déc 2018
<b>Résultat des activités Groupe</b>		
▪ Produits locatifs « bureaux »	1 777	1 447
▪ Produits locatifs « résidentiel »	99	85
▪ Résultat d'exploitation « ventes d'immeubles de placement »	0	416
▪ Résultat d'exploitation « ventes promotion résidentielle »	0	18
▪ Résultat d'exploitation	(374)	(455)
▪ Cashflow d'exploitation	466	449
<b>Cashflow d'exploitation détaillé</b>		
▪ ACTIVITES IMMOBILIERES	466	449
- Location - Pôle « bureau »	1 545	1 197
- Vente d'immeubles – Pôle « bureau »	0	416
- Location – Pôle « résidentiel »	69	58
- Vente d'immeubles – Pôle « résidentiel »	0	18
- Frais internes non affectés	(1 148)	(1 240)
▪ AUTRES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	0	0
<b>Bilan</b>		
▪ Capital social	16 669	18 254
▪ Capitaux propres	12 906	14 543
▪ Trésorerie nette court terme	(303)	726
<b>Cours de l'action</b>		
▪ Nombre d'actions	4 663 420	5 106 101
▪ Nombre d'actions propres détenues au 31/12	0	0
▪ Cours le + haut sur la période (EUR)	4,20	3,18
▪ Cours le + bas sur la période (EUR)	2,78	2,16
▪ Dernier cours de la période (EUR)	4,10	3,18
▪ Volume moyen des titres échangés par jour	3 074	3 099
▪ Capitalisation en fin de période	19 120	16 237





## ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE LOCATION DE BUREAUX

Les activités de location de bureaux ont continué à évoluer très favorablement au cours de l'année 2019, après une restructuration importante entamée en 2016. A cette époque, le taux d'occupation était tombé à un niveau extrêmement bas suite au départ de notre principal locataire, qui représentait environ 80% des revenus locatifs du Groupe.

C'est dans ce contexte particulier que SOFTIMAT a démarré à Lasne et au Luxembourg son nouveau concept de centre d'affaires, sous la dénomination « Millenium Business Center ». Des investissements importants ont ainsi été effectués dans plusieurs immeubles vacants, dont les finitions étaient souvent vétustes et/ou obsolètes, avant de les remettre sur le marché auprès d'une cible de clientèle « PME ».

Les résultats de cette nouvelle stratégie ont été immédiats, avec une croissance très significative du taux d'occupation et des revenus locatifs :

- Les immeubles 'Lasne 1' et 'Lasne 2' sont les premiers à avoir été affectés à cette nouvelle activité « Millenium », suivis en 2017 par l'immeuble 'Lasne 3'. Ces trois immeubles totalement rénovés sont aujourd'hui occupés par plusieurs locataires de petite ou moyenne taille. Les revenus locatifs générés au cours de l'année 2019 se sont élevés à 335.000 EUR contre 319.000 EUR en 2018 (+5%).

A noter qu'environ 156 m<sup>2</sup> sont occupés par SOFTIMAT et ne génèrent donc pas de revenu locatif.

- L'immeuble 'Lasne 4' est actuellement loué au Groupe Spie/Systemat, qui a renouvelé le bail pour 3 années supplémentaires. Le revenu locatif de l'année 2019 s'est élevé à 214.000 EUR contre 200.000 EUR en 2018, soit une croissance de 7% qui s'explique principalement par la prise en location de 20 nouveaux parkings supplémentaires à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019.
- L'immeuble mixte de bureaux et d'espaces logistiques de 'Jumet' n'est que partiellement occupé avec d'une part, un premier locataire qui occupe un espace privatif de bureaux de 900 m<sup>2</sup> dans la partie 'GATE 2' pour un loyer annuel 2019 de 88.000 EUR, et d'autre part par un second locataire qui occupe un espace mixte de bureaux et entrepôts de 3.413 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel 2019 de 183.000 EUR.

Les dispositions nécessaires ont par ailleurs été prises pour remettre en location les espaces encore disponibles dans la partie 'GATE 2', mais sans succès à ce jour.

- L'immeuble 'Capellen' au Luxembourg, dont les revenus locatifs avaient fortement diminué suite à la restructuration évoquée ci-dessus, a lui aussi été fondamentalement rénové dans l'esprit « Millenium ». Les travaux touchent à leur fin.

Grâce à ces travaux, nos locataires actuels et futurs bénéficient à présent d'espaces de travail 'haut de gamme', extrêmement performants et attractifs.

Le taux d'occupation actuel de l'immeuble avoisine aujourd'hui 100%, même si certains contrats signés en 2018 et 2019 n'auront leur plein effet qu'à partir de l'année 2020. Les revenus locatifs de l'année 2019 s'élèvent pour leur part à 813.000 EUR contre 518.000 EUR en 2018, soit une croissance de 57%.

- Le bail de l'immeuble de Milmort à Liège a été prolongé jusqu'au 31 août 2020 et a généré en 2019 un revenu locatif stable par rapport à 2018.

A la date de clôture, le vide locatif porte donc uniquement sur une partie de l'espace 'GATE 2' de Jumet et sur la partie droite de l'immeuble 'Wilrijk'.

Les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2019 se sont ainsi élevés à 1.777.000 EUR, contre 1.447.000 EUR en 2018, soit une hausse d'environ 23%.

## ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE PROMOTION RÉSIDENIELLE

Depuis son démarrage en 2012, plusieurs projets ont été réalisés, qui avaient permis de dégager des résultats encourageants. Cependant, et conformément à ce qui avait déjà été annoncé précédemment, SOFTIMAT a décidé de ne pas poursuivre le développement de ces activités qui devaient évoluer dans un contexte difficile caractérisé par des lenteurs administratives, des risques financiers et techniques importants et une pression croissante sur le pouvoir d'achat des particuliers.

En ce qui concerne le projet 'Elise' (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850 m<sup>2</sup>), il a été décidé en 2017 de proposer ces appartements à la location. Le revenu locatif ainsi généré au cours de l'année 2019 s'est élevé à 99.000 EUR contre 85.000 EUR en 2018, soit une croissance de 16%. A noter que l'exercice 2019 est impacté négativement par la régularisation de TVA relative au changement d'affectation de cet immeuble.

Les projets restant en portefeuille à la date de clôture sont :

- Projet 'MATTHYS' : en mars 2015, SOFTIMAT a acquis un ancien espace de bureaux/entrepôt situé à Forest. Le projet consiste à construire un immeuble de 8 appartements, d'une surface totale de 1.200 m<sup>2</sup>. Le permis d'urbanisme a été accordé.
- Projet 'RAUTER' : en octobre 2014, SOFTIMAT a acheté un ancien atelier en intérieur d'ilôt situé à Anderlecht. Le projet consiste à reconverter cet espace en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750 m<sup>2</sup>. Le permis d'urbanisme a été accordé.





## SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

La trésorerie court terme est passée de 726.000 EUR au 31 décembre 2018 à -303.000 EUR au 31 décembre 2019, soit une diminution de 1.029.000 EUR qui s'explique principalement par :

- + L'encaissement en février 2019 du produit de la vente de l'immeuble Wilrijk, soit 620.000 EUR hors frais ;
- + Le cashflow d'exploitation généré par les activités 'Immobilier', qui a un effet positif de l'ordre de 466.000 EUR ;
- La dette long terme qui est passée de 1.222.000 EUR au 31 décembre 2018 à 1.098.000 EUR au 31 décembre 2019, soit une diminution de 124.000 EUR ;
- Les décaissements d'environ 361.000 EUR pour des investissements réalisés au cours de l'année 2019 dans les bâtiments de bureaux, les principales dépenses ayant trait à l'immeuble de Capellen (Luxembourg) ;
- La trésorerie affectée au rachat de 442.681 actions propres pour un montant de 1.585.000 EUR. A noter que, pour les actions rachetées à partir du 16 avril 2018 (868.514 actions), la mise à jour des statuts doit encore intervenir.

## ÉVÉNEMENTS MARQUANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

### ACTIVITES COURANTES

Il convient de préciser que plusieurs événements marquants, décrits ci-dessous, sont intervenus postérieurement à la date de clôture :

- Conformément à ce qui avait été annoncé en octobre 2019, l'acte de vente définitif de l'immeuble de Capellen au Luxembourg a été signé le vendredi 31 janvier 2020, pour un montant de 14.500.000 EUR hors frais.

Il convient de préciser que, au moment de la signature du compromis de vente, l'immeuble était encore en cours de rénovation. SOFTIMAT s'était donc engagée envers l'acquéreur à réaliser un certain nombre de travaux dans l'immeuble et il a été convenu entre les parties que, si certains travaux n'étaient pas terminés pour le 31 janvier 2020, SOFTIMAT se chargerait néanmoins de les réaliser à ses frais après la signature de l'acte de vente.

En tenant compte d'une estimation prudente du coût des travaux restant à réaliser et sous réserve de confirmation par notre commissaire, SOFTIMAT estime que cette vente permettra de réaliser, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, une plus-value consolidée d'environ 10.400.000 EUR, hors frais et avant imposition de ladite plus-value.

- Conformément à ce qui avait été annoncé en janvier 2020, l'acte de vente définitif de l'immeuble de Jumet à Charleroi a été signé le vendredi 28 février 2020, pour un montant de 6.805.000 EUR, hors frais.

SOFTIMAT estime que cette vente permettra de réaliser, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, une plus-value consolidée d'environ 5.800.000 EUR, hors frais et avant imposition de ladite plus-value.

- Le projet résidentiel Matthys, situé à Forest, a également été vendu en date du 28 février 2020, ce qui permettra de dégager une plus-value estimée à environ 40.000 EUR.

Dans ce contexte particulier et au vu du périmètre des activités futures du Groupe, le Conseil a décidé, de commun accord avec Bernard Lescot et conformément à ce qui a déjà été annoncé en février 2019, de mettre fin aux fonctions et mandats qui lui avaient été octroyés au sein du Groupe SOFTIMAT, directement ou via la société SOCOMADE SA, avec prise d'effet au 30 juin 2020.

Une indemnité équivalente à 12 mois de rémunération a été octroyée à Bernard Lescot, directement ou via la société SOCOMADE SA, qui se justifie pleinement compte tenu de l'ancienneté et de la qualité des services rendus au cours des 35 dernières années. Le montant global de l'indemnité s'élève à 210.000 EUR toutes charges comprises.

Le Conseil et les membres du personnel remercient Bernard Lescot pour sa magnifique contribution au développement et aux résultats du Groupe au cours de ces 35 dernières années.

### CRISE COVID-19

La crise COVID-19 sur les territoires belge et européen, et les diverses mesures d'urgence prises par l'Etat belge afin de limiter la propagation du virus, entrées en vigueur le 18 mars 2020, auront un impact inévitable sur la santé économique de la Belgique et des entreprises qui y sont actives. Il est donc certain que cette crise COVID-19 aura un impact négatif sur les activités du Groupe au cours de l'exercice 2020, qu'il est encore difficile de mesurer à ce jour.





Si nécessaire, SOFTIMAT publiera ultérieurement une information privilégiée ou, à défaut, y reviendra dans le cadre de son prochain rapport financier relatif aux résultats intermédiaires du 30 juin 2020.

#### AUTRES

A ce jour, il n'existe aucun autre événement marquant postérieur à la clôture, favorable ou défavorable, susceptible d'avoir un impact significatif sur les états financiers arrêtés au 31 décembre 2019.

#### PERSPECTIVES OPÉRATIONNELLES POUR L'ANNÉE 2020

A ce stade, SOFTIMAT estime que l'activité de location de bureaux générera en 2020 des revenus locatifs pour un montant minimum d'environ 800.000 EUR contre 1.777.000 EUR en 2019, soit une diminution de l'ordre de 54% qui s'explique par la vente des immeubles de Capellen et de Jumet.

Ces ventes permettront d'améliorer très substantiellement la trésorerie du Groupe, dont l'endettement était par ailleurs déjà très faible.

Comme annoncé, SOFTIMAT continuera à affecter une partie de cette trésorerie aux programmes de rachat d'actions propres approuvés par l'Assemblée Générale, comme cela avait déjà été le cas ces dernières années. Pour rappel, un plan de rachat d'actions propres a été approuvé par l'Assemblée Générale du 18 juin 2018, dont le montant s'élève à 3,5 millions d'euros et dont l'échéance est fixée au 16 juillet 2023.

Un nouveau plan de rachat d'actions propres sera par ailleurs soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2020.

Enfin, après avoir procédé à une analyse de sa trésorerie et de ses besoins futurs, le Conseil d'Administration proposera, lors de la prochaine Assemblée Générale, d'affecter une partie de sa trésorerie actuelle à la réduction du capital par remboursement aux actionnaires d'un montant de 2,00 EUR par action.

Fait à Lasne, le 26 mars 2020.

Pour le Conseil d'Administration,

Nicolas Logé,  
Administrateur-Délégué





## 2 Les organes de gestion

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

SOFTIMAT SA est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins, actionnaires ou non, nommés pour un terme de six ans au plus par l'Assemblée Générale des actionnaires et révocables par elle.

Les Administrateurs sortants sont rééligibles. La nomination des membres du Conseil d'Administration et le renouvellement de leur mandat sont prévus par les statuts et sont soumis au vote de l'Assemblée Générale des actionnaires. Aucune limite d'âge n'est prévue pour exercer la fonction d'Administrateur.

Chaque Administrateur a été nommé ou renommé en cette qualité jusqu'au 26 mai 2020. La rémunération des administrateurs est définie dans les statuts de la Société. Elle représente un montant fixe de 4.000 EUR par administrateur et par an.

### LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se réunit au minimum quatre fois par an et chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Lors des Conseils d'Administration, il est particulièrement débattu de la stratégie générale du Groupe et de ses filiales, ainsi que des objectifs poursuivis à long terme. Le Conseil approuve les investissements significatifs qui seront réalisés et statue sur la politique d'affectation du résultat.

Les décisions prises par le Conseil d'Administration le sont à la majorité simple des voix.

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes qui sont nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social et qui ne sont pas réservés par la loi ou les statuts à l'Assemblée Générale.

Sauf délégation spéciale ou procuration spéciale, tous les actes autres que la gestion journalière entrant dans les pouvoirs du Conseil d'Administration ne sont valables que s'ils sont signés par deux Administrateurs.

### LES ORGANES DE DIRECTI ON

La gestion journalière du Groupe est pour sa part déléguée par le Conseil d'Administration à un Administrateur-délégué.

En 2019, le Conseil d'Administration a nommé Nicolas Logé comme Administrateur-Délégué.

Pour rappel, Socomade SA, représentée par Bernard Lescot, exerce pour l'instant la fonction de Directeur Opérationnel du Groupe. De commun accord, et conformément à ce qui a déjà été annoncé en février 2019, il a été mis fin à cette mission, avec prise d'effet au 30 juin 2020.

Le Conseil et les membres du personnel remercient Bernard Lescot pour sa magnifique contribution au développement et aux résultats du Groupe au cours de ces 35 dernières années.

### LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Socomade sa, Président du Conseil d'Administration et Directeur Opérationnel de SOFTIMAT, représentée par son Administrateur-Délégué, Bernard Lescot. Né le 12 juin 1957 et fondateur de SOFTIMAT en 1984, Bernard Lescot est licencié en sciences économiques et financières de l'Institut d'Administration et de Gestion à l'UCL en 1981.
- Nicolas Logé, Administrateur-Délégué de SOFTIMAT. Né le 2 décembre 1965, Nicolas Logé est licencié en sciences économiques appliquées de l'Institut d'Administration et de Gestion à l'UCL en 1989.
- Pierre Herpain, Administrateur de sociétés. Né le 27 avril 1955, Pierre Herpain est ingénieur commercial de l'Ecole de Commerce Solvay en 1979. Il est Administrateur-Délégué des Entreprises Herpain sa. Fondateur de SOFTIMAT, il connaît parfaitement la société qu'il accompagne de ses conseils et de sa compétence depuis sa création.
- Jacques Ghysbrecht, né le 6 février 1941. Jacques Ghysbrecht est docteur en droit de l'ULB en 1964 et licencié en droit économique de l'ULB en 1966. Au Barreau de Bruxelles depuis le 2 septembre 1964 jusqu'au 1er novembre 2003 et Associé chez Baker & McKenzie jusqu'à cette même date, Jacques Ghysbrecht a été Maître d'enseignement en droit fiscal à la Faculté de Droit de l'ULB jusqu'en 2007 et a occupé les mêmes fonctions à l'Ecole de Commerce Solvay jusqu'en 2001.





- Jean-Luc Henry, Administrateur de sociétés. Né le 21 avril 1945, ingénieur commercial de l'Université d'Etat de Mons, Jean-Luc Henry est également titulaire d'une maîtrise en gestion d'entreprises. Il est Administrateur de plusieurs sociétés de services.

Monsieur Jacques Ghysbrecht et Monsieur Pierre Herpain ont d'ores et déjà décidé de ne pas demander le renouvellement de leur mandat d'administrateur lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2020.

Les membres du Conseil et le personnel de la Société les remercient pour leur précieux apport au développement du Groupe.

#### RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA DIRECTION

La rémunération des administrateurs actifs en 2019 représente un coût global (hors jetons de présence) de 467.000 EUR HTVA, qui se répartit comme suit :

) Avantages à court terme	467.000
) Avantages postérieurs à l'emploi	0
) Autres avantages à long terme	0
) Indemnité de fin de contrat	0
) Paiement fondé sur les actions	0

Les avantages à court terme comprennent le bonus de l'exercice précédent, celui-ci étant payé avec un décalage d'un an.

#### L'ORGANIGRAMME OPÉRATIONNEL DU GROUPE

##### **Belgique** <sup>(1)</sup>

Softimat sa  
100%

Softimat Sud sa  
100%

Softimat Noord sa  
100%

Softimat Liège sa  
100%

Softimat Consulting sa  
100%

Softimat Fund sprl  
100%

##### **Luxembourg**

Softimat Luxembourg sa  
100%

<sup>(1)</sup> La société cotée sur Euronext Growth en Belgique est SOFTIMAT SA qui détient des participations dans les sociétés reprises dans le schéma ci-dessus.





### 3 Etats Financiers Consolidés

#### 3.1 Bilan Consolidé au 31 décembre 2019

(en milliers €)		31.12.2019	31.12.2018
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>9 848</b>	<b>9 633</b>
Immobilisations incorporelles		0	0
Immeubles de placement - bureau	Note 11.1.3	3 619	3 786**
Immeubles de placement - résidentiel	Note 11.2.3	2 427	2 329*
Autres immobilisations corporelles	Note 12	93	116*
Participations	Note 14	431	431
Créances (autres immobilisations financières)		2	1
Actifs d'impôts différés	Note 21	3 276	2 970
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 495</b>	<b>2 881</b>
Immeubles détenus en vue de la vente – résidentiel	Note 13	1 180	1 173*
Créances commerciales et autres créances	Note 16	109	350
Trésorerie et équivalents de trésorerie		97	726
Autres actifs courants		109	632
<b>ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE</b>		<b>4 830</b>	<b>4 986**</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>16 173</b>	<b>17 501</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>12 906</b>	<b>14 543</b>
Capital social	Note 18	16 669	18 254
Réserves	Note 18	(3 801)	(3 748)
Intérêts minoritaires		0	0
Ecart de conversion		37	37
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>1 512</b>	<b>1 652</b>
Provisions		0	0
Dettes de location-financement	Note 15	0	0
Autres dettes financières	Note 15	940	1 052
Passif d'impôts différés	Note 21	572	601
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 755</b>	<b>1 305</b>
Dettes de location-financement	Note 15	0	9
Autres dettes financières	Note 15	558	162
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	1 053	981
Dettes fiscales, salariales et sociales		70	83
Autres passifs courants		74	71
<b>PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>16 173</b>	<b>17 501</b>

\* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2018, suite au changement d'affectation de l'immeuble ELISE, initialement détenu en vue de la vente, mais reclassé en immeuble de placement.

\*\* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2018, suite à la décision du Conseil d'Administration, en 2019, de rendre disponibles à la vente les immeubles CAPELLEN et JUMET.





## Compte de Résultat Consolidé au 31 décembre 2019

(en milliers €)		31.12.2019	31.12.2018
Produits locatifs « Immeubles de placement »	Note 11.1.4	1 777	1 447
Autres produits opérationnels - Immeubles de placement	Note 11.3	639	574
Autres produits opérationnels - Plus-value s/ cession d'immeubles de placement	Note 11.3	0	416
Autres produits opérationnels – Promotion résidentielle	Note 11.3	0	18
Autres produits opérationnels – Location résidentielle	Note 11.3	111	98
Autres produits opérationnels	Note 11.3	13	47
Consommables utilisés	Note 11.3	(961)	(968)
Frais de personnel	Note 19	(825)	(905)
Dotations aux amortissements & réductions de valeur		(840)	(904)
Autres charges opérationnelles		(288)	(279)
<b>Résultat d'exploitation des activités immobilières</b>	Notes 10 & 11	<b>(374)</b>	<b>(455)</b>
Résultat d'exploitation des activités abandonnées		0	0
<b>Résultat d'exploitation</b>	Notes 10 & 11	<b>(374)</b>	<b>(455)</b>
Produits financiers		19	40
Charges financières		(23)	(26)
Charges d'impôts	Note 20	325	158
<b>Résultat net</b>	Note 10	<b>(52)</b>	<b>(283)</b>
Part du Groupe		(52)	(283)
Part des minoritaires		0	0

### 3.2 Résultat consolidé par action

	31.12.2019	31.12.2018
<b>NOMBRE D'ACTIONNAIRES</b>		
A l'ouverture de l'exercice	5 106 101	5 604 757
- Destruction d'actions propres	(442 681)	(498 656)
A la clôture de l'exercice	4 663 420	5 106 101
- Actions propres détenues	0	0
<b>Nombre dilué d'actions en circulation</b>	<b>4 663 420</b>	<b>5 106 101</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>		
Résultat d'exploitation (en EUR)	(0,080)	(0,089)
Résultat net (en EUR)	(0,011)	(0,055)
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>		
Résultat d'exploitation (en EUR)	(0,080)	(0,089)
Résultat net (en EUR)	(0,011)	(0,055)





### 3.3 Etat du résultat global consolidé

	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net consolidé	(52)	(283)
Variation des écarts de conversion	0	0
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	0	0
Autres éléments du résultat global	0	0
Résultat global consolidé	(52)	(283)
Part du Groupe	(52)	(283)
Part des minoritaires	0	0

### 3.4 Répartition du Chiffre d'Affaires & Autres produits opérationnels

	31.12.2019	31.12.2018
Revenus locatifs – Belgique	965	929
Revenus locatifs – Luxembourg	813	518
Revenus locatifs – Pôle 'Bureaux'	1 777	1 447
Revenus locatifs - Résidentiel	99	85
Revenus promotion - Résidentiel	0	18
Autres produits opérationnels – Pôle 'Résidentiel'	99	103

### 3.5 Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés

	01/01/2019	Part des minoritaires	Actions propres	Résultat 2019	31/12/2019
Capital social	18 254		(1 585)		16 669
Réserves	(3 748)			(52)	(3 801)
Part des minoritaires	0				0
Ecart de conversion	37				37
CAPITAUX PROPRES	14 543	0	(1 585)	(52)	12 906
	01/01/2018	Part des minoritaires	Actions propres	Résultat 2018	31/12/2018
Capital social	19 638		(1 384)		18 254
Réserves	(3 466)			(283)	(3 748)
Part des minoritaires	0				0
Ecart de conversion	37				37
CAPITAUX PROPRES	16 210	0	(1 384)	(283)	14 543





### 3.6 Tableau de Flux de Trésorerie

	31.12.2019	31.12.2018
Bénéfice/(perte) net	(52)	(283)
Corrections pour charges d'impôts	(325)	(158)
Corrections pour amortissements	840	844
Corrections pour réductions de valeur sur stock	0	60
Corrections pour plus-values réalisées sur cessions d'entreprises	0	(18)
Intérêts minoritaires	0	0
Cashflow opérationnel avant variation du fonds de roulement et impôts	463	445
(Augmentation)/diminution des stocks (immeubles destinés à la vente)	2 258	(9)
(Augmentation)/diminution des clients et autres débiteurs	242	533
Augmentation/(diminution) des fournisseurs et autres créditeurs	75	(136)
Augmentation/(diminution) autres dettes (réduction de capital)	0	0
Augmentation/(diminution) des autres actifs et passifs opérationnels	546	(638)
(Augmentation)/diminution des actifs et passifs détenus à la vente	(155)	(4 049)*
Variation du fonds de roulement	2 966	(4 299)
Impôts payés sur le résultat	(10)	(66)
Cashflow des activités opérationnelles	3 419	(3 920)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(2 981)	(346)
(Augmentation)/diminution de participations mises en équivalence	0	0
Créances sur ventes de titres de participation (crédits-vendeurs)	0	0
Cessions d'entreprises	0	18
Encaissement/(décaissement) des crédits-vendeurs	0	0
Ventes/sorties d'immobilisations incorporelles	0	0
Ventes/sorties d'immobilisations corporelles	243	5 189*
(Constitutions)/remboursements cautionnements	(1)	0
Cashflow des activités d'investissement	(2 739)	4 861
Augmentation/(remboursement) des emprunts échéant dans l'année	(12)	(32)
Augmentation/(remboursement) des emprunts non-échéant dans l'année	(112)	(140)
(Remboursement de capital)	0	0
(Destruction d'actions propres)	(1 585)	(1 384)
Ecarts de conversion	0	0
Cashflow des activités de financement	(1 709)	(1 556)
<b>AUGMENTATION/(DIMINUTION) DE TRESORERIE</b>	<b>(1 029)</b>	<b>(615)</b>

\* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2018, suite à la décision du Conseil d'Administration, en 2019, de rendre disponibles à la vente les immeubles CAPELLEN et JUMET.





## Commentaires

La trésorerie nette court terme est passée de 726.000 EUR au 31 décembre 2018 à -303.000 EUR au 31 décembre 2019, soit une diminution de 1.029.000 EUR qui s'explique principalement par :

- + L'encaissement en février 2019 du produit de la vente de l'immeuble Wilrijk, soit 620.000 EUR hors frais ;
- + Le cashflow d'exploitation généré par les activités 'Immobilier', qui a un effet positif de l'ordre de 466.000 EUR ;
- La dette long terme qui est passée de 1.222.000 EUR au 31 décembre 2018 à 1.098.000 EUR au 31 décembre 2019, soit une diminution de 124.000 EUR ;
- Les décaissements d'environ 361.000 EUR pour des investissements réalisés au cours de l'année 2019 dans les bâtiments de bureaux, les principales dépenses ayant trait à l'immeuble de Capellen (Luxembourg) ;
- La trésorerie affectée au rachat de 442.681 actions propres pour un montant de 1.585.000 EUR. A noter que, pour les actions rachetées à partir du 16 avril 2018 (868.514 actions), la mise à jour des statuts doit encore intervenir.





## 4 Sélection de Notes aux Etats Financiers Consolidés

### Note 1 – Information sur l'entreprise

---

SOFTIMAT SA (la « Société ») est une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi Chaussée de Louvain 435 à 1380 Lasne. Son numéro d'entreprise est le BE0421.846.862. Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers de SOFTIMAT SA et de ses filiales (dénommées ensemble « SOFTIMAT » ou « le Groupe »).

### Note 2 – Base d'établissement des états financiers

---

Les états financiers consolidés ont été préparés en conformité avec les Normes Internationales d'Information Financière (« IFRS ») qui comprennent les normes et interprétations publiées par l'International Accounting Standard Board (IASB) ainsi que les Normes Comptables Internationales (International Accounting Standards) et les interprétations du Standing Interpretations Committee approuvées par l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Les états financiers consolidés ont été établis sur base du coût historique. Il n'y a pas eu de modification significative dans l'application des règles et méthodes comptables par rapport à l'exercice clôturé au 31 décembre 2018.

### Note 3 – Critères de consolidation

---

Les comptes consolidés regroupent les comptes de toutes les filiales dont la société-mère exerce le contrôle de droit ou de fait, à l'exception des sociétés dont les chiffres sont non significatifs. La méthode d'intégration globale a été retenue pour les sociétés répondant à ces critères.

Conformément à IFRS 11, la méthode de mise en équivalence a été retenue pour les sociétés momentanées détenues en contrôle conjoint qui répondent à la définition d'une coentreprise.

Les sociétés ne répondant pas aux critères ci-dessus sont inscrites en titres de participation.

Les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre, après élimination de toutes les transactions significatives réalisées entre les sociétés consolidées.

Eu égard aux activités internationales du Groupe, les états financiers des sociétés étrangères ont été retraités afin de les rendre homogènes avec la présentation des comptes des sociétés belges.

### Note 4 – Périmètre de consolidation – regroupement d'entreprises

---

Il n'y a eu aucune modification du périmètre de consolidation au cours de l'année 2019. Pour rappel, la SOFTIMAT FUND BIS SPRL, qui était détenue à 100%, a été déconsolidée avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2018.





## Note 5 - Liste des entreprises consolidées et des entreprises mises en équivalence

Dénomination, adresse complète du siège et, pour les entreprises de droit belge, mention du n° de TVA ou du n° national	Méthode utilisée	Fraction du capital détenue (en %)	Variation du % de détention du capital (par rapport à l'exercice précédent)
Softimat sa Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0421.846.862	G	n/a	n/a
Softimat Sud sa Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0432.137.968	G	100,00	0,00
Softimat Noord sa Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0428.292.909	G	100,00	0,00
Softimat Luxembourg sa Parc d'Activités Capellen 77-79 L – 8308 Capellen LUXEMBOURG LU 16 119 112	G	100,00	0,00
Softimat Consulting sa Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0466.802.897	G	100,00	0,00
Softimat Liège sa Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0423.352.639	G	100,00	0,00
Softimat Fund sprl Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0503.928.064	G	100,00	0,00

## Note 6 - Principes comptables

### Produits des activités courantes

Les produits des activités courantes se composent exclusivement de produits liés aux activités 'Immobilier'.

- Pour ce qui est des immeubles de placement, les loyers sont comptabilisés prorata temporis, au fur et à mesure que le locataire dispose du bien qui lui a été confié.
- Pour ce qui est de la promotion immobilière, la vente de terrains et/ou bâtiments construits est comptabilisée en revenus à la date du transfert définitif de propriété.

La norme IFRS 15 établit un modèle unique de comptabilisation des produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients. Les contrats de location sont cependant exclus du champ d'application de la norme IFRS 15.





## Autres produits opérationnels

Les autres produits opérationnels comprennent notamment la refacturation des charges qui sont directement imputables aux différents locataires, la prise en charge étant comptabilisée dans les rubriques 'consommables utilisés' ou 'autres charges opérationnelles'. Les charges sont comptabilisées au fur et à mesure de la réalisation des prestations et/ou de la livraison des produits. Les revenus sont refacturés sous forme de provisions mensuelles ou trimestrielles et font l'objet d'une régularisation sur une base annuelle afin de faire correspondre les charges et les revenus.

## Immobilisations incorporelles

Les logiciels à usage interne, acquis et affectés directement à l'amélioration des performances, sont portés à l'actif du bilan lorsqu'il est probable que ces dépenses généreront des avantages économiques futurs. Les coûts sont amortis linéairement sur la durée d'utilisation estimée des logiciels.

## Immeubles de placement

Conformément à IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur prix d'acquisition (en ce compris les frais de transaction et la TVA) et ne font donc pas l'objet d'une réévaluation. Les frais d'entretien et de réparation sont inscrits en charge dès qu'ils sont encourus.

Les immeubles de placement détenus en location financement tels que définis par la norme IAS 17 sont présentés à l'actif pour la valeur actualisée des paiements futurs. La dette correspondante est inscrite en passif financier.

La société n'occupant qu'une partie limitée d'un immeuble de placement lui appartenant, l'ensemble de cet immeuble est comptabilisé comme immeuble de placement.

Au même titre et de la même manière que les immobilisations corporelles, ces actifs font l'objet d'un amortissement porté en compte de résultat sur une base linéaire.

## Immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont également valorisées à leur prix d'acquisition, diminué du cumul des amortissements.

L'amortissement des immobilisations corporelles est calculé suivant la méthode linéaire sur base du coût d'acquisition. La durée d'amortissement est fondée sur la durée d'utilité estimée des différentes catégories d'immobilisations, dont les principales sont les suivantes :

Constructions	3%
Aménagements	10%
Installations immobilières	10%
Installations mobilières	20%
Matériel informatique	33%
Matériel roulant	20%
Matériel et mobilier de bureau	10% à 20% (selon la nature)

Un retraitement est effectué lorsque les règles retenues par les sociétés individuelles sont différentes.

## Immeubles détenus en vue de la vente

Les immeubles qui sont construits ou développés en vue d'une vente future sont classifiés dans la rubrique 'immeubles détenus en vue de la vente' et valorisés à leur prix d'acquisition et ce, jusqu'à ce que la construction ou le développement soient achevés et qu'ils aient été vendus. Tous les coûts directement liés à l'acquisition, à la construction et au financement du projet immobilier sont également capitalisés.

## Actifs et passifs financiers

La classification et la valorisation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture sont définies par la norme IFRS 9 applicable à compter du 1er janvier 2018.

Le groupe SOFTIMAT comptabilise les actifs et passifs financiers selon le modèle 'coût amorti' qui comprennent :

- Participations & autres immobilisations financières  
Ces actifs sont comptabilisés à leur prix d'acquisition à l'exclusion des frais accessoires qui sont pris en charge au cours de l'exercice. Des réductions de valeur peuvent être comptabilisées en cas de dépréciation durable.
- Trésorerie et équivalents de trésorerie  
Les valeurs disponibles sont reprises à leur valeur nominale. L'évaluation des valeurs disponibles en devises étrangères se fait aux cours en vigueur à la date du bilan.
- Dettes de location financement et autres dettes financières  
Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale à la date du bilan. Il est tenu compte, à la date de clôture du bilan, des charges à payer se rapportant à l'exercice comptable écoulé.





### Actifs et passifs d'impôts différés

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur toutes les différences temporaires entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales ainsi que sur les déficits fiscaux. Ces actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

### Créances commerciales et autres créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Des réductions de valeur sont actées sur les créances dont le remboursement à l'échéance est en tout ou partie incertain ou compromis.

Ces créances peuvent également faire l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture des comptes est inférieure à la valeur comptable.

### Autres actifs courants

Les proratas des charges exposées durant l'exercice ou antérieurement, mais imputables à un ou plusieurs exercices ultérieurs sont évalués au montant revenant aux exercices ultérieurs.

Les proratas des produits qui font partie de la période clôturée mais qui n'ont pas encore été portés en compte sont évalués au montant afférent à l'exercice en cause.

### Réserves

Les réserves incluent les réserves légales, indisponibles et disponibles de l'ensemble des filiales, ainsi que le résultat reporté de la société-mère. Elles incluent aussi les résultats de consolidation.

### Parts des minoritaires

Ce poste valorise la part revenant aux tiers étrangers au Groupe dans les fonds propres, résultat de l'exercice de chacune des sociétés consolidées par intégration globale inclus.

### Provisions

Conformément à IAS 37, une provision est comptabilisée lorsque le groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente. Dans le cas des restructurations, une obligation est constituée dès lors que la restructuration a fait l'objet d'une annonce d'un plan détaillé ou d'un début d'exécution.

### Autres passifs courants

Les proratas de charges relatifs à la période clôturée mais qui n'ont pas été portés en compte sont évalués au montant afférent à l'exercice clos.

Les proratas des revenus à reporter sont évalués au montant revenant aux exercices ultérieurs.

### Actions propres

Les actions propres détenues par le Groupe sont évaluées au bilan à leur valeur d'acquisition, en diminution des capitaux propres.

### Note 7 – Saisonnalité de l'activité immobilier

---

La Direction estime que le phénomène de saisonnalité n'impacte pas le pôle « location de bureaux ». Le pôle « promotion résidentielle » pourrait, pour sa part, être légèrement impacté par des phénomènes de saisonnalité.

### Note 8 – Actions Propres

---

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 février 2016 avait autorisé, un programme de rachat d'actions propres, publié le 4 mars 2016 aux Annexes du Moniteur belge. Ce programme, d'une durée de 36 mois à dater de sa publication et d'un montant de 3.000.000 EUR, est arrivé à son échéance le 3 mars 2019.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2018 a également autorisé un nouveau programme de rachat d'actions propres, publié le 17 juillet 2018 aux Annexes du Moniteur belge. Ce programme, d'une durée de 60 mois à dater de sa publication et d'un montant de 3.500.000 EUR, a été activé par le Conseil d'Administration et suit actuellement sont cours.

A noter que, pour les actions propres rachetées postérieurement au 13 avril 2018, soit 868.514 actions nulles de plein droit d'une valeur de 2.805.713 EUR, les statuts doivent encore être adaptés, ce qui sera fait en 2020.

### Note 9 – Plan de Stock Option

---

Il n'y a pas à ce jour de plan de stock option.





## Note 10 – Secteur opérationnel

Suite à la cession et/ou l'abandon de ses activités informatiques en Belgique et à l'étranger, il ne subsiste aujourd'hui plus que l'activité immobilière. Il pourrait par contre encore subsister des revenus et des dépenses relatifs aux activités abandonnées mais ceux-ci sont de plus en plus faibles.

La comparaison des résultats se présente comme suit :

31-déc-2019	Activités immobilières	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	1 777		1 777
Chiffre d'affaires inter-activités			
Chiffre d'affaires net de l'activité	1 777		1 777
<b>Marge Brute</b>	<b>1 777</b>		<b>1 777</b>
Résultat d'exploitation des sociétés consolidées	(374)	0	(374)
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence			0
Résultat d'exploitation sectoriel			(374)
Résultat financier			(4)
Impôts			325
<b>Résultat Net</b>			<b>(52)</b>

31-déc-2018	Activités immobilières	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	1 447		1 447
Chiffre d'affaires inter-activités			
Chiffre d'affaires net de l'activité	1 447		1 447
<b>Marge Brute</b>	<b>1 447</b>		<b>1 447</b>
Résultat d'exploitation des sociétés consolidées	(455)	0	(455)
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence			0
Résultat d'exploitation sectoriel			(455)
Résultat financier			15
Impôts			158
<b>Résultat Net</b>			<b>(283)</b>

## Note 11 – Evolution des activités

Au cours de l'année 2019, le Groupe n'a enregistré aucune charge d'exploitation liée aux activités 'informatiques', qui avaient été progressivement abandonnées/cédées entre 2010 et 2013. Ces activités peuvent à présent être considérées comme définitivement clôturées et l'activité 'Immobilier' est donc aujourd'hui la seule activité du Groupe.

L'activité 'immobilier' comprend deux pôles, à savoir (a) le pôle 'Bureau' qui consiste à louer et à gérer des d'immeubles de bureaux et (b) le pôle 'Résidentiel' qui consiste à développer des projets de promotion et à gérer des immeubles résidentiels.

### 11.1 Pôle 'Bureau'

#### 11.1.1 Evolution des activités

Les activités de location de bureaux ont continué à évoluer très favorablement au cours de l'année 2019, après une restructuration importante entamée en 2016. A cette époque, le taux d'occupation était tombé à un niveau extrêmement bas suite au départ de notre principal locataire, qui représentait environ 80% des revenus locatifs du Groupe.

C'est dans ce contexte particulier que SOFTIMAT a démarré à Lasne et au Luxembourg son nouveau concept de centre d'affaires, sous la dénomination « Millenium Business Center ». Des investissements importants ont ainsi été effectués dans plusieurs immeubles vacants, dont les finitions étaient souvent vétustes et/ou obsolètes, avant de les remettre sur le marché auprès d'une cible de clientèle « PME ».





Les résultats de cette nouvelle stratégie ont été immédiats, avec une croissance très significative du taux d'occupation et des revenus locatifs :

- Les immeubles 'Lasne 1' et 'Lasne 2' sont les premiers à avoir été affectés à cette nouvelle activité « Millenium », suivis en 2017 par l'immeuble 'Lasne 3'. Ces trois immeubles totalement rénovés sont aujourd'hui occupés par plusieurs locataires de petite ou moyenne taille. Les revenus locatifs générés au cours de l'année 2019 se sont élevés à 335.000 EUR contre 319.000 EUR en 2018 (+5%).

A noter qu'environ 156 m<sup>2</sup> sont occupés par SOFTIMAT et ne génèrent donc pas de revenu locatif ;

- L'immeuble 'Lasne 4' est actuellement loué au Groupe Spie/Systemat, qui a renouvelé le bail pour 3 années supplémentaires. Le revenu locatif de l'année 2019 s'est élevé à 214.000 EUR contre 200.000 EUR en 2018, soit une croissance de 7% qui s'explique par la prise en location de 20 parkings supplémentaires à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019;
- L'immeuble mixte de bureaux et d'espaces logistiques de 'Jumet' n'est que partiellement occupé avec d'une part, un premier locataire qui occupe un espace privatif de bureaux de 900 m<sup>2</sup> dans la partie 'GATE 2' pour un loyer annuel 2019 de 88.000 EUR, et d'autre part par un second locataire qui occupe un espace mixte de bureaux et entrepôts de 3.413 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel 2019 de 183.000 EUR.

Les dispositions nécessaires ont par ailleurs été prises pour remettre en location les espaces encore disponibles dans la partie 'GATE 2', mais sans succès à ce jour ;

- L'immeuble 'Capellen' au Luxembourg, dont les revenus locatifs avaient fortement diminué suite à la restructuration évoquée ci-dessus, a lui aussi été fondamentalement rénové dans l'esprit « Millenium ». Les travaux touchent à leur fin.

Grâce à ces travaux, nos locataires actuels et futurs bénéficient à présent d'espaces de travail 'haut de gamme', extrêmement performants et attractifs.

Le taux d'occupation actuel de l'immeuble avoisine aujourd'hui 100%, même si certains contrat signés en 2018 et 2019 n'auront leur plein effet qu'à partir de l'année 2020. Les revenus locatifs de l'année 2019 s'élèvent pour leur part à 813.000 EUR contre 518.000 EUR en 2018, soit une croissance de 57% ;

- Le bail de l'immeuble de Milmort à Liège a été prolongé jusqu'au 31 août 2020 et a généré en 2019 un revenu locatif stable par rapport à 2018.

A la date de clôture, le vide locatif porte donc uniquement sur une partie de l'espace 'GATE 2' de Jumet et sur la partie droite de l'immeuble 'Wilrijk'.

Les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2019 se sont ainsi élevés à 1.777.000 EUR, contre 1.447.000 EUR en 2018, soit une hausse d'environ 23%.

#### 11.1.2. Description des immeubles de bureaux

Conformément à IAS40, les terrains et constructions sont valorisés selon la méthode du coût et le Groupe n'a donc pas utilisé l'option qui consiste à les valoriser à leur valeur marchande.

Il convient de mentionner que l'ensemble des biens dont le Groupe est actuellement propriétaire sont des immeubles de placement. En ce qui concerne la partie du bâtiment 'Lasne 1' qui est affectée à ses activités opérationnelles, celle-ci est considérée comme limitée (156m<sup>2</sup>), et l'ensemble de cet immeuble est donc comptabilisé comme immeuble de placement.

Bâtiment	Propriétaire	Terrain m <sup>2</sup>	Parking (#)	Bureaux	Labos	Stockage	Parking int.	Total m <sup>2</sup>
- Liège	Softimat Liège	10 000	22	876	120	334		1 330
- Lasne 1	Softimat	16 625	53	1 240				1 240
- Lasne 2	Softimat	999	3	225		20		245
- Lasne 3	Softimat	2 330	56	1 383		10		1 393
- Lasne 4	Softimat	1 970	48	1 286	122			1 408
- Wilrijk	Softimat Noord	262	0	435	0	0		435
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		<b>32 186</b>	<b>182</b>	<b>5 445</b>	<b>242</b>	<b>364</b>	<b>0</b>	<b>6 051</b>
- Jumet	Softimat Sud	41 701	124	3 543	2 070	6 024		11 637
- Luxembourg	Softimat Luxembourg	5 088	110	3 226	216	191	1 621	5 254
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE</b>		<b>46 789</b>	<b>234</b>	<b>6 769</b>	<b>2 286</b>	<b>6 215</b>	<b>1 621</b>	<b>16 891</b>
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>78 975</b>	<b>416</b>	<b>12 214</b>	<b>2 528</b>	<b>6 579</b>	<b>1 621</b>	<b>22 942</b>





### 11.1.3. Valorisation des immeubles de bureaux

Bâtiment	Valeur Brute				Amort. Cumulés	Valeur Nette			
	Terrain	Constr.	Autre	Total		Terrain	Constr.	Autre	Total
Liège	141	1 312	61	1 514	679	141	693	1	835
Lasne 1	225	971	356	1 552	1 081	225	154	92	471
Lasne 2	58	290	19	366	239	58	63	6	127
Lasne 3	137	1 180	589	1 905	1 121	137	479	169	784
Lasne 4	154	2 376	209	2 739	1 589	154	880	116	1 150
Wilrijk	64	848	17	929	677	64	178	11	252
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>778</b>	<b>6 977</b>	<b>1 250</b>	<b>9 005</b>	<b>5 386</b>	<b>778</b>	<b>2 447</b>	<b>394</b>	<b>3 619</b>
Jumet	412	4 380	2 337	7 129	5 978	412	645	93	1 150
Luxembourg	1 031	5 124	922	7 077	3 397	1 031	1 886	763	3 680
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE</b>	<b>1 444</b>	<b>9 503</b>	<b>3 259</b>	<b>14 206</b>	<b>9 375</b>	<b>1 444</b>	<b>2 531</b>	<b>856</b>	<b>4 830</b>
<b>GRAND TOTAL</b>	<b>2 222</b>	<b>16 480</b>	<b>4 509</b>	<b>23 211</b>	<b>14 762</b>	<b>2 222</b>	<b>4 977</b>	<b>1 250</b>	<b>8 450</b>

### 11.1.4. Evolution des revenus 'locatifs' des immeubles de bureaux

L'évolution des revenus de location de bureaux au cours de cette période s'établit comme suit :

Bâtiment	31.12.2019	31.12.2018
Liège	146	144
Lasne 1*	124	119
Lasne 2	36	35
Lasne 3	175	165
Lasne 4	214	200
Wilrijk	0	0
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>694</b>	<b>663</b>
Jumet	271	267
Luxembourg	813	518
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE</b>	<b>1 084</b>	<b>785</b>
<b>GRAND TOTAL</b>	<b>1 777</b>	<b>1 447</b>

\* usage interne = 156 m<sup>2</sup>





#### 11.1.5. Répartition par client des revenus 'locatifs'

La répartition par client des revenus de location de bureaux au cours de cette période s'établit comme suit :

Client	31.12.2019	31.12.2018
RCARRE	342	321
SYSTEMAT BELUX	229	231
CALYOS	183	171
CHR CITADELLE	146	144
ELECTRABEL	88	86
VCPL	86	40
PIETERCIL	70	70
ORDA-S	42	0
ALLEGRO SOFTWARE	38	37
WELLFIN	37	37
ALTERNATIVE TVA	36	35
LEGRAND	35	0
AUTRES (Rev. <35.000 EUR)	446	312
<b>GRAND TOTAL</b>	<b>1 777</b>	<b>1 447</b>

#### 11.2 Pôle 'résidentiel'

##### 11.2.1. Évolution des activités

Comme annoncé précédemment, SOFTIMAT a décidé de ne pas poursuivre le développement des activités de promotion résidentielle.

Depuis son démarrage en 2012, plusieurs projets ont été réalisés, qui avaient permis de dégager des résultats encourageants, mais ces activités évoluent dans un contexte difficile, caractérisé par des lenteurs administratives, des risques financiers et techniques importants dans le chef des promoteurs et une pression croissante sur le pouvoir d'achat immobilier des particuliers.

A la date de clôture, les projets qui restent en portefeuille sont :

- Projet 'MATTHYS' : en mars 2015, SOFTIMAT a acquis un ancien espace de bureaux/entrepôt situé à Forest. Le projet consistera à construire un immeuble de 8 appartements, d'une surface totale de 1.200 m<sup>2</sup>. Le permis d'urbanisme a été accordé.
- Projet 'RAUTER' : en octobre 2014, SOFTIMAT a acheté un ancien atelier en intérieur d'ilôt situé à Anderlecht. Le projet consistera à reconvertir cet espace en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750 m<sup>2</sup>. Le permis d'urbanisme a été accordé.

L'immeuble Matthys a été cédé en février 2020 et le résultat de cette opération sera comptabilisé au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

##### 11.2.2. Description des immeubles de placement

En ce qui concerne le projet 'Elise' (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850 m<sup>2</sup>), il a été décidé en 2017 de proposer ces appartements à la location. Le succès a été immédiat et les 5 appartements sont loués. Le revenu locatif ainsi généré au cours de l'année 2019 s'est élevé à 99.000 EUR contre 85.000 EUR en 2018.

Bâtiment	Propriétaire	Terrain m <sup>2</sup>	Appartements	Communs	Terrasses	Parking int.	Total m <sup>2</sup>
- Elise	Softimat Fund	460	556	78	72	147	853





### 11.2.3. Valorisation comptable des immeubles de placement

L'immeuble 'Elise' est à ce jour le seul immeuble 'résidentiel' comptabilisé en immeuble de placement, suite à la décision en 2017 de proposer les lots en location et non plus à la vente. Cette activité n'étant pas assujettie à la TVA, il convient de préciser que SOFTIMAT s'est acquittée d'une régularisation de TVA au cours de l'année 2019.

Bâtiment	Valeur Brute				Amort. cumulés	Valeur Nette			
	Terrain	Constr.	Autres	Total		Terrain	Constr.	Autres	Total
- Elise	871	1 557	72	2 500	73	871	1 507	50	2 427

### 11.3. Analyse des charges opérationnelles de l'activité Immobilier

31.12.2019	Pôle Bureau		Pôle Résidentiel		Frais internes	TOTAL
	Ch. locatives	Autres	Vente	Location		
) Frais de personnel	0	0	0	0	(825)	(825)
) Consommables utilisés	(522)	(103)	(11)	(3)	(322)	(961)
) Autres charges opérationnelles	(210)	(36)	0	(28)	(14)	(288)
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>(731)</b>	<b>(139)</b>	<b>(11)</b>	<b>(31)</b>	<b>(1.161)</b>	<b>(2 074)</b>
<b>AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS</b>	<b>632</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>111</b>	<b>13</b>	<b>763</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(99)</b>	<b>(132)</b>	<b>(11)</b>	<b>80</b>	<b>(1.148)</b>	<b>(1 311)</b>

31.12.2018	Pôle Bureau		Pôle Résidentiel		Frais internes	TOTAL
	Ch. locatives	Autres	Vente	Location		
) Frais de personnel	0	0	0	0	(905)	(905)
) Consommables utilisés	(507)	(81)	(8)	(9)	(363)	(968)
) Autres charges opérationnelles	(208)	(27)	0	(24)	(20)	(279)
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>(715)</b>	<b>(108)</b>	<b>(8)</b>	<b>(33)</b>	<b>(1 288)</b>	<b>(2 152)</b>
<b>AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS</b>	<b>566</b>	<b>424</b>	<b>18</b>	<b>98</b>	<b>47</b>	<b>1 153</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(149)</b>	<b>315</b>	<b>10</b>	<b>65</b>	<b>(1 240)</b>	<b>(999)</b>

Les charges et autres produits opérationnels liés au Pôle 'Bureau' comprennent principalement les charges locatives directement imputables aux différents locataires de nos bâtiments (à savoir notamment les dépenses d'énergie, les taxes, les services et réparations, etc...) et leur refacturation. Les frais relatifs aux bâtiments inoccupés ne peuvent évidemment pas être refacturés et sont donc supportés par SOFTIMAT.

A noter qu'en 2018, la cession d'une partie de l'immeuble 'Wilrijk' avait permis de dégager un produit de 416.000 EUR.

Enfin, il faut rappeler que les frais internes ne font pas l'objet d'une réaffectation entre les pôles 'Bureau' et 'Résidentiel'.





### 11.3.1. Résultat de l'activité 'Immobilier'

Le résultat d'exploitation passe de -455.000 EUR au 31 décembre 2018 à -374.000 EUR au 31 décembre 2019. Le cashflow d'exploitation positif passe pour sa part de 449.000 EUR à 466.000 EUR.

	31.12.2019	31.12.2018
J Produits locatifs des immeubles de placement	1 777	1 447
J Autres produits opérationnel - Plus-value s/ cession d'immeuble de placement	0	416
J Autres produits opérationnels	763	738
J Consommables utilisés	(961)	(968)
J Frais de personnel	(825)	(905)
J Dotation aux amortissements	(840)	(844)
J Dotation aux réductions de valeur	(0)	(60)
J Autres charges opérationnelles	(288)	(280)
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(374)</b>	<b>(455)</b>

### Note 12 – Immobilisations corporelles

	Terrains et constructions	Installations, machines et outillage	Mobilier et matériel roulant	Total
<u>Valeur d'acquisition</u>				
A l'ouverture de l'exercice	18 587	4 087	558	23 233
Mutations de l'exercice :				
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	2 542	403	35	2 981
- Cessions et désaffectations (-)	0	(125)	(45)	(170)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	21 130	4 365	549	26 044
<u>Amortissements</u>				
A l'ouverture de l'exercice	10 970	2 998	313	14 281
Mutations de l'exercice :				
- Actées	583	223	69	875
- Cessions et désaffectations (-)	0	(40)	(42)	(82)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	11 553	3 181	340	15 074
Valeur nette à la clôture de l'exercice	9 577	1 184	209	10 970

### Note 13 – Immeubles détenus en vue de la vente

Les stocks du Groupe classifiés dans la rubrique 'immeubles détenus en vue de la vente' sont essentiellement constitués d'immeubles en construction ou développés en vue d'une vente. Tous les coûts directement liés à l'acquisition, à la construction et au financement du projet immobilier sont également activés.

Ce poste est influencé en 2019 par le développement des projets 'Matthys' et 'Rauter'.

	2019	2018
Valeur à l'ouverture de l'exercice	1 173	3 489
Mutations de l'exercice :		
- Acquisitions	169	10
- Cessions	0	0
- Réductions de valeur	0	(60)
- Transfert vers 'immeuble de placement – résidentiel'	(162)	(2 266)
A la clôture de l'exercice	1 180	1 173





## Note 14 – Actifs Financiers non courants

### 14.1. Détail des participations

	% détention	Montant
Participations		
- Immo Lasne sa	100%	425
- Autres	N/A	6
Valeur à la clôture de l'exercice		431

## Note 15 – Passifs financiers non courants et courants

Les passifs financiers non courants ont principalement trait au financement des immobilisations corporelles. Le tableau ci-dessous reprend également les passifs financiers non courants dont l'échéance est inférieure à un an qui sont repris au bilan dans la rubrique « passifs financiers courants ». Cet endettement passant de 1.222.000 EUR au 31 décembre 2018 à 1.498.000 EUR au 31 décembre 2019.

Ventilation des dettes non courantes à l'origine, en fonction de leur durée résiduelle			
	Echéant dans l'année	Ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	Ayant plus de 5 ans à courir
- Dettes de location-financement	0	0	0
- Etablissements de crédit	558	621	284
- Autres emprunts	0	0	35
<b>Total</b>	<b>558</b>	<b>621</b>	<b>319</b>
Dettes non courantes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs des entreprises comprises dans la consolidation			
			31.12.2019
- Dettes de location-financement			
- Etablissements de crédit			1 063
- Autres emprunts			
<b>Total</b>			<b>1 063</b>

## Note 16 – Créances commerciales et autres créances

Les créances commerciales du Groupe s'établissent comme suit :

	Activités continuées	Activités abandonnées	TOTAL
Clients – Créances	(1)	0	(1)
Clients – Factures à établir	23	0	23
<b>Total créances commerciales</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
Taxe sur la valeur ajoutée	40	0	40
Impôts à récupérer	6	0	6
Créances diverses	41	117	158
Réduction de valeur sur créances douteuses	0	(117)	(117)
<b>Total autres créances</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>86</b>

Cette situation appelle les commentaires suivants :

#### Créances commerciales

- Pas de commentaire particulier à ce jour.

#### Créances liées aux cessions

- Cfr. Note 23.3.

#### Autres créances

- Il existe une créance de TVA, principalement liée aux activités assujetties.
- La créance d'un montant de 117.000 EUR en attente de rapatriement depuis juillet 2010 suite à la cession de SOFIMALGERIE, a été intégralement provisionnée en raison de l'incertitude liée à ce recouvrement (voir notes 11.2.1 et 23.1).





A l'exception des éventuelles remarques formulées ci-dessus, il n'existe pas, à notre connaissance, de risque de crédit particulier qui rendrait ces créances irrécouvrables.

## Note 17 – Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes commerciales et autres dettes du Groupe s'établissent comme suit :

	Activités continuéés	Activités abandonnées	TOTAL
Fournisseurs – dettes	395	0	395
Fournisseurs – factures à recevoir	54	0	54
Notes de crédit à établir	32	0	32
Autres fournisseurs	3	0	3
<b>Total dettes commerciales</b>	<b>484</b>	<b>0</b>	<b>484</b>
Solde dividendes à payer	6	0	6
Solde remboursements en capital	140	0	140
Subsides en capital	393	0	393
Autres	30	0	30
<b>Total autres dettes à 1 an au plus</b>	<b>569</b>	<b>0</b>	<b>569</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 053</b>	<b>0</b>	<b>1 053</b>

Cette situation appelle les commentaires suivants :

- Solde remboursements en capital : Le solde a trait à des opérations de réduction de capital des années antérieures qui n'ont pas encore été décaissées.
- Subsides en capital : le Groupe a bénéficié de plusieurs subsides en capital qui apparaissent dans la rubrique « Autres Dettes » et sont amortis en fonction de la durée de vie des actifs subsidiés.

## Note 18 – Capitaux Propres

### 18.1. Composition du capital

	Montants
<b>Capital souscrit</b>	
- Au terme de l'exercice précédent	18 254
- Warrants	0
- Remboursement capital	0
- Destruction d'actions propres	(1 585)
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>16 669</b>
<b>Représentation du capital</b>	<b>Nombre d'actions</b>
<b>Catégorie d'actions</b>	
Ordinaire SDVN	4 663 420
<b>Actions nominatives ou dématérialisées</b>	
- Nominatives	1 971 663
- Dématérialisées	2 691 757

Le capital social de SOFTIMAT sa est représenté par des actions sans désignation de valeur nominale.

Ces actions sont soit des actions dématérialisées, soit des actions nominatives. Les titres nominatifs sont des titres représentés uniquement par des inscriptions dans le registre des actionnaires tenu par la Société.





## 18.2. Structure de l'actionariat

	Nombre d'actions	%
Bernard Lescot	1 330 100	28,52%
Public	3 333 320	71,48%
<b>TOTAL</b>	<b>4 663 420</b>	<b>100,00%</b>

## 18.3. Actions propres

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 février 2016 avait autorisé, un programme de rachat d'actions propres, publié le 4 mars 2016 aux Annexes du Moniteur belge. Ce programme, d'une durée de 36 mois à dater de sa publication et d'un montant de 3.000.000 EUR, est arrivé à son échéance le 3 mars 2019.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2018 a également autorisé un nouveau programme de rachat d'actions propres, publié le 17 juillet 2018 aux Annexes du Moniteur belge. Ce programme, d'une durée de 60 mois à dater de sa publication et d'un montant de 3.500.000 EUR, a été activé par le Conseil d'Administration et suit actuellement sont cours.

A noter que pour les actions propres rachetées postérieurement au 13 avril 2018, soit 868.514 actions nulles de plein droit d'une valeur de 2.805.713 EUR, les statuts doivent encore être adaptés, ce qui sera fait ultérieurement.

	Nombre d'actions	Montants
A l'ouverture de l'exercice		
Acquisition d'actions propres	442 681	1 584 919
Destruction d'actions propres	(442 681)	(1 584 919)
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 18.4. Réserves

	Montants
Valeur à l'ouverture de l'exercice	(3 748)
Mutations de l'exercice :	
- Quote-part du Groupe dans le résultat consolidé	(52)
- Destruction d'actions propres imputée directement aux capitaux propres	0
- Autres mouvements	0
<b>Valeur à la clôture de l'exercice</b>	<b>(3 801)</b>

## Note 19 – Frais de personnel

### 19.1. Effectif à la clôture de l'exercice

(en nombre de personnes)	31.12.2019	31.12.2018
- Immobilier / Management	6	6
- Activités abandonnées	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

### 19.2. Frais de personnel par secteur opérationnel

	31.12.2019	31.12.2018
- Immobilier / Management	825	905
- Activités abandonnées	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>825</b>	<b>905</b>





## Note 20 – Charge d'impôts

### 20.1. Ventilation des impôts

La charge d'impôts courants est égale aux montants d'impôts sur les bénéfices dus aux administrations fiscales au titre de l'exercice, en fonction des règles et des taux en vigueur dans les différents pays.

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Impôts courants</b>		
- Impôts sur les bénéfices	(19)	(15)
- Impôts sur les distributions intragroupes	0	0
- Autres	0	0
<b>Impôts différés</b>		
- Impôts différés de la période	38	56
- Gain/(Perte) de valeur d'actifs d'impôts différés	306	(117)
- Effet des changements de taux	0	0
- Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>325</b>	<b>158</b>

### 20.2 Rapprochement entre le taux d'impôt applicable et le taux d'impôt effectif moyen

	31.12.2019	31.12.2018
Résultats avant impôts	(378)	(440)
Taux d'imposition applicable	29,58%	29,58%
<b>Impôts sur base du taux d'impôt applicable</b>	<b>112</b>	<b>130</b>
<b>Ajustements d'impôts :</b>		
- sur revenus étrangers	(8)	(7)
- afférents aux dépenses non admises	(16)	(16)
- afférents aux impôts différés actifs et passifs	248	59
- sur résultats d'exercices antérieurs	(2)	(4)
- afférents aux impôts différés actifs non comptabilisés	0	0
- afférents aux revenus non imposables	0	0
- autres ajustements	(9)	(4)
<b>Impôts sur base du taux d'impôt effectif moyen</b>	<b>325</b>	<b>158</b>

## Note 21 – Impôts différés actifs et passifs

Les passifs d'impôts différés sont principalement liés à la différence entre la valeur comptable en IFRS et la base fiscale.

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Impôts différés passifs</b>		
- Immobilisations corporelles	(410)	(428)
- Crédit-bail	(162)	(173)
- Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>(572)</b>	<b>(601)</b>





Les actifs d'impôts différés s'expliquent par les déficits fiscaux enregistrés dans les différentes sociétés qui composent le Groupe et ne sont comptabilisés que si des éléments probants laissent entrevoir dans un avenir proche une base imposable permettant de les utiliser. A noter que le Groupe n'a valorisé des Actifs d'impôts différés que sur les sociétés actives en Belgique et au Luxembourg.

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Impôts différés actifs</b>		
- Pertes fiscales récupérables	3 276	2 970
- Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 276</b>	<b>2 970</b>
<b>Impôts différés actifs non comptabilisés</b>		
- Pertes fiscales récupérables	0	0
- Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 22 – Droits et engagements hors bilan

<b>Engagements</b>	
Montant des garanties réelles constituées par les entreprises consolidées sur leurs actifs propres (dans le cadre d'investissements immobiliers)	1 014
Montant des garanties réelles constituées par les entreprises consolidées sur leurs actifs propres (dans le cadre du financement des activités)	448
Montant des garanties émises par SOFTIMAT SA au profit de ses filiales (dans le cadre d'investissements immobiliers) - SOFTIMAT LUXEMBOURG SA	
Montant des garanties émises par SOFTIMAT SA au profit de ses filiales (dans le cadre du financement des activités)	
<b>Droits</b>	<b>1 463</b>
Néant	

## Note 23 – Facteurs de risques et d'opportunités

### 23.1. Risque lié au recouvrement de la cession SofimAlgérie

En juillet 2010, SOFTIMAT avait introduit une demande de transfert du produit de la cession de SOFIMALGERIE. A ce jour, ce produit de cession d'un montant de 117.000 EUR est toujours en attente de rapatriement en raison de l'incertitude politique et des importantes difficultés rencontrées par les sociétés étrangères pour rapatrier leurs bénéfices. Il a donc été décidé en 2014 d'acter une provision pour l'intégralité de ce montant. Si le rapatriement devait finalement avoir lieu, cela constituera alors un profit exceptionnel.

### 23.2. Risques généraux liés aux activités de location de bureaux

Les activités de location de bureaux sont exposées à plusieurs risques d'ordre général. On note ainsi les risques suivants :

- Le risque de 'vide locatif', qui peut engendrer une baisse des revenus, lorsqu'un locataire existant décide de ne pas renouveler son bail et qu'il n'est pas immédiatement remplacé.
- Le risque de réduction du revenu locatif, qui peut survenir lors du renouvellement d'un bail existant ou de la négociation d'un nouveau bail dès lors que les conditions de marché auraient évolué défavorablement. Cette réduction du revenu locatif peut également revêtir la forme de périodes de 'gratuité' ou de dépenses de remise en état.
- Le risque de non-remise en état, lorsqu'un locataire sortant a apporté des dégradations importantes à l'immeuble et ne procède pas à sa remise en état d'origine, comme cela est habituellement convenu dans les contrats de location.





- Le risque d'irrecouvrabilité d'un locataire, lorsque celui-ci ne dispose plus des ressources financières suffisantes pour assurer le paiement de ses loyers.
- Le risque lié à l'usure normale des bâtiments, lorsque les immeubles subissent une dépréciation de leur valeur suite à l'usure naturelle, à la vétusté des installations ou aux exigences toujours plus grandes en matière de sécurité, d'économie d'énergie ou de développement durable.
- Le risque lié à des sinistres majeurs, lorsque les immeubles donnés en location sont sujets à un sinistre majeur qui a pour conséquence une détérioration importante ou totale de l'immeuble. Afin de couvrir ces risques, des polices d'assurance sont souscrites pour l'incendie, les dégâts des eaux, les tempêtes, etc.

Afin de se prémunir de certains de ces risques généraux, le Groupe SOFTIMAT opère une évaluation financière de ses locataires et exige qu'une garantie équivalente le plus souvent à six mois de loyer soit constituée. Le Groupe souscrit également des polices d'assurance pour l'incendie, les dégâts des eaux, les tempêtes, les catastrophes naturelles, etc.

### 23.3. Risques généraux liés aux activités de promotion immobilière résidentielle

Les activités de promotion immobilière résidentielle sont exposées à plusieurs risques d'ordre général. On note ainsi les risques suivants :

- Le risque de défaillance des cocontractants : les cocontractants pourraient faillir à leurs obligations contractuelles pour cause de difficultés financières ou autres. Afin de se prémunir de ces risques, le Groupe SOFTIMAT opère une évaluation financière de ses cocontractants et se renseigne sur la fiabilité de ceux-ci.
- Le risque de complications liées à la réalisation des travaux : les cocontractants peuvent soit enregistrer un retard dans la réalisation des travaux entrepris (problème de retard dans la livraison), soit livrer des biens ne répondant pas aux critères de qualité initialement prévus (problèmes de malfaçon) et ce, suite à un problème d'organisation ou de savoir-faire. Afin de se prémunir de ces risques, les contrats conclus avec les entrepreneurs prévoient généralement des clauses restrictives d'ordre budgétaire, qualitatif ou temporel.
- Le risque d'invendu ou de baisse de prix : lors de la réalisation d'un projet de promotion immobilière il se peut que des biens mis en vente ne trouvent pas acquéreur au prix initialement prévu et ce, en raison de facteurs économiques extérieurs tels que la baisse du pouvoir d'achat, la hausse des taux d'intérêts, la diminution des crédits alloués par les banques, etc.

Ces éléments peuvent bien entendu peser sur la rentabilité budgétée des projets. Afin de se prémunir de certains de ces risques, le Groupe SOFTIMAT opère une évaluation financière de ses cocontractants et analyse régulièrement l'évolution des prix sur le marché immobilier résidentiel par le biais des agents avec lesquels il travaille.

### 23.4. Risque général lié aux cas de force majeure

De manière générale, le Groupe SOFTIMAT pourrait être impacté par la situation politique, économique et sanitaire de l'environnement dans lequel il évolue et sur laquelle il n'a aucun pouvoir d'influence.

La crise COVID-19 sur les territoires belge et européen en est évidemment l'illustration parfaite et les diverses mesures d'urgence prises par l'Etat belge afin de limiter la propagation du virus, entrées en vigueur le 18 mars 2020, auront un impact inévitable sur la santé économique de la Belgique et des entreprises qui y sont actives. Il est donc certain que cette crise COVID-19 aura un impact négatif sur les activités du Groupe au cours de l'exercice 2020, qu'il est encore difficile de mesurer à ce jour.

Si nécessaire, SOFTIMAT publiera ultérieurement une information privilégiée ou, à défaut, y reviendra dans le cadre de son prochain rapport financier relatif aux résultats intermédiaire du 30 juin 2020.

### Note 24 – Transactions entre parties liées

SOFTIMAT s'assure que les transactions et autres relations contractuelles entre la société, les sociétés liées, les administrateurs, et les membres du management Exécutif respectent la législation en matière de conflit d'intérêt. SOFTIMAT s'assure également que toute transaction éventuelle, si elle survenait, prenne place dans le strict respect du principe de 'arm length' et donc dans des conditions de marché normales.





A ce sujet, il convient de préciser que :

- Il n'existe pas d'opération avec une personne liée d'un montant supérieur à 50.000 EUR et ayant fait l'objet d'une déclaration pour la période en cours.
- Il existe par ailleurs des opérations entre les sociétés du Groupe ayant trait (a) à des prestations de services (afin de répartir le coût de ces prestations de manière appropriée entre les différentes sociétés) et (b) à des relations « prêteur-emprunteur » en fonction des besoins en trésorerie de chaque entité, la trésorerie étant centralisée afin de l'optimiser.

L'ensemble de ces opérations est décrit dans les tableaux ci-dessous :

Prestations de services	31.12.2019	31.12.2018
<b>Convention d'association de frais</b>		
Services fournis par Softimat à Softimat Sud	617	233
Services fournis par Softimat à Softimat Noord	0	(53)
Services fournis par Softimat à Softimat Liège	37	56
<b>TOTAL</b>	<b>655</b>	<b>236</b>
<b>Conventions de participation aux coûts des départements administratifs</b>		
Services fournis par Softimat à Softimat Consulting	10	10
Services fournis par Softimat à Softimat Luxembourg	226	214
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Fund	11	11
<b>TOTAL</b>	<b>248</b>	<b>235</b>
<b>Conventions de services</b>		
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Luxembourg	527	167
<b>TOTAL</b>	<b>527</b>	<b>167</b>

Relations « Prêteur-Emprunteur »		
Prêteur	Emprunteur	
Softimat*	Softimat Fund	2 916
Softimat Sud	Softimat*	1 960
Softimat Noord	Softimat*	922
Softimat Luxembourg	Softimat*	770
Softimat Liège	Softimat*	40

\* Soldes ouverts au bilan au 31.12.2019

## Note 25 – Honoraires des Commissaires-Réviseurs

Les honoraires versés aux Commissaires-Reviseurs dans le cadre de leurs travaux d'audit se ventilent comme suit :

		2019	2018
<b>AUDIT</b>			
- Belgique	Fondu, Pyl & Stassin	31	30
- Luxembourg	Audit.lu	3	3
<b>Sous-total</b>		<b>34</b>	<b>33</b>
<b>AUTRES PRESTATIONS</b>			
- Belgique	Fondu, Pyl & Stassin	3	0
- Luxembourg	Audit.lu	0	0
<b>Sous-total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>		<b>37</b>	<b>33</b>





#### Note 26 – Evénements postérieurs à la clôture

---

Il n'y a pas eu d'événements postérieurs à la date de clôture des comptes ayant une influence significative sur les comptes de l'année 2019 tels que présentés dans ce rapport.

#### Note 27 – Déclaration des personnes responsables

---

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés clôturés au 31 décembre 2019, établis selon les normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'union européenne, et aux législations applicables en Belgique, donnent une image fidèle de la situation financière et des résultats du Groupe SOFTIMAT.

Nous attestons également que le rapport de gestion reprend une situation fidèle de l'évolution des affaires ainsi que les principaux risques et incertitudes auxquels SOFTIMAT pourrait être confronté.

Au nom et pour le compte du Conseil d'Administration,

Nicolas Logé  
Administrateur-Délégué





## 5 Rapport du Commissaire

Fondu, Pyl, Stassin & Cie  
Société coopérative à responsabilité  
limitée

**Fondu, Pyl, Stassin & Cie**  
Réviseurs d'entreprises

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SA SOFTIMAT POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de la société SOFTIMAT SA (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport de commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 30 mai 2017, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de la société SOFTIMAT SA durant vingt-quatre exercices consécutifs, le soussigné étant représentant permanent du cabinet depuis cette année.

#### **Rapport sur les comptes consolidés**

##### ***Opinion sans réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidé du Groupe, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2019, le compte de résultats consolidé et des autres éléments du résultat global, le tableau de variations de fonds propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 16.173.152 € et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par une perte de l'exercice de 52.300 €.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'informations financières (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

##### ***Fondement de l'opinion sans réserve***

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Siège social : avenue Emile Van Becelaere, 28A/71 – 1170 Bruxelles – RPM Bruxelles / TVA : BE0429.050.004





Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

***Responsabilités de l'organe d'administration relatives aux comptes consolidés***

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

***Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés***

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société, ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;



---

## Fondu, Pyl, Stassin & Cie

Réviseurs d'entreprises

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.
- Nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

### **Autres obligations légales et réglementaires**

#### ***Responsabilités de l'organe d'administration***

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

#### ***Responsabilités du commissaire***

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.





***Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés***

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir les notes aux états financiers consolidés comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

***Mentions relatives à l'indépendance***

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et sont restés indépendants vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.

Fait à Bruxelles, le 14 avril 2020.

La SRL FONDU, PYL, STASSIN & Cie  
Réviseurs d'entreprises,  
Représentée par

Michaël De Ridder  
Réviseur d'entreprises, associé



## 6 Comptes sociaux au 31 décembre 2019

### CHIFFRES-CLÉS

En application de l'article 105 du code des sociétés, les comptes repris ci-dessous sont une version abrégée des comptes sociaux de SOFTIMAT sa, une version intégrale est disponible sur le site internet [www.softimat.com](http://www.softimat.com) et sera déposée à la Banque Nationale de Belgique. Cette version abrégée ne contient pas l'ensemble des annexes.

Ces comptes, comparés à ceux de l'exercice précédent font apparaître les chiffres ci-après (en milliers d'Euros) :

	31.12.2019	31.12.2018
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT</b>	0	0
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	4 340	4 423
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	1 754	1 838
Immobilisations financières	2 586	2 585
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	5 833	6 336
Créances à plus d'un an		
Stocks et commandes en cours d'exécution	1 078	1 070
Créances à un an au plus	4 655	3 934
Placements de trésorerie		
Valeurs disponibles	77	700
Comptes de régularisation	23	631
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>10 173</b>	<b>10 759</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	4 431	5 654
Capital	16 669	18 254
Primes d'émission		
Plus-values de réévaluation		
Réserves	997	997
Bénéfice reporté / Perte reportée	(13 235)	(13 597)
Subsides en capital		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	0	0
Provisions et impôts différés	0	0
<b>DETTES</b>	5 742	5 105
Dettes à plus d'un an	916	1 052
Dettes à un an au plus	4 770	3 991
Comptes de régularisation	56	62
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>10 173</b>	<b>10 759</b>





	31.12.2019	31.12.2018
Ventes et prestations	1 736	1 768
Coûts des ventes et des prestations - récurrents	(1 346)	(1 674)
Coûts des ventes et des prestations – non récurrents	0	0
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>391</b>	<b>93</b>
Produits financiers	15	25
Charges financières	(38)	(40)
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>368</b>	<b>78</b>
Impôts sur le résultat	(6)	(3)
<b>Bénéfice de l'exercice / Perte de l'exercice (-)</b>	<b>362</b>	<b>75</b>

## Evolution des activités

### Activités « Pôle Bureau »

#### 1) Location de bureaux

Cette activité consiste principalement en la « location d'espaces de bureaux et est exercée (a) soit directement par SOFTIMAT ou (b) indirectement via des filiales détenues à 100% (à savoir SOFTIMAT NOORD, SOFTIMAT SUD, SOFTIMAT LIEGE et SOFTIMAT Luxembourg).

Au 31 décembre 2019, SOFTIMAT est ainsi (a) directement propriétaire de 4 bâtiments (LASNE 1, LASNE 2, LASNE 3 et LASNE 4) et (b) propriétaire de 4 autres bâtiments par le biais de ses filiales (WILRIJK, JUMET, LIEGE et CAPELLEN).

Au cours de ces dernières années, SOFTIMAT a été confrontée à des choix stratégiques importants dans son activité principale de location de bureaux. Cette activité a ainsi été restructurée en profondeur et plusieurs immeubles ont été entièrement rénovés ce qui a notamment permis à SOFTIMAT de démarrer son nouveau concept de centre d'affaires, sous la dénomination « Millenium Business Center ».

Aujourd'hui, les immeubles détenus par SOFTIMAT sont loués quasi intégralement :

#### a) Bâtiments « Lasne 1 » – Chaussée de Louvain 435 à 1380 Lasne :

Ce bâtiment est le premier à avoir été affecté à la nouvelle activité « Millenium » et est occupé à pratiquement 100%. Les revenus locatifs se sont élevés à 124.000 EUR en 2019 contre 119.000 EUR en 2018.

A noter qu'une partie de l'immeuble est occupé par SOFTIMAT et ne génère donc pas de revenu locatif.

#### b) Bâtiment « Lasne 2 » - Chaussée de Louvain 433 à 1380 Lasne :

Ce bâtiment affecté à l'activité « Millenium » est loué à 100% depuis le 1<sup>er</sup> avril 2015 pour une durée ferme de 9 ans, avec possibilité de résiliation à la fin de la 3<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> année. Les revenus locatifs se sont élevés à 36.000 EUR en 2019 contre 35.000 EUR en 2018.

#### c) Bâtiment « Lasne 3 » - Chaussée de Louvain 431<sup>E</sup> à 1380 Lasne :

Ce bâtiment affecté à l'activité « Millenium » est occupé par des petites et moyennes entreprises. Son taux d'occupation avoisine aujourd'hui 100%. Les revenus locatifs se sont élevés à 175.000 EUR en 2019 contre 165.000 EUR en 2018.

#### d) Bâtiment « Lasne 4 » - Chaussée de Louvain 431 C à 1380 Lasne :

Ce bâtiment est actuellement loué au Groupe Spie/Systemat, qui a renouvelé le bail pour 3 années supplémentaires. Les revenus locatifs se sont élevés à 214.000 EUR en 2019 contre 200.000 EUR en 2018, suite à la construction de 20 nouveaux parkings supplémentaires à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2019 se sont ainsi élevés à 549.000 EUR, contre 519.000 EUR en 2018, soit une hausse d'environ 6%.

La refacturation des charges qui sont directement imputables aux différents locataires s'est élevée à 237.000 EUR en 2019 contre 216.000 EUR en 2018.





## 2) Vente d'immeubles de bureaux

En 2019, la Société n'a pas réalisé d'opération consistant en la vente d'un immeuble dont elle est propriétaire. Il convient de rappeler qu'en 2018, la Société a vendu un immeuble de bureaux à Wilrijk ce qui avait généré une plus-value d'un montant de 502.000 EUR, comptabilisée en Vente et Prestations.

## 3) Gestion administrative, opérationnelle et commerciale des immeubles pour compte des filiales

Pour les immeubles détenus par le biais de ses filiales (WILRIJK, JUMET, LIEGE et CAPELLEN), SOFTIMAT agit comme gestionnaire administratif, opérationnel et commercial et, à ce titre, a facturé en 2019 à celles-ci des 'Management fees', comptabilisées en Ventes et Prestations, pour un montant de 881.000 EUR, contre 450.000 EUR en 2018.

### Activités « Pôle résidentiel »

#### 1) Promotion résidentielle

Depuis son démarrage en 2012, SOFTIMAT a réalisé, directement ou indirectement, plusieurs projets qui avaient permis de dégager des résultats encourageants.

Cependant, et conformément à ce qui avait déjà été annoncé précédemment, SOFTIMAT a décidé de ne pas poursuivre le développement de ces activités qui devaient évoluer dans un contexte difficile caractérisé par des lenteurs administratives, des risques financiers et techniques importants et une pression croissante sur le pouvoir d'achat des particuliers.

Les projets restant dans le portefeuille de SOFTIMAT à la date de clôture sont :

- Projet 'MATTHYS' : en mars 2015, SOFTIMAT a acquis un ancien espace de bureaux/entrepôt situé à Forest. Le projet consiste à construire un immeuble de 8 appartements, d'une surface totale de 1.200 m<sup>2</sup>. Le permis d'urbanisme a été accordé.
- Projet 'RAUTER' : en octobre 2014, SOFTIMAT a acheté un ancien atelier en intérieur d'ilôt situé à Anderlecht. Le projet consiste à reconverter cet espace en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750 m<sup>2</sup>. Le permis d'urbanisme a été accordé.

Il avait été initialement convenu que ces deux projets, dont SOFTIMAT est propriétaire, seraient développés en partenariat avec SOFTIMAT FUND. Dès lors que les projets sont arrêtés et que la rentabilité de ceux-ci sera faible, SOFTIMAT ne facture plus de frais de gestion à ses filiales.

A noter également que SOFTIMAT a vendu le projet 'Matthys' situé à Forest en date du 28 février 2020.

#### 2) Location résidentielle

En ce qui concerne le projet 'Elise', détenu par sa filiale à 100% SOFTIMAT FUND sprl (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850 m<sup>2</sup>), il a été décidé en 2017 que cette dernière proposerait ces appartements à la location.

SOFTIMAT agit comme gestionnaire administratif, opérationnel et commercial et, à ce titre, a facturé en 2019 à celle-ci des 'Management fees', comptabilisées en Ventes et Prestations, pour un montant de 10.000 EUR équivalent à celui facturé en 2018

#### 3) Avance de trésorerie aux filiales

SOFTIMAT a consenti une avance de trésorerie à sa filiale SOFTIMAT FUND d'un montant de 2.916.423 EUR à la date de clôture, pour laquelle elle a facturé des intérêts à concurrence de 15.000 EUR en 2019 comptabilisés en produits financiers.

## Analyse des Résultats et du Bilan

[Compte de résultats]

Les Ventes et prestations se sont élevées à 1.736.000 EUR en 2019 contre 1.768.000 EUR en 2018, soit une baisse de 1,8%.

A noter qu'en 2018, la partie gauche de l'immeuble 'Wilrijk' détenue par SOFTIMAT SA et exploitée par SOFTIMAT NOORD a été cédée pour un montant brut de 620.000 EUR. Le résultat non récurrent généré par cette opération s'est élevé à 401.216 EUR en 2018.

Le résultat d'exploitation est en hausse, passant de 93.000 EUR en 2018 à 391.000 EUR en 2019.

Le cashflow d'exploitation est pour sa part positif en 2019, soit 628.000 EUR en 2019 contre 345.000 EUR en 2018.

Le résultat financier est négatif et s'élève à -22.762 EUR en raison principalement de la charge d'intérêts liée aux emprunts contractés en 2016 pour la rénovation de ses bâtiments.

Le résultat net annuel s'élève ainsi à 362.000 EUR en 2019 contre 75.000 EUR en 2018.





#### [Fonds propres]

La variation des capitaux propres s'explique par :

- a) Le rachat de 442.681 actions propres pour un montant de 1.585.000 EUR.
- b) Le report du résultat, avant affectation, d'un montant de 362.000 EUR. Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale d'affecter ce résultat à la rubrique 'Bénéfice/Perte (-) à reporter'.

#### [L'emploi]

L'effectif de la société est resté stable et s'élève au 31 décembre 2019 à 4 personnes, hors administrateurs.

#### [Investissements]

Au cours de l'année 2019, il n'y a pas eu d'importants investissements liés à nos bâtiments à l'exception d'un espace de parking aménagé sur le site de Lasne.

#### [Recherche et développement]

Les éventuelles dépenses en matière de recherche et développement sont directement prises en charge dans le compte de résultats de l'exercice. Au vu des activités exercées, il n'y a pas eu de telles dépenses en 2019.

#### [Acquisition par la société d'une partie de ses actions propres]

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 février 2016 avait autorisé, un programme de rachat d'actions propres, publié le 4 mars 2016 aux Annexes du Moniteur belge. Ce programme, d'une durée de 36 mois à dater de sa publication et d'un montant de 3.000.000 EUR, est arrivé à son échéance le 3 mars 2019.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2018 a également autorisé un nouveau programme de rachat d'actions propres, publié le 17 juillet 2018 aux Annexes du Moniteur belge. Ce programme, d'une durée de 60 mois à dater de sa publication et d'un montant de 3.500.000 EUR, a été activé par le Conseil d'Administration et suit actuellement sont cours.

A noter que pour les actions propres rachetées postérieurement au 13 avril 2018, soit 868.514 actions nulles de plein droit d'une valeur de 2.805.712 EUR, les statuts doivent encore être adaptés, ce qui sera fait ultérieurement.

#### [Autres événements significatifs]

Néant

#### [Perspectives et analyse de risque]

A noter également que le rapport annuel consolidé de Softimat comprend une présentation globale des risques encourus par le Groupe. Ces informations, en dehors des risques spécifiques, sont valables pour chacune des filiales et les éventuelles différences entre les comptes consolidés et les comptes sociaux sont peu significatives.

La crise COVID-19 sur les territoires belge et européen, et les diverses mesures d'urgence prises par l'Etat belge afin de limiter la propagation du virus, entrées en vigueur le 18 mars 2020, auront un impact inévitable sur la santé économique de la Belgique et des entreprises qui y sont actives. Il est donc certain que cette crise COVID-19 aura un impact négatif sur les activités de la société au cours de l'exercice 2020, qu'il est encore difficile de mesurer à ce jour.

#### [Application des règles comptables de continuité]

En conformité à l'article 3:6,§1,6° du Code des Sociétés et des Associations, il a été demandé au Conseil d'Administration de justifier l'application des règles comptables de continuité. Compte tenu des fonds propres dont dispose la Société, le Conseil d'Administration estime que la Société ne présente pas de problèmes structurels et que le principe de continuité de l'exploitation semble justifié. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2019 ont, par conséquent, été préparés dans cette perspective.

#### [Décharge aux administrateurs]

Nous vous prions également de donner décharge par vote spécial aux administrateurs ayant exercé leur mandat pour l'exercice 2019, ainsi qu'au Commissaire, pour l'exécution de son mandat.

Fait à Lasne, le 26 mars 2020.

Le Conseil d'Administration





**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA  
SA SOFTIMAT POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société SOFTIMAT SA (« la société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 30 mai 2017, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société SOFTIMAT durant 35 exercices consécutifs, le soussigné étant représentant permanent du cabinet depuis cette année.

**Rapport sur les comptes annuels**

***Opinion sans réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 10.173.439,42 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 362.189,69 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

***Fondement de l'opinion sans réserve***

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



### ***Responsabilités de l'organe d'administration relatives aux comptes annuels***

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### ***Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels***

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société, ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;

2.-





- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

#### **Autres obligations légales et réglementaires**

##### ***Responsabilités de l'organe d'administration***

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

##### ***Responsabilités du commissaire***

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

##### ***Aspects relatifs au rapport de gestion***

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.



***Mention relative au bilan social***

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

***Mentions relatives à l'indépendance***

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de mission incompatible avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

***Autres mentions***

Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts, du Code des sociétés ou à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

Fait à Bruxelles, le 14 avril 2020,

La SC FONDU, PYL, STASSIN & Cie  
Réviseurs d'entreprises,  
Représentée par

Michaël De Ridder  
Réviseur d'entreprises, associé



## 7 Informations utiles

### Belgique

Softimat sa  
Chaussée de Louvain 435  
B – 1380 Lasne  
Tél. + 32 (0)2 352 83 81  
Fax + 32 (0)2 352 83 80  
[info@softimat.com](mailto:info@softimat.com)

### Site Internet

[www.softimat.com](http://www.softimat.com)

### Luxembourg

Softimat Luxembourg sa  
Parc d'Activités Capellen 77-79  
L – 8308 Capellen  
Tél. + 352 31 71 321  
Fax + 352 31 71 32 200  
[info.lu@softimat.com](mailto:info.lu@softimat.com)

