



RAPPORT ANNUEL 2017
SOFTIMAT
31/12/2017



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

www.softimat.com





Table des matières

1	Rapport de gestion	4
2	Les organes de gestion	7
3	Etats Financiers Consolidés	9
3.1	Bilan Consolidé au 31 décembre 2017	9
3.2	Compte de Résultat Consolidé au 31 décembre 2017	10
3.3	Résultat consolidé par action	10
3.4	Etat du résultat global consolidé	11
3.5	Répartition du Chiffre d'Affaires	11
3.6	Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés	11
3.7	Tableau de Flux de Trésorerie	12
4	Sélection de Notes aux Etats Financiers Consolidés.....	14
Note 1	– Information sur l'entreprise	14
Note 2	– Base d'établissement des états financiers	14
Note 3	– Critères de consolidation	14
Note 4	– Périmètre de consolidation – regroupement d'entreprises	14
Note 5	– Liste des entreprises consolidées et des entreprises mises en équivalence	15
Note 6	– Principes comptables	15
Note 7	– Saisonnalité de l'activité immobilier	17
Note 8	– Actions Propres	17
Note 9	– Plan de Stock Option	17
Note 10	– Secteur opérationnel	18
Note 11	– Evolution des activités	18
Note 12	– Immobilisations corporelles	22
Note 13	– Immeubles détenus en vue de la vente	22
Note 14	– Actifs Financiers non courants	23
Note 15	– Passifs financiers non courants et courants	23
Note 16	– Créances commerciales et autres créances	24
Note 17	– Dettes commerciales et autres dettes	25
Note 18	– Capitaux Propres	25
Note 19	– Frais de personnel	26
Note 20	– Charge d'impôts	27
Note 21	– Impôts différés actifs et passifs	28
Note 22	– Droits et engagements hors bilan	28
Note 23	– Facteurs de risques et d'opportunités	29
Note 24	– Transactions entre parties liées	31
Note 25	– Honoraires des Commissaires-Réviseurs	30
Note 26	– Evénements postérieurs à la clôture	31
Note 27	– Déclaration des personnes responsables	31





Table des matières

5	Rapport du Commissaire	32
6	Comptes sociaux au 31 décembre 2017	35
7	Informations utiles.....	42





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 2017	31 déc 2016
Résultat des activités Groupe		
▪ Produit locatif « immeubles de placement »	1.194	1.102
▪ Amortissements et réductions de valeur	(773)	(727)
▪ Résultat d'exploitation « promotion résidentielle »	221	93
▪ Résultat d'exploitation	(556)	(1.047)
▪ Cashflow d'exploitation	216	(320)
▪ Résultat net	(916)	(795)
▪ Cashflow net	(143)	(68)
Cashflow d'exploitation détaillé		
▪ IMMOBILIER	219	(350)
- Immeubles de placement	1.193	787
- Plus-value - vente d'immeubles de placement	0	0
- Promotion résidentielle	221	93
- Frais internes non affectés	(1.195)	(1.228)
▪ AUTRES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	(3)	30
Bilan		
▪ Capital social	19.638	19.839
▪ Capitaux propres	16.210	17.327
▪ Trésorerie nette court terme	1.341	1.551
Cours de l'action		
▪ Nombre d'actions	5.604.757	5.685.567
▪ Nombre d'actions propres détenues au 31/12	0	0
▪ Cours le + haut sur la période (EUR)	2,69	2,79
▪ Cours le + bas sur la période (EUR)	2,22	1,88
▪ Dernier cours de la période (EUR)	2,23	2,64
▪ Volume moyen des titres échangés par jour	1.352	2.622
▪ Capitalisation en fin de période	12.499	15.010





ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE LOCATION DE BUREAUX

L'année 2016 avait été particulièrement difficile, avec une baisse importante des loyers nets générés qui s'expliquait principalement par le plan de restructuration mis en place par notre principal locataire, le Groupe Systemat. Cette restructuration aura d'ailleurs encore un impact sur l'exercice 2017, ce locataire ayant mis fin à son contrat de bail portant sur le partie 'GATE 2' à Jumet fin avril 2017 et à Capellen fin juin 2017.

SOFTIMAT avait cependant mis l'année 2016 à profit pour réorienter cette branche d'activité et procéder à des investissements importants dans différents immeubles détenus en portefeuille :

- Les travaux de rénovation entamés en 2016 dans l'immeuble 'Lasne 3' ont été finalisés en 2017. Cet immeuble a été affecté à la nouvelle activité 'Millenium Business Center' et plusieurs contrats de bail ont été signés au cours de l'année 2017 dont l'impact ne sera vraiment perceptible qu'en 2018. L'immeuble dispose aujourd'hui d'un taux d'occupation d'environ 95% alors qu'il était totalement vide au 1^{er} avril 2016. Les revenus locatifs 2017 se sont ainsi élevés à 146.000 EUR contre 62.000 EUR en 2016 (+84.000 EUR).
- L'immeuble de Jumet avait également subi quelques travaux de rénovation en 2016, avec l'arrivée de nouveaux locataires dans la partie « GATE 2 » en janvier 2016 et dans la partie 'GATE 1' en juillet 2016. Le premier locataire occupe un espace privatif de bureaux de 900m² pour un loyer annuel de 84.000 EUR et le second un espace mixte de bureaux et entrepôt de 3.413m² pour un loyer annuel de 148.000 EUR. Les dispositions nécessaires ont par ailleurs été prises pour remettre en location les surfaces encore libres dans la partie 'GATE 2', mais sans succès à ce jour. Le taux d'occupation est de l'ordre de 50%. Les revenus locatifs 2017 de Jumet se sont élevés à 282.000 EUR contre 274.000 EUR en 2016.
- Enfin, l'immeuble de Capellen (Luxembourg), dont les revenus locatifs avaient fortement diminué suite à la restructuration évoquée ci-dessus, a également été rénové en profondeur. La première phase de travaux s'est terminée en septembre 2017. Les premiers résultats ont été immédiats et significatifs, plusieurs nouveaux baux ayant été signés. Grâce à ces nouveaux contrats, le taux d'occupation de l'immeuble s'élève aujourd'hui à environ 60% alors qu'il était de l'ordre de 20% à la fin du 1^{er} trimestre 2016. Il faut cependant noter que l'impact de ces nouveaux contrats ne sera réellement visible qu'en 2018. Les revenus locatifs 2017 de Capellen se sont élevés à 282.000 EUR contre 277.000 EUR en 2016.

A ce jour, le vide locatif porte donc principalement sur (i) une partie de l'immeuble de Capellen (Luxembourg), soit environ 40% des espaces disponibles, (ii) la partie 'GATE 2' de Jumet et (iii) le bâtiment de Wilrijk qui est aujourd'hui totalement vide.

Globalement, les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2017 se sont ainsi élevés à 1.194.000 EUR contre 1.102.000 EUR en 2016, soit une hausse d'environ 8%.

A noter que le litige avec un ancien locataire luxembourgeois parti en mars 2013, qui portait sur les décomptes de charges et l'état des lieux de sortie, a été résolu amiablement au cours du 2nd semestre 2017. L'indemnité transactionnelle totale s'est élevée à 735.000 EUR, dont 285.000 EUR avaient déjà été encaissés en 2013. L'impact sur le résultat 2017 du Groupe s'est pour sa part élevé à 227.500 EUR avant impôts.

ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE PROMOTION RÉSIDENTIELLE

L'activité de promotion résidentielle évolue toujours dans un contexte difficile, caractérisé par des lenteurs administratives et une pression croissante sur le pouvoir d'achat immobilier des particuliers.

Cette activité avait cependant déjà enregistré quelques résultats positifs en 2015 (vente des appartements 'Archimède') et en 2016 (vente du projet 'Urbanity'). Au cours de l'année 2017, le Groupe a cédé sa participation de 25% prise en octobre 2014 dans la société BEGEGI sprl (projet 'LEMAN'), l'impact positif de cette opération sur le résultat du Groupe s'élevant à 181.000 EUR comptabilisé en « autres produits d'exploitation ». Un dernier appartement 'Archimède', qui avait été conservé et mis en location, a également été vendu.

En ce qui concerne le projet 'ELISE' démarré en mars 2013, et suite aux difficultés rencontrées pour vendre ce projet (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850m²) à des conditions acceptables, il a été décidé de changer de stratégie et de proposer ces appartements à la location. Le succès a été immédiat et 4 appartements ont été loués au cours du 2nd semestre 2017, générant un revenu locatif de 24.000 EUR.

Le résultat d'exploitation généré par cette activité s'est ainsi élevé à 221.000 EUR en 2017 contre 93.000 EUR en 2016.

Les autres projets en cours à ce jour sont :

- Projet 'CAPOUILLET' : en mars 2014, SOFTIMAT a acheté un plateau de bureaux au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte situé à proximité de la place Stéphanie. Le projet consistera à reconverter cet espace en 4 appartements de standing (surface totale de 500m² hors terrasses et jardins) et 2 espaces commerciaux et/ou de bureaux dédiés aux professions libérales (350m²). Cette opération sera réalisée en association 50/50 avec un partenaire-promoteur. Le permis d'urbanisme a été accordé.
- 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 1.200m². 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 750m². Le permis d'urbanisme a été accordé.

Le management n'exclut pas la cession, totale ou partielle, de certains de ces projets au cours de l'année 2018.

SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

La trésorerie court terme est passée de 1.550.000 EUR au 31 décembre 2016 à 1.341.000 EUR au 31 décembre 2017, soit une diminution de 209.000 EUR qui s'explique notamment par :

- + La vente de la participation détenue dans la société BEGEGI (projet 'LEMAN') et l'encaissement des créances y rattachées, soit un montant de 813.000 EUR hors bénéfice;
- + La vente du dernier appartement 'Archimède' dont la valeur comptable s'élevait à 182.000 EUR;
- + L'encaissement d'intérêts nets pour un montant de 31.000 EUR ;
- + L'encaissement du solde de l'indemnité de sortie et du décompte de charges dans le cadre de la résolution amiable d'un litige datant de 2013 avec un important locataire luxembourgeois, soit 450.000 EUR. L'indemnité totale s'élevait à 735.000 EUR dont 285.000 EUR avait déjà été encaissés en 2013 ;
- Le décaissement de certains arriérés de pécules de vacances et/ou arriérés de salaires payés suite à une action en justice datant de 2011 d'une minorité d'anciens collaborateurs de Systemat. A noter que, par mesure de prudence, ce montant avait été intégralement provisionné au cours des exercices antérieurs, soit 166.000 EUR en principal ;
- La dette long terme qui est passée de 1.600.000 EUR au 31 décembre 2016 à 1.393.000 EUR au 31 décembre 2017, soit une diminution de 207.000 EUR ;
- Les décaissements dans le cadre de ses investissements dans les projets de promotion résidentielle décrits ci-dessus, d'un montant total de 267.000 EUR ;
- Les décaissements d'environ 650.000 EUR pour des investissements réalisés en 2016 (115.000 EUR) et en 2017 (535.000 EUR) dans les bâtiments de bureaux, les principales dépenses ayant trait à l'immeuble de Capellen (Luxembourg). Pour rappel, une partie de ces décaissements a été supportée par un ancien locataire, la remise en état des lieux étant contractuellement à sa charge (voir supra);
- La trésorerie affectée au rachat de 80.810 actions propres pour un montant de 201.000 EUR. A noter que, pour les actions rachetées à partir du 5 novembre 2016 (134.512 actions), la mise à jour des statuts doit encore intervenir ;
- Le décaissement d'impôts pour des exercices antérieurs qui avaient déjà été en partie provisionnés, soit un montant de 155.000 EUR.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

En mars 2012, SOFTIMAT avait octroyé un crédit-vendeur d'un montant fixe de 400.000 EUR à POPY HOLDING SA dans le cadre de la cession de sa filiale à 100%, POPY SOFTWARE SA. Ce crédit-vendeur a été remboursé en avril 2018 de même que les intérêts y afférent.

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 2017.

PERSPECTIVES OPÉRATIONNELLES POUR L'ANNÉE 2018

A ce stade, SOFTIMAT estime que l'activité de location de bureaux générera en 2018 des revenus locatifs pour un montant annuel minimum d'environ 1.400.000 EUR contre 1.194.000 EUR en 2017, soit une augmentation estimée à 17%.

Le Conseil d'Administration a par ailleurs décidé de redémarrer le plan de rachat d'actions propres qui a été approuvé par l'Assemblée Générale du 15 février 2016 et dont l'échéance de 36 mois est fixée au 3 mars 2019, la trésorerie étant affectée en priorité aux activités opérationnelles du Groupe.

Fait à Lasne, le 30 mars 2018.

Pour le Conseil d'Administration,

Socomade s.a.,
Administrateur-Délégué,
représentée par Bernard Lescot,
Administrateur-Délégué.





2 Les organes de gestion

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

SOFTIMAT 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 de SOFTIMAT 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 MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Pierre Herpain, Président du Conseil d'Administration. 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.

Socomade sa, Administrateur Délégué de Softimat, représentée par son Administrateur Délégué, Bernard Lescot. Né le 12 juin 1957, Bernard Lescot est licencié en sciences économiques et financières de l'Institut d'Administration et de Gestion à l'UCL en 1981. Fondateur de SOFTIMAT en 1984, Bernard Lescot est en charge de toutes les opérations journalières tant commerciales qu'administratives et techniques.

Nicolas Logé, Administrateur et Directeur Financier. 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.

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.

LES ORGANES DE DIRECTION

Le Conseil d'Administration a élu, lors de sa réunion du 9 septembre 2015, Monsieur Pierre Herpain, en tant que nouveau Président du Conseil d'Administration.

La gestion journalière du Groupe est pour sa part déléguée par le Conseil d'Administration à un Administrateur Délégué, à savoir la société Socomade sa, représentée par Bernard Lescot.

La gestion financière du Groupe est exercée par la société SIC sprl, représentée par Nicolas Logé, qui est également Administrateur de SOFTIMAT.





RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA DIRECTION

La rémunération des administrateurs actifs en 2017 représente un coût global (hors jetons de présence) de 577.000 EUR, qui se répartit comme suit :

) Avantages à court terme	577.000
) 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 ⁽¹⁾

Softimat sa
100%

Softimat Sud sa
100%

Softimat Noord sa
100%

Softimat Liège sa
100%

Softimat Consulting sa
100%

Softimat Fund sprl
100%

Softimat Fund Bis sprl
100%

Luxembourg

Softimat Luxembourg sa
100%

⁽¹⁾ La société cotée sur Alternext 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 2017

(en milliers €)		31.12.2017	31.12.2016
ACTIFS NON COURANTS		12.948	13.957
Immobilisations incorporelles		0	1
Immeubles de placement	Note 11.1.3	8.399	8.937
Autres immobilisations corporelles	Note 12	1.264	1.356
Participations	Note 14	431	431
Participations mises en équivalence	Note 14	0	27
Créances (autres immobilisations financières)		1	1
Actifs d'impôts différés	Note 21	2.853	3.205
ACTIFS COURANTS		6.724	6.759
Immeubles détenus en vue de la vente	Note 13	4.416	4.350
Créances commerciales et autres créances	Note 16	492	407
Créance liée à la cession – Popsy	Note 16	400	400
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.341	1.551
Autres actifs courants		75	52
ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	813
TOTAL ACTIF		19.671	21.529
CAPITAUX PROPRES		16.210	17.327
Capital social	Note 18	19.638	19.839
Réserves	Note 18	(3.466)	(2.550)
Intérêts minoritaires		0	0
Ecart de conversion		37	37
PASSIFS NON COURANTS		1.830	2.048
Provisions		0	0
Dettes de location-financement	Note 15	9	40
Autres dettes financières	Note 15	1.182	1.356
Passif d'impôts différés	Note 21	639	651
PASSIFS COURANTS		1.632	2.155
Dettes de location-financement	Note 15	31	28
Autres dettes financières	Note 15	171	176
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	1.082	1.099
Dettes fiscales, salariales et sociales		113	353
Autres passifs courants		234	499
PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	0
TOTAL PASSIF		19.671	21.529





3.2 Compte de Résultat Consolidé au 31 décembre 2017

(en milliers €)		31.12.2017	31.12.2016
Produits locatifs « Immeubles de placement »	Note 11.1.4	1.194	1.102
Autres produits opérationnels - Immeubles de placement		839	551
Autres produits opérationnels - Promotion résidentielle		239	93
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence – Promotion résidentielle		0	(2)
Consommables utilisés		(918)	(936)
Frais de personnel	Note 19	(898)	(866)
Dotations aux amortissements		(773)	(716)
Dotations aux réductions de valeur et provisions		0	(11)
Autres charges opérationnelles		(236)	(293)
Résultat d'exploitation des activités immobilières	Notes 10 & 11	(553)	(1.077)
Résultat d'exploitation des activités abandonnées		(3)	30
Résultat relatif aux cessions d'entreprises		0	0
Résultat d'exploitation	Notes 10 & 11	(556)	(1.047)
Produits financiers		63	64
Charges financières		(32)	(22)
Charges d'impôts	Note 20	(390)	211
Résultat net	Note 10	(916)	(795)
Part du Groupe		(916)	(795)
Part des minoritaires		0	0

3.3 Résultat consolidé par action

	31.12.2017	31.12.2016
NOMBRE D' ACTIONS		
A l'ouverture de l'exercice	5.685.567	6.143.953
- Destruction d'actions propres	(80.810)	(458.386)
A la clôture de l'exercice	5.604.757	5.685.567
- Actions propres détenues		
Nombre dilué d'actions en circulation	5.604.757	5.685.567
RESULTAT PAR ACTION		
Résultat d'exploitation (en EUR)	(0,099)	(0,184)
Résultat net (en EUR)	(0,163)	(0,140)
RESULTAT DILUE PAR ACTION		
Résultat d'exploitation (en EUR)	(0,099)	(0,184)
Résultat net (en EUR)	(0,163)	(0,140)





3.4 Etat du résultat global consolidé

	31.12.2017	31.12.2016
Résultat net consolidé	(916)	(795)
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	(916)	(795)
Part du Groupe	(916)	(795)
Part des minoritaires	0	0

3.5 Répartition du Chiffre d'Affaires

	31.12.2017	31.12.2016
Produit des activités 'Location'	1.194	1.102
Produit des activités 'Promotion'	0	0
Produit des activités ordinaires	1.194	1.102

3.6 Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés

	01/01/2017	Ecarts de conversion	Part des minoritaires	Actions propres	Résultat 2017	Cession société – Badwill	31/12/2017
Capital social	19.839			(201)			19.638
Réserves	(2.550)				(916)		(3.466)
Part des minoritaires	0						0
Ecarts de conversion	37						37
CAPITAUX PROPRES	17.327	0	0	(201)	(916)	0	16.210
	01/01/2016	Ecarts de conversion	Part des minoritaires	Actions propres	Résultat 2016	Cession société – Badwill	31/12/2016
Capital social	20.952			(1.113)			19.839
Réserves	(1.755)				(795)		(2.550)
Part des minoritaires	0						0
Ecarts de conversion	37						37
CAPITAUX PROPRES	19.235	0	0	(1.113)	(795)	0	17.327





3.7 Tableau de Flux de Trésorerie

	31.12.2017	31.12.2016
Bénéfice/(perte) net	(916)	(795)
Corrections pour charges d'impôts	390	(211)
Corrections pour amortissements	773	716
Corrections pour provisions	0	11
Corrections pour plus-values réalisées sur cessions d'entreprises	0	0
Intérêts minoritaires	0	0
Cashflow opérationnel avant variation du fonds de roulement et impôts	247	(279)
(Augmentation)/diminution des stocks (immeubles destinés à la vente)	(67)	(123)
(Augmentation)/diminution des clients et autres débiteurs	(87)	730
Augmentation/(diminution) des fournisseurs et autres créditeurs	(319)	(102)
Augmentation/(diminution) autres dettes (réduction de capital)	0	0
Augmentation/(diminution) des autres actifs et passifs opérationnels	(104)	(102)
(Augmentation)/diminution des actifs et passifs détenus à la vente	813	44
Variation du fonds de roulement	236	447
Impôts payés sur le résultat	(164)	(21)
Cashflow des activités opérationnelles	319	147
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(150)	(1.046)
(Augmentation)/diminution de participations mises en équivalence	26	91
Créances sur ventes de titres de participation (crédits-vendeurs)	0	0
Cessions d'entreprises	0	0
Encaissement/(décaissement) des crédits-vendeurs	0	50
Ventes/sorties d'immobilisations incorporelles	0	0
Ventes/sorties d'immobilisations corporelles	0	2
(Constitutions)/remboursements cautionnements	3	0
Cashflow des activités d'investissement	(121)	(903)
Augmentation/(remboursement) des emprunts échéants dans l'année	(1)	141
Augmentation/(remboursement) des emprunts non-échéants dans l'année	(205)	1.230
(Remboursement de capital)	0	0
(Destruction d'actions propres)	(201)	(1.113)
Ecart de conversion	0	0
Cashflow des activités de financement	(407)	258
AUGMENTATION/(DIMINUTION) DE TRESORERIE	(209)	(498)





Commentaires

La trésorerie court terme est passée de 1.550.000 EUR au 31 décembre 2016 à 1.341.000 EUR au 31 décembre 2017, soit une diminution de 209.000 EUR qui s'explique notamment par :

- + La vente de la participation détenue dans la société BEGEGI (projet 'LEMAN') et l'encaissement des créances y rattachées, soit un montant de 813.000 EUR hors bénéfice;
- + La vente du dernier appartement 'Archimède' dont la valeur comptable s'élevait à 182.000 EUR;
- + L'encaissement d'intérêts nets pour un montant de 31.000 EUR ;
- + L'encaissement du solde de l'indemnité de sortie et du décompte de charges dans le cadre de la résolution amiable d'un litige datant de 2013 avec un important locataire luxembourgeois, soit 450.000 EUR. L'indemnité totale s'élevait à 735.000 EUR dont 285.000 EUR avait déjà été encaissés en 2013 ;
- Le décaissement de certains arriérés de pécules de vacances et/ou arriérés de salaires payés suite à une action en justice datant de 2011 d'une minorité d'anciens collaborateurs de Systemat. A noter que, par mesure de prudence, ce montant avait été intégralement provisionné au cours des exercices antérieurs, soit 166.000 EUR en principal ;
- La dette long terme qui est passée de 1.600.000 EUR au 31 décembre 2016 à 1.393.000 EUR au 31 décembre 2017, soit une diminution de 207.000 EUR ;
- Les décaissements dans le cadre de ses investissements dans les projets de promotion résidentielle décrits ci-dessus, d'un montant total de 267.000 EUR ;
- Les décaissements d'environ 650.000 EUR pour des investissements réalisés en 2016 (115.000 EUR) et en 2017 (535.000 EUR) dans les bâtiments de bureaux, les principales dépenses ayant trait à l'immeuble de Capellen (Luxembourg). Pour rappel, une partie de ces décaissements a été supportée par un ancien locataire, la remise en état des lieux étant contractuellement à sa charge (voir supra);
- La trésorerie affectée au rachat de 80.810 actions propres pour un montant de 201.000 EUR. A noter que, pour les actions rachetées à partir du 5 novembre 2016 (134.512 actions), la mise à jour des statuts doit encore intervenir ;
- Le décaissement d'impôts pour des exercices antérieurs qui avaient déjà été en partie provisionnés, soit un montant de 155.000 EUR.





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 2016.

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 pas eu de nouvelle société introduite dans le périmètre de consolidation au cours de l'année 2017.





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
Softimat Fund Bis sprl Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0546.991.413	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.





Autres produits opérationnels

Les autres produits opérationnels comprennent notamment la refacturation des charges qui sont directement imputables aux différents locataires, le 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 telles 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

L'évaluation des actifs et passifs financiers est définie par la norme IAS 39 adoptée par la Commission Européenne, à l'exception de certaines dispositions. Le groupe SOFTIMAT n'est concerné par aucune des dispositions rejetées par la Commission. Les actifs et passifs financiers 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 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 impactée par des phénomènes de saisonnalité.

Note 8 – Actions Propres

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 février 2016 a autorisé un programme de rachat d'actions propres pour une durée de 36 mois, pour un total de 3.000.000 EUR et pour un prix compris entre 1 EUR et 20 EUR par action. Ce programme a été activé en date du 11 février 2016 par le Conseil d'Administration et SOFTIMAT a acquis 80.810 actions propres au cours de l'année 2017 pour un montant de 201.488 EUR.

A noter que les actions propres rachetées postérieurement au 4 novembre 2016, soit 134.512 actions nulles de plein droit d'une valeur de 343.306 EUR, doivent encore être détruites, ce qui sera fait ultérieurement.

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 subsiste par contre encore 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-2017	Activités immobilières	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	1.194		1.194
Chiffre d'affaires inter-activités			
Chiffre d'affaires net de l'activité	1.194		1.194
Marge Brute	1.194		1.194
Résultat d'exploitation des sociétés consolidées	(553)	(3)	(556)
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence			0
Résultat d'exploitation sectoriel	(553)	(3)	(556)
Résultat financier			31
Impôts			(390)
Résultat Net			(916)

31-déc-2016	Activités immobilières	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	1.102		1.102
Chiffre d'affaires inter-activités			
Chiffre d'affaires net de l'activité	1.102		1.102
Marge Brute	1.102		1.102
Résultat d'exploitation des sociétés consolidées	(1.075)	30	(1.045)
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence	(2)		(2)
Résultat d'exploitation sectoriel	(1.077)	30	(1.047)
Résultat financier			42
Impôts			211
Résultat Net			(795)

Note 11 – Evolution des activités

11.1 Activité 'Immobilier'

L'activité 'Immobilier' comprend deux pôles à savoir (a) la location de bureaux et la gestion d'immeubles de placement et (b) le développement de projets de promotion résidentielle.

11.1.1. Location de bureaux et gestion d'immeubles de placement

L'année 2016 avait été particulièrement difficile, avec une baisse importante des loyers nets générés qui s'expliquait principalement par le plan de restructuration mis en place par notre principal locataire, le Groupe Systemat. Cette restructuration aura d'ailleurs encore un impact sur l'exercice 2017, ce locataire ayant mis fin à son contrat de bail portant sur la partie 'GATE 2' à Jumet fin avril 2017 et à Capellen fin juin 2017.

SOFTIMAT avait cependant mis l'année 2016 à profit pour réorienter cette branche d'activité et procéder à des investissements importants dans différents immeubles détenus en portefeuille :

- Les travaux de rénovation entamés en 2016 dans l'immeuble 'Lasne 3' ont été finalisés en 2017. Cet immeuble a été affecté à la nouvelle activité 'Millenium Business Center' et plusieurs contrats de bail ont été signés au cours de l'année 2017 dont l'impact ne sera vraiment perceptible qu'en 2018. L'immeuble dispose aujourd'hui d'un taux d'occupation d'environ 95% alors qu'il était totalement vide au 1^{er} avril 2016. Les revenus locatifs 2017 se sont ainsi élevés à 146.000 EUR contre 62.000 EUR en 2016 (+84.000 EUR).
- L'immeuble de Jumet avait également subi quelques travaux de rénovation en 2016, avec l'arrivée de nouveaux locataires dans la partie « GATE 2 » en janvier 2016 et dans la partie 'GATE 1' en juillet 2016. Le premier locataire occupe un espace privatif de bureaux de 900m² pour un loyer annuel de 84.000 EUR et le second un espace mixte de bureaux et entrepôt de 3.413m² pour un loyer annuel de 148.000 EUR. Les dispositions nécessaires ont par ailleurs été prises pour remettre en location les surfaces encore libres dans la partie 'GATE 2', mais sans succès à ce jour. Le taux d'occupation est de l'ordre de 50%. Les revenus locatifs 2017 de Jumet se sont élevés à 282.000 EUR contre 274.000 EUR en 2016.





- Enfin, l'immeuble de Capellen (Luxembourg), dont les revenus locatifs avaient fortement diminué suite à la restructuration évoquée ci-dessus, a également été rénové en profondeur. La première phase de travaux s'est terminée en septembre 2017. Les premiers résultats ont été immédiats et significatifs, plusieurs nouveaux baux ayant été signés. Grâce à ces nouveaux contrats, le taux d'occupation de l'immeuble s'élève aujourd'hui à 60% alors qu'il était de l'ordre de 20% à la fin du 1^{er} trimestre 2016. Il faut cependant noter que l'impact de ces nouveaux contrats ne sera réellement visible qu'en 2018. Les revenus locatifs 2017 de Capellen se sont élevés à 282.000 EUR contre 277.000 EUR en 2016.

A ce jour, le vide locatif porte donc principalement sur (i) une partie de l'immeuble de Capellen (Luxembourg), soit environ 40% des espaces disponibles, (ii) la partie 'GATE 2' de Jumet et (iii) le bâtiment de Wilrijk qui est aujourd'hui totalement vide.

Globalement, les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2017 se sont ainsi élevés à 1.194.000 EUR contre 1.102.000 EUR en 2016, soit une hausse d'environ 8%.

A noter que le litige avec un ancien locataire luxembourgeois parti en mars 2013, qui portait sur les décomptes de charges et l'état des lieux de sortie, a été résolu amiablement au cours du 2nd semestre 2017. L'indemnité transactionnelle totale s'est élevée à 735.000 EUR, dont 285.000 EUR avaient déjà été encaissés en 2013. L'impact sur le résultat 2017 du Groupe s'est pour sa part élevé à 227.500 EUR avant impôts.

11.1.2. Description des immeubles de placement

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 (128 m²), et l'ensemble de cet immeuble est donc comptabilisé comme immeuble de placement.

Bâtiment	Propriétaire	Terrain m ²	Parking (#)	Bureaux	Labos	Stockage	Parking int.	Total m ²
- Jumet	Softimat Sud	41.701	124	3.543	2.070	6.024		11.637
- 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	1.069	6	1.152	33	166		1.351
- Luxembourg	Softimat Luxembourg	5.088	110	3.226	216	191	1.621	5.254
GRAND TOTAL		79.782	422	12.931	2.561	6.745	1.621	23.858

11.1.3. Valorisation des immeubles de placement

Bâtiment	Valeur Brute			Amort. cumulés	Valeur Nette		
	Terrain	Construction	Total		Terrain	Construction	Total
Jumet	412	4.380	4.792	3.389	412	991	1.403
Liège	141	1.312	1.453	540	141	772	913
Lasne 1	225	860	1.085	778	225	82	307
Lasne 2	58	286	344	212	58	74	132
Lasne 3	137	1.189	1.325	630	137	559	696
Lasne 4	154	2.376	2.530	1.365	154	1.011	1.165
Wilrijk	136	1.468	1.604	1.079	136	388	524
Luxembourg	1.031	5.124	6.155	2.897	1.031	2.227	3.258
TOTAL TERRAINS & CONSTRUCTIONS	2.294	16.994	19.288	10.889	2.294	6.105	8.399





11.1.4. Evolution des revenus 'locatifs' des immeubles de placement

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

Bâtiment	31.12.2017	31.12.2016
Jumet	282	274
Liège	141	139
Lasne 1*	112	111
Lasne 2	34	34
Lasne 3	146	62
Lasne 4	197	195
Wilrijk	0	10
Luxembourg	282	277
GRAND TOTAL	1.194	1.102

* usage interne = 128 m²

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	31.12.2017	31.12.2016
SYSTEMAT BELUX	367	640
CALYOS	148	68
CHR CITADELLE	141	139
RCARRE	139	0
ELECTRABEL	84	83
ALLEGRO SOFTWARE	37	36
ALTERNATIVE TVA	34	34
WELLFIN	31	9
AUTRES	213	94
GRAND TOTAL	1.194	1.102

11.1.6. Evolution des projets de promotion résidentielle

Les projets en cours de développement à ce jour sont :

- Projet 'ELISE' : La commercialisation de ce projet (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850m²) démarrée fin 2016 n'a pas été couronnée de succès. Suite aux difficultés rencontrées pour vendre ce projet à des conditions acceptables, il a été décidé de changer de stratégie et de proposer ces appartements à la location. Le succès a été immédiat et 4 appartements ont d'ores et déjà été loués au cours du 2nd semestre 2017, générant un revenu locatif de 24.000 EUR. Une vente n'est pas exclue, une fois que tous les appartements auront été loués.
- Projet 'CAPOUILLET' : en mars 2014, SOFTIMAT a acheté un plateau de bureaux au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte situé à proximité de la place Stéphanie. Le projet consistera à reconverter cet espace en 4 appartements de haut standing (surface totale de 500m² hors terrasses et jardins) et 2 espaces commerciaux et/ou de bureaux dédiés aux professions libérales (350m²). Cette opération sera réalisée en association 50/50 avec un partenaire-promoteur. Le permis d'urbanisme a été accordé.
- 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 1.200m². 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 reconverter cet espace en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750m². Le permis d'urbanisme a été accordé.

Le management n'exclut pas la cession, totale ou partielle, de certains de ces projets au cours de l'année 2018.





11.1.7. Analyse des charges opérationnelles de l'activité Immobilier

31.12.2017	Activité location	Activité promotion	Frais internes	TOTAL IMMOB.
J Consommables utilisés	(549)	0	(369)	(918)
J Frais de personnel	0	0	(898)	(898)
J Autres charges opérationnelles	(208)	(18)	(10)	(236)
CHARGES OPERATIONNELLES	(757)	(18)	(1.278)	(2.052)
AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS	756	239	83	1.078
TOTAL	(1)	221	(1.195)	(974)

Les charges et autres produits opérationnels liés à l'activité 'Location' 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.
- Un produit de 227.500 EUR comptabilisé au cours du 2nd semestre 2017 suite à la résolution amiable d'un litige avec un ancien locataire luxembourgeois qui portait sur les décomptes de charges et l'état des lieux de sortie.

Les charges et autres produits opérationnels liés à l'activité 'Promotion' comprennent principalement (i) le produit de la vente du projet 'LEMAN', dont l'impact positif s'élevait à 181.000 EUR comptabilisé en « autres produits opérationnels », (ii) le produit de la vente du dernier appartement 'Archimède', (iii) les revenus locatif et décomptes des appartements 'Elise'.

Enfin, il faut rappeler que les frais internes ne font pas l'objet d'une réaffectation entre les activités de location et de promotion à ce stade.

11.1.8. Résultat de l'activité 'Immobilier'

	31.12.2017	31.12.2016
J Produits locatifs des immeubles de placement	1.194	1.102
J Autres produits opérationnels	1.078	644
J Consommables utilisés	(918)	(936)
J Frais de personnel	(898)	(866)
J Dotation aux amortissements	(773)	(716)
J Dotation aux réductions de valeur	0	(11)
J Autres charges opérationnelles	(236)	(293)
J Résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence	0	(2)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(553)	(1.077)
CASHFLOW D'EXPLOITATION	219	(350)

Le résultat d'exploitation passe de -1.077.000 EUR au 31 décembre 2016 à -553.000 EUR au 31 décembre 2017. Le cashflow d'exploitation passe pour sa part de -350.000 EUR à +219.000 EUR.



11.2 Activités abandonnées

11.2.1 Activité Export

L'évolution des activités 'EXPORT' est la suivante :

- Au Maroc, les perspectives d'encaissements supplémentaires sont à présent inexistantes.
- En Algérie, la créance de 117.000 EUR afférente à la cession de SOFIMALGERIE intervenue en juillet 2010 n'a pas encore pu être encaissée par SOFTIMAT en raison d'un blocage administratif par la Banque d'Algérie. Pour rappel, une provision sur cette créance a été comptabilisée en 2014.

Globalement, l'Activité Export peut à présent être considérée comme clôturée.

11.2.2 Autres activités abandonnées

Le Groupe a enregistré au cours de l'année 2017 une charge d'exploitation d'un montant d'environ 3.000 EUR, lié aux activités informatiques abandonnées.

Note 12 – Immobilisations corporelles

	Terrains et constructions	Installations, machines et outillage	Mobilier et matériel roulant	Total
Valeur d'acquisition				
A l'ouverture de l'exercice	19.284	3.780	379	23.443
Mutations de l'exercice :				
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	4	86	60	150
- Cessions et désaffectations (-)	0	(3)	0	(3)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	19.288	3.863	439	23.590
Amortissements				
A l'ouverture de l'exercice	10.348	2.623	180	13.150
Mutations de l'exercice :				
- Actées	542	178	60	780
- Cessions et désaffectations (-)	0	(3)	0	(3)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	10.890	2.798	239	13.927
Valeur nette à la clôture de l'exercice	8.399	1.064	200	9.663

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 2017 par :

- le développement des projets 'Matthys', 'Rauter' et 'Capouillet'.
- les coûts de travaux de finalisation du projet 'Elise' pour les préparer à la location.
- la vente du dernier appartement 'Archimède'.

	2017	2016
Valeur à l'ouverture de l'exercice	4.350	4.237
Mutations de l'exercice :		
- Acquisitions	248	113
- Cessions	(182)	0
- Autres	0	0
A la clôture de l'exercice	4.416	4.350





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

A noter que la participation minoritaire de 25% dans BEGEGI sprl qui développait le projet 'LEMAN' a été cédée en janvier 2017.

14.2 Détail des participations mises en équivalence

La société momentanée 'Roosevelt Softimat Fund' qui développe le projet 'Archimède' est une co-entreprise et a par conséquent été mise en équivalence. Le projet 'Archimède' étant aujourd'hui clôturé et le bénéfice ayant été comptabilisé en 2016 et reversé aux co-entrepreneurs, cette co-entreprise est aujourd'hui liquidée.

	% détention	Montant
Participations mises en équivalence		
- Société momentanée RSF	50%	0
Valeur à la clôture de l'exercice		

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 1.600.000 EUR au 31 décembre 2016 à 1.393.000 EUR au 31 décembre 2017.

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	31	9	0
- Etablissements de crédit	171	593	582
- Autres emprunts	0	0	8
Total	202	602	590

Dettes non courantes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs des entreprises comprises dans la consolidation	
	31.12.2017
- Dettes de location-financement	0
- Etablissements de crédit	1.346
- Autres emprunts	0
Total	1.346





Note 16 – Créances commerciales et autres créances

Les créances commerciales du Groupe s'établissent comme suit :

	Activités continuées	Activités abandonnées	TOTAL
Clients – Créances	134	0	134
Clients – Factures à établir	4	0	4
Total créances commerciales	138	0	138
Créance liée à la cession 'Popsy'	0	400	400
Total créances liées aux cessions			400
Taxe sur la valeur ajoutée	292	0	292
Impôts à récupérer	25	0	25
Créances diverses	37	117	153
Réduction de valeur sur créances douteuses	0	(117)	(117)
Total autres créances	354	0	354

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 de promotion résidentielle.
- 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 continuées	Activités abandonnées	TOTAL
Fournisseurs – dettes	245	0	245
Fournisseurs – factures à recevoir	65	0	65
Notes de crédit à établir	73	0	73
Autres fournisseurs	5	0	5
Total dettes commerciales	388	0	388
Solde dividendes à payer	6	0	6
Solde remboursements en capital	142	0	142
Subsides en capital	518	0	518
Autres	27	0	27
Total autres dettes à 1 an au plus	693	0	693
TOTAL	1.082	0	1.082

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
Capital souscrit	
- Au terme de l'exercice précédent	19.839
- Warrants	0
- Remboursement capital	0
- Destruction d'actions propres	(201)
Au terme de l'exercice	19.638
Représentation du capital	Nombre d'actions
Catégorie d'actions	
Ordinaire SDVN	5.604.757
Actions nominatives ou dématérialisées	
- Nominatives	1.971.913
- Dématérialisées	3.632.844

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	23,73%
Public	4.274.657	76,27%
TOTAL	5.604.757	100,00%

18.3. Actions propres

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 février 2016 a autorisé un programme de rachat d'actions propres pour une durée de 36 mois, pour un total de 3.000.000 EUR et pour un prix compris entre 1 EUR et 20 EUR par action. Ce programme a été activé en date du 11 février 2016 par le Conseil d'Administration et SOFTIMAT a acquis 80.810 actions propres au cours de l'année 2017 pour un montant de 201.488 EUR.

A noter que les actions propres rachetées postérieurement au 4 novembre 2016, soit 134.512 actions nulles de plein droit d'une valeur de 343.306 EUR, doivent encore être détruites, ce qui sera fait ultérieurement.

	Nombre d'actions	Montants
A l'ouverture de l'exercice		
Acquisition d'actions propres	80.810	201.488
Destruction d'actions propres	(80.810)	(201.488)
Au terme de l'exercice	0	0

18.4. Réserves

	Montants
Valeur à l'ouverture de l'exercice	(2.550)
Mutations de l'exercice :	
- Quote-part du Groupe dans le résultat consolidé	(916)
- Destruction d'actions propres imputée directement aux capitaux propres	0
- Autres mouvements	0
Valeur à la clôture de l'exercice	(3.466)

Note 19 – Frais de personnel

19.1. Effectif à la clôture de l'exercice

(en nombre de personnes)	31.12.2017	31.12.2016
- Immobilier / Management	6	6
- Activités abandonnées	0	0
TOTAL	6	6

19.2. Frais de personnel par secteur opérationnel

	31.12.2017	31.12.2016
- Immobilier / Management	898	866
- Activités abandonnées	0	0
TOTAL	898	866





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.

	31.12.2017	31.12.2016
Impôts courants		
- Impôts sur les bénéfices	(69)	(20)
- Impôts sur les distributions intragroupes	0	0
- Autres	0	0
Impôts différés		
- Impôts différés de la période	31	32
- Gain/(Perte) de valeur d'actifs d'impôts différés	(352)	199
- Effet des changements de taux	0	0
- Autres	0	0
TOTAL	(390)	211

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

	31.12.2017	31.12.2016
Résultats avant impôts	(525)	(1.006)
Taux d'imposition applicable	33,99%	33,99%
Impôts sur base du taux d'impôt applicable	178	342
Ajustements d'impôts :		
- sur revenus étrangers	0	(19)
- afférents aux dépenses non admises	(17)	(15)
- afférents aux impôts différés actifs et passifs	(491)	(97)
- sur résultats d'exercices antérieurs	(61)	0
- afférents aux impôts différés actifs non comptabilisés	0	0
- afférents aux revenus non imposables	0	0
- autres ajustements	0	0
Impôts sur base du taux d'impôt effectif moyen	(390)	211



Note 21 – Impôts différés actifs et passifs

21.1. Impôts différés actifs

Les actifs d'impôts différés s'expliquent par les déficits fiscaux existants au sein des différentes sociétés qui composent le Groupe, qui ne sont comptabilisés que si des éléments probants laissent entrevoir dans un avenir proche une base imposable permettant de les utiliser. A noter que ces Actifs d'impôts différés ont été calculés en fonction d'un taux de base de 33,99% en 2016. Suite à la réforme fiscale adoptée fin 2017 en Belgique et à la diminution du taux à l'impôt des sociétés, le taux de base s'élève en 2017 à 29,58%, ce qui explique en grande partie la diminution des actifs d'impôts différés comptabilisés, soit 352.000 EUR.

	31.12.2017	31.12.2016
Impôts différés actifs		
- Pertes fiscales récupérables	2.853	3.205
- Autres	0	0
TOTAL	2.853	3.205
Impôts différés actifs non comptabilisés		
- Pertes fiscales récupérables	0	0
- Autres	0	0
TOTAL	0	0

21.2. Impôts différés passifs

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

	31.12.2017	31.12.2016
Impôts différés passifs		
- Immobilisations corporelles	(462)	(471)
- Crédit-bail	(176)	(180)
- Autres	0	0
TOTAL	(639)	(651)

Note 22 – Droits et engagements hors bilan

Engagements

Montant des garanties réelles constituées par les entreprises consolidées sur leurs actifs propres (dans le cadre d'investissements immobiliers) 1.294

Montant des garanties réelles constituées par les entreprises consolidées sur leurs actifs propres (dans le cadre du financement des activités) 52

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)

Droits

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 bénéficiaires. Il a donc été décidé en 2014 d'activer une provision pour l'intégralité de ce montant. Si le rapatriement devait finalement avoir lieu, cela constituerait alors un profit exceptionnel.

23.2. Risque spécifique lié au calcul des pécules de vacances

Pour rappel, lors d'un contrôle du SPF en 2011, il était apparu que le Groupe avait involontairement commis une erreur en n'incluant pas les rémunérations variables dans la base de calcul du simple pécule de vacances de ses collaborateurs. En concertation avec le SPF, ainsi qu'avec ses représentants syndicaux, le Groupe avait alors corrigé cette erreur avec une rétroactivité de 3 ans et les paiements avaient donc été effectués en mai 2011 à l'ensemble des collaborateurs.

Ce principe de rétroactivité de 3 ans avait cependant été contesté par une minorité de collaborateurs qui avaient alors introduit en 2012 une action en justice à l'encontre du Groupe. Après plusieurs jugements défavorables en novembre 2014 desquels Softimat avait fait appel, la Cour du Travail de Bruxelles a condamné en mars 2017 le Groupe SOFTIMAT au paiement de certains arriérés de pécules de vacances et/ou arriérés de salaires. Cette décision met un terme définitif à ce litige.

A noter que, par mesure de prudence, une provision relative à ces arriérés était déjà comptabilisée dans les comptes clôturés au 31 décembre 2015.

23.3. Risque spécifique de recouvrement lié aux activités discontinuées

En mars 2012, SOFTIMAT avait octroyé un crédit-vendeur d'un montant fixe de 400.000 EUR à POPY HOLDING SA dans le cadre de la cession de sa filiale à 100%, POPY SOFTWARE SA. Ce crédit-vendeur a été remboursé en avril 2018 de même que les intérêts y afférents.

23.4. 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.

23.5. 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'inventu 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.

Note 24 – Transactions entre parties liées

SOFTIMAT a mis en œuvre une Charte relative aux transactions et autres relations contractuelles entre la société, les sociétés liées, les administrateurs et les membres du Management Exécutif, qui ne sont pas couvertes par les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts. En tout état de cause, le Conseil d'Administration veille à ce que toute transaction éventuelle prenne place dans le strict respect du principe de 'arm length' et donc, dans des conditions de marché normales.

Cette charte est disponible sur le site www.softimat.com et appelle les commentaires suivants :

- 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	31.12.2017	31.12.2016
Convention d'association de frais		
Services fournis par Softimat à Softimat Sud	217	85
Services fournis par Softimat à Softimat Noord	31	22
Services fournis par Softimat à Softimat Liège	52	37
TOTAL	301	145
Conventions de participation aux coûts des départements administratifs		
Services fournis par Softimat à Softimat Consulting	10	226
Services fournis par Softimat à Softimat Luxembourg	210	120
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Fund	(716)	355
TOTAL	(496)	700
Conventions de services		
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Luxembourg	413	0
TOTAL	413	0

Relations « Prêteur-Emprunteur »		
Prêteur	Emprunteur	
Softimat*	Softimat Liège	79
Softimat*	Softimat Fund	3.234
Softimat*	Softimat Fund Bis	905
Softimat Sud	Softimat*	2.131
Softimat Noord	Softimat*	908
Softimat Luxembourg	Softimat*	1.227

* Soldes ouverts au bilan au 31.12.2017





Note 25 – Honoraires des Commissaires-Réviseurs

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

		2017	2016
AUDIT			
- Belgique	Fondu, Pyl & Stassin	33	33
- Luxembourg	Audit.lu	3	3
Sous-total		36	36
AUTRES PRESTATIONS			
- Belgique	Fondu, Pyl & Stassin	5	5
- Luxembourg	Audit.lu	0	0
Sous-total		5	5
TOTAL		41	41

Note 26 – Evénements postérieurs à la clôture

A l'exception des événements relatés dans la Note 23.3, 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 2017 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 2017, 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,

Socomade sa,
Administrateur-Délégué,
représentée par Bernard Lescot,
Administrateur-Délégué



5 Rapport du Commissaire

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale de la société anonyme Softimat sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de la société SOFTIMAT (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes consolidés ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires de communication incombant au commissaire de communication incombant au commissaire. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 28 mai 1996 conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de la société SOFTIMAT durant vingt-deux exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2017, le compte de résultat 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 € 19.671.155 et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par une perte de l'exercice de € 915.830.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2017 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'information financière (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 consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion 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 de gestion relatives aux comptes consolidés

L'organe de gestion 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 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 de gestion 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.





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 :

- J 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 ;
- J 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 ;
- J nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- J nous concluons quant au caractère approprié de l'application par la direction 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 ;
- J 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 ;
- J 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 de gestion 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.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires de communication incombant au commissaire

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion 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 (Révisée en 2018) 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, 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 119 du Code des sociétés.

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.

Nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.





Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.

Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été ventilés et valorisés dans les annexes aux comptes consolidés.

Fayt-lez-Manage, le 25 avril 2018
FONDU, PYL, STASSIN & Cie
Commissaire
Représenté par
J. LENOIR
Réviseur d'entreprises





6 Comptes sociaux au 31 décembre 2017

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 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) :

	31.12.2017	31.12.2016
FRAIS D'ETABLISSEMENT	0	0
ACTIFS IMMOBILISES	4.746	4.947
Immobilisations incorporelles	0	1
Immobilisations corporelles	2.141	2.338
Immobilisations financières	2.605	2.608
ACTIFS CIRCULANTS	8.265	8.670
Créances à plus d'un an		
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.063	1.052
Créances à un an au plus	5.996	6.159
Placements de trésorerie		
Valeurs disponibles	1.132	1.408
Comptes de régularisation	75	51
TOTAL DE L'ACTIF	13.011	13.617
CAPITAUX PROPRES	6.963	7.121
Capital	19.638	19.839
Primes d'émission		
Plus-values de réévaluation		
Réserves	997	997
Bénéfice reporté / Perte reportée	(13.672)	(13.715)
Subsides en capital		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	0	166
Provisions et impôts différés	0	166
DETTES	6.048	6.330
Dettes à plus d'un an	1.182	1.356
Dettes à un an au plus	4.799	4.908
Comptes de régularisation	67	66
TOTAL DU PASSIF	13.011	13.617





	31.12.2017	31.12.2016
Ventes et prestations	1.494	1.209
Coûts des ventes et des prestations - récurrents	(1.337)	(1.355)
Coûts des ventes et des prestations – non récurrents	(295)	(4.060)
Bénéfice d'exploitation	(137)	(4.206)
Produits financiers	215	44
Charges financières	(32)	(20)
Bénéfice de l'exercice avant impôts	46	(4.182)
Impôts sur le résultat	(2)	(1)
Bénéfice de l'exercice / Perte de l'exercice (-)	44	(4.183)

Evolution des activités

Activité « Location de bureaux »

L'activité « location de bureaux » 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).

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).

L'année 2016 avait été marquée par une baisse importante des loyers nets générés qui s'expliquait principalement par le plan de restructuration mis en place par notre principal locataire. Cette restructuration a également eu un impact sur l'exercice 2017, ce locataire ayant mis fin à son bail portant sur une partie du bâtiment de Jumet.

Les 4 bâtiments détenus directement par SOFTIMAT ont été entièrement rénovés en 2016 et 2017 et ils ont ensuite été remis sur le marché de la location... Avec succès, puisque le taux d'occupation avoisine aujourd'hui les 100% :

a) Bâtiment « Lasne 1 » - Chaussée de Louvain 435 à 1380 Lasne :

Ce bâtiment est aujourd'hui loué à pratiquement 100% avec, d'une part, la présence de locataires 'traditionnels' et, d'autre part, une activité de mise à disposition court terme (sous la dénomination 'Millenium Business Center') dont le succès est tel que le principe en a été étendu à d'autres bâtiments.

A noter qu'une partie de l'immeuble est également affectée à l'usage interne du Groupe SOFTIMAT, ce qui ne génère donc pas de revenu locatif.

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

Ce bâtiment est loué à 100% depuis le 1^{er} avril 2015 pour une durée ferme de 9 ans, avec possibilité de résiliation à la fin de la 3^{ème} et 6^{ème} année.

c) Bâtiment « Lasne 3 » - Chaussée de Louvain 431^E à 1380 Lasne :

Les travaux de rénovation entamés en 2016 dans l'immeuble 'Lasne 3' ont été finalisés en 2017. Cet immeuble a été affecté à la nouvelle activité 'Millenium Business Center' et plusieurs contrats de mise à disposition et/ou de bail ont été signés au cours de l'année 2017 dont l'impact ne sera vraiment perceptible qu'en 2018. L'immeuble dispose aujourd'hui d'un taux d'occupation d'environ 95% alors qu'il était totalement vide au 1^{er} avril 2016. Les revenus locatifs 2017 se sont ainsi élevés à 146.000 EUR contre 62.000 EUR en 2016 (+84.000 EUR).

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

Ce bâtiment est loué à la société SYSTEMAT BELGIUM dans le cadre d'un premier contrat de bail démarré le 1^{er} juillet 2016 pour une période ferme de 9 ans, avec possibilité de résiliation à la fin de la 3^{ème} et 6^{ème} année.

Les loyers générés par cette activité s'élèvent ainsi à 564.389 EUR en 2017 contre 471.685 EUR en 2016, soit une augmentation de 20 %, comptabilisés en Ventes et Prestations.





Activité « Gestion administrative et opérationnelle – immeubles de bureaux »

A noter également que, pour les immeubles détenus par le biais de ses filiales (WILRIJK, JUMET, LIEGE et CAPELLEN), SOFTIMAT agit comme « gestionnaire administratif et opérationnel » et facture à ce titre à celles-ci des 'Management fees', comptabilisées en Ventes et Prestations, pour un montant de 510.585 EUR en 2017 contre 264.262 EUR en 2016.

Cette croissance de 93% s'explique par le changement d'affectation de nos ressources internes au cours de cet exercice, qui étaient principalement focalisées sur l'activité de location de bureaux, avec notamment les importants travaux de remise en état et de re-commercialisation.

Activité « Promotion immobilière résidentielle »

Cette activité est exercée, soit directement, soit par l'intermédiaire de deux filiales constituées en 2013 et 2014 et détenues à 100%, à savoir SOFTIMAT FUND SPRL et SOFTIMAT FUND BIS SPRL.

L'activité de promotion résidentielle évolue toujours dans un contexte difficile, caractérisé par des lenteurs administratives et une pression croissante sur le pouvoir d'achat immobilier des particuliers.

Cette activité avait cependant déjà enregistré quelques résultats positifs avec les ventes des appartements 'Archimède' en 2015 et du projet 'Urbanity' en 2016 par Softimat Fund.

Au cours de l'année 2017, Softimat a cédé sa participation de 25% prise en octobre 2014 dans la société BEGEGI sprl (projet 'LEMAN') avec un impact positif sur le résultat de la société de 181.000 EUR. Un dernier appartement 'Archimède', qui avait été conservé et mis en location, a également été vendu en 2017 par Softimat Fund.

Les projets en cours à ce jour sont :

- Projet 'ELISE' : La reconversion débutée en 2013 d'une imprimerie en 5 appartements avec parkings par SOFTIMAT FUND est à présent terminée. Suite aux difficultés rencontrées pour vendre ce projet à des conditions acceptables, il a été décidé de changer de stratégie et de proposer ces appartements à la location. Le succès a été immédiat et 4 appartements ont été loués au cours du 2nd semestre 2017, générant un revenu locatif de 24.000 EUR.
- Projet 'CAPOUILLET' : en mars 2014, SOFTIMAT FUND BIS a acheté un plateau de bureaux au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte situé à proximité de la place Stéphanie. Le projet consistera à reconvertir cet espace en 4 appartements de haut standing (surface totale de 500m² hors terrasses et jardins) et 2 espaces commerciaux et/ou de bureaux dédiés aux professions libérales (350m²). Cette opération sera réalisée en association 50/50 avec un partenaire-promoteur. Le permis d'urbanisme a été accordé.
- 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 1.200m². 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 750m². Le permis d'urbanisme a été accordé.

Le management n'exclut pas la cession, totale ou partielle, de certains de ces projets au cours de l'année 2018.

A noter que SOFTIMAT agit comme « gestionnaire administratif et opérationnel » de ces différents projets et refacture donc des 'Management fees' à SOFTIMAT FUND et SOFTIMAT FUND BIS. Cependant, au vu de l'évolution des activités et du peu de ressources internes affectées à cette activité, cette refacturation a connu une forte baisse, passant de 225.966 EUR en 2016 à 9.759 EUR en 2017.

Analyse des Résultats et du Bilan

[Compte de résultats]

Les Ventes et prestations se sont élevées à 1.494.249 EUR en 2017 contre 1.209.071 EUR en 2016, soit une croissance de 24%.

Le résultat d'exploitation reste négatif en 2017, soit -137.288 EUR, ce qui s'explique notamment par la prise en charge de certains arriérés de pécules de vacances et/ou arriérés de salaires payés suite à une action en justice d'une minorité d'anciens collaborateurs.

Le cashflow d'exploitation est pour sa part positif en 2017, soit +137.968 EUR.

Le résultat financier est positif, passant de 24.470 EUR en 2016 à 183.067 EUR en 2017, ce qui s'explique principalement par le résultat positif enregistré lors de la cession de la participation dans BEGEGI sprl. A noter que, en juillet 2016, la Société a eu recours aux banques pour financer la rénovation de ses immeubles 'LASNE 3' et 'LASNE 4' ce qui a également impacté les charges des dettes qui sont passées de -4.700 EUR en 2016 à -19.700 EUR en 2017.

Le résultat net annuel s'élève ainsi à 44.073 EUR en 2017 contre -4.182.644 EUR en 2016 (pour rappel, une moins-value relative aux participations et créances 'EXPORT' avait été comptabilisée en 2016 pour un montant de 4.060.016 EUR).





[Fonds propres]

La variation des capitaux propres s'explique par :

- a) Le rachat de 80.810 actions propres pour un montant de 201.488 EUR.
- b) Le report du résultat, avant affectation, d'un montant de 44.073 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 2017 à 4 personnes, hors administrateurs.

[Investissements]

Au cours de l'année 2017, il n'y a pas eu d'importants investissements liés à nos bâtiments.

[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 2017.

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

L'Assemblée Générale du 15 février 2016 a autorisé un programme de rachat d'actions pour une durée de 36 mois, pour un total de 3.000.000 EUR et pour un prix compris entre 1 EUR et 20 EUR. Ce programme de rachat d'actions propres a été mis en œuvre par le Conseil d'Administration du 11 février 2016 et SOFTIMAT S.A. a acquis 80.810 actions propres au cours de l'année 2017 pour un montant de 201.488 EUR.

A noter que :

- Les 442.798 actions propres rachetées entre le 7 décembre 2015 et le 4 novembre 2016, pour un montant total de 1.047.143 EUR, ont été officiellement détruites lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 janvier 2017.
- Les 134.512 actions propres rachetées postérieurement au 4 novembre 2016 pour une valeur de 343.306 EUR, nulles de plein droit, seront officiellement détruites ultérieurement et les statuts adaptés en fonction.

[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.

[Application des règles comptables de continuité]

En conformité aux articles 94-2° et 96-6° du Code des Sociétés, 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 2017 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 2017, ainsi qu'au Commissaire, pour l'exécution de son mandat. A titre d'information, des honoraires d'un montant de 5.179 EUR, liés à des travaux complémentaires, ont été versés en 2017 au Commissaire Fondu Pyl Stassin & Cie, représenté par Jacques Lenoir.

Fait à Lasne, le 30 mars 2018.

Le Conseil d'Administration





Rapport du Commissaire

Rapport du Commissaire à l'assemblée générale de la société anonyme SOFTIMAT sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société SOFTIMAT, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires de communication incombant au commissaire. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 03 octobre 1984, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société SOFTIMAT durant trente-trois exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 13.011.281 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 44.073.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2017, 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 de gestion 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 de gestion relatives aux comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que 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 de gestion 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 de gestion 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 lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

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 :

J 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 ;





- J 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 ;
- J nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- J nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion 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 ;
- J 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 de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également à l'organe de gestion une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires de communication incombant au commissaire

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion 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 et des statuts de la société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée en 2018) 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 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 95 et 96 du Code des sociétés.

Nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport de gestion.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1er, 6°/2 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par la loi et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mandat.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes annuels.





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 ou du Code des sociétés.

Fayt-lez-Manage, le 25 avril 2018,

FONDU, PYL, STASSIN & Cie
Commissaire
Représenté par J. LENOIR
Réviseur d'entreprises





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

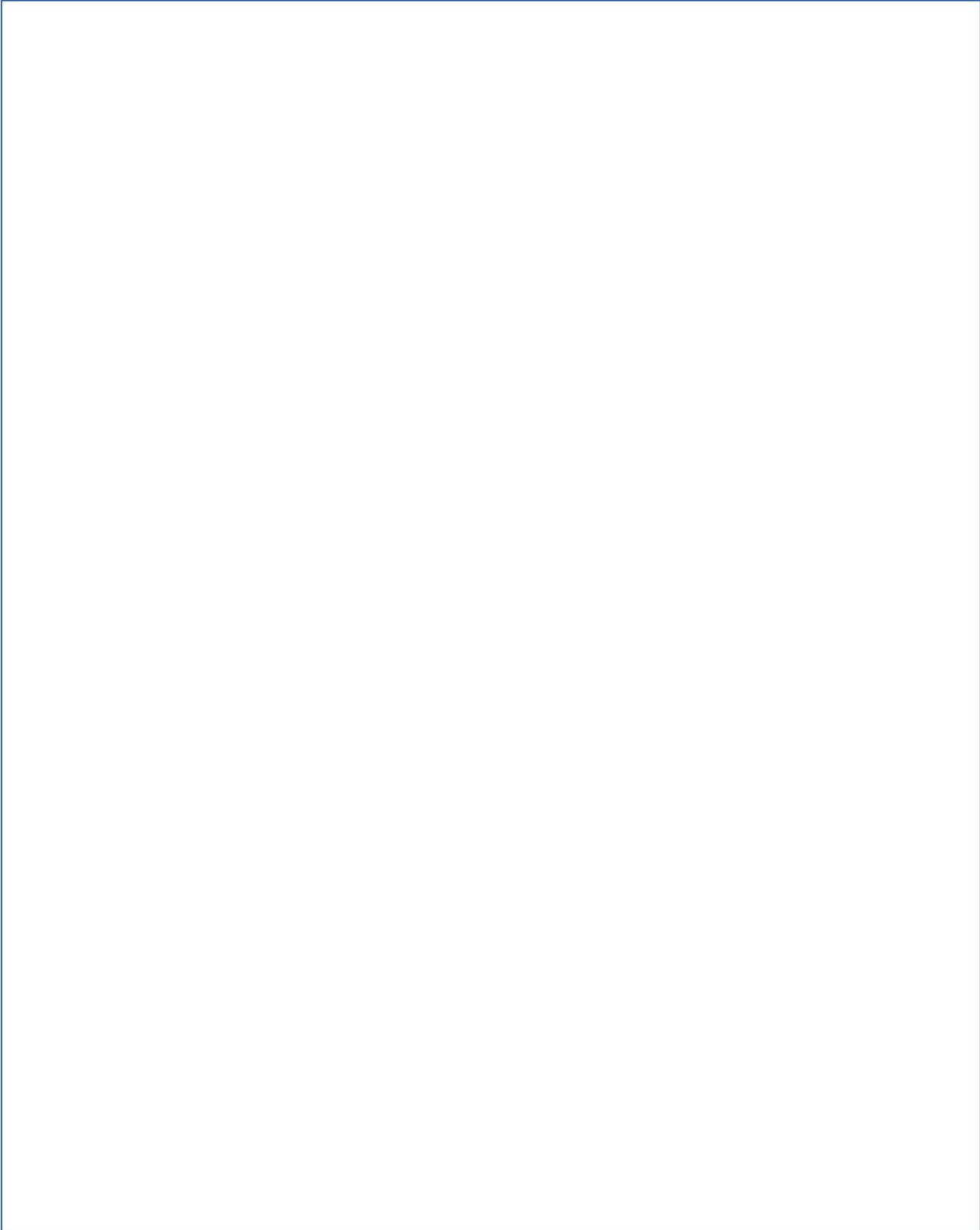
Site Internet

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





www.softimat.com

