



**RAPPORT ANNUEL 2023**  
**SOFTIMAT**  
**31/12/2023**



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

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

**SOFTIMAT**



## Table des matières

<b>1 Rapport de gestion .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Les organes de gestion .....</b>	<b>6</b>
<b>3 États Financiers Consolidés .....</b>	<b>8</b>
3.1 Bilan Consolidé	8
3.2 Compte de Résultat Consolidé	9
3.3 Résultat consolidé par action	9
3.4 Etat du résultat global consolidé	10
3.5 Répartition du Chiffre d’Affaires & Autres produits opérationnels	10
3.6 Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés	10
3.7 Tableau de Flux de Trésorerie	11
<b>4 Sélection de Notes aux États Financiers Consolidés.....</b>	<b>13</b>
Note 1 – Information sur l’entreprise	13
Note 2 – Base d’établissement des états financiers	13
Note 3 – Critères de consolidation	13
Note 4 – Périmètre de consolidation – regroupement d’entreprises	13
Note 5 – Liste des entreprises consolidées et des entreprises mises en équivalence	14
Note 6 – Principes comptables	14
Note 7 – Saisonnalité de l’activité immobilier	16
Note 8 – Actions Propres	16
Note 9 – Plan de Stock Option	16
Note 10 – Secteur opérationnel	17
Note 11 – Évolution des activités	17
Note 12 – Immobilisations corporelles	22
Note 13 – Immeubles détenus en vue de la vente	22
Note 14 – Actifs Financiers non courants	22
Note 15 – Passifs financiers non courants et courants	23
Note 16 – Créances commerciales et autres créances	23
Note 17 – Dettes commerciales et autres dettes	24
Note 18 – Capitaux Propres	24
Note 19 – Frais de personnel	26
Note 20 – Charge d’impôts	26
Note 21 – Impôts différés actifs et passifs	27
Note 22 – Droits et engagements hors bilan	27
Note 23 – Facteurs de risques et d’opportunités	28
Note 24 – Transactions entre parties liées	29
Note 25 – Honoraires des Commissaires-Réviseurs	30
Note 26 – Événements postérieurs à la clôture	30
Note 27 – Déclaration des personnes responsables	30
<b>5 Rapport du Commissaire .....</b>	<b>31</b>
<b>6 Comptes Sociaux au 31 décembre 2023 .....</b>	<b>35</b>





# 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

<i>En milliers €</i>	31 déc 2023	31 déc 2022
<b>Résultat des activités Groupe</b>		
▪ Produits locatifs « immeubles de bureaux »	791	666
▪ Produits locatifs « immeubles résidentiels »	56	37
▪ Résultat d'exploitation « ventes immeubles de bureaux »	0	0
▪ Résultat d'exploitation « ventes immeubles résidentiels »	0	171
▪ Amortissements et réductions de valeur	(388)	(321)
▪ Résultat d'exploitation	(469)	(513)
▪ Cashflow d'exploitation	(82)	(191)
<b>Cashflow d'exploitation détaillé</b>		
- Pôle « location de bureaux »	706	580
- Pôle « promotion et location résidentielle »	36	187
- Vente d'immeubles de bureaux	0	0
- Frais internes non affectés	(824)	(958)
<b>Total</b>	<b>(82)</b>	<b>(191)</b>
	31 déc 2023	31 déc 2022
<b>Bilan</b>		
▪ Capital social	3.406	5.309
▪ Capitaux propres	7.469	9.730
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	745	5.363
<b>Cours de l'action</b>		
▪ Nombre d'actions	3.764.686	3.775.247
▪ Nombre d'actions propres détenues au 31/12	0	0
▪ Cours le + haut sur la période (EUR)	2,62	2,74
▪ Cours le + bas sur la période (EUR)	1,15	2,40
▪ Dernier cours de la période (EUR)	1,15	2,62
▪ Volume moyen des titres échangés par jour	546	1.128
▪ Capitalisation en fin de période	4.329	9.891





## ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ « BUREAUX »

Dans le cadre du lancement de son concept « Millenium Business Center », SOFTIMAT a progressivement transformé plusieurs de ses immeubles afin de permettre à ses clients d'évoluer dans des espaces de travail modernes et conviviaux, favorables à la créativité et aux contacts sociaux.

L'objectif poursuivi est d'améliorer la performance de nos clients en leur offrant un service complet et efficace qui les décharge autant que possible des tracas quotidiens liés à la gestion de leurs espaces de travail, cela à travers des contrats flexibles et modulables en fonction de l'évolution de leurs activités.

SOFTIMAT a enregistré des résultats très satisfaisants, avec une croissance significative des revenus locatifs et du taux d'occupation de ses immeubles, qui avoisinait les 100% au début de l'année 2020.

Malheureusement, la crise du COVID-19 et la crise de l'énergie ont sensiblement modifié le comportement de nos clients, qui ont notamment intégré le télétravail dans leurs modes de fonctionnement et dès lors privilégié des surfaces de bureaux plus petites. Cela a évidemment eu un impact non négligeable sur notre secteur d'activité et SOFTIMAT n'a pas échappé à la règle. SOFTIMAT a cependant enregistré une reprise intéressante de son activité depuis le deuxième semestre de l'année 2022, dont l'impact s'est principalement matérialisé en 2023.

A périmètre constant, les revenus locatifs de l'année 2023, ont ainsi connu une augmentation, de l'ordre de 19%, soit 791.000 EUR en 2023 contre 666.000 EUR en 2022 :

- Les immeubles 'Lasne 1', 'Lasne 2' et 'Lasne 3', qui sont les premiers à avoir été affectés à la nouvelle activité « Millenium Business Center » et sont donc aujourd'hui totalement rénovés, ont généré un revenu locatif de 367.000 EUR en 2023 contre 270.000 EUR en 2022, soit une augmentation de 36% (à noter qu'environ 156m<sup>2</sup> de bureaux et 59m<sup>2</sup> de stock à 'Lasne 1' sont occupés par SOFTIMAT et ne génèrent donc pas de revenus locatifs);
- L'immeuble 'Lasne 4' est actuellement loué dans le cadre d'un contrat de bail 3-6-9 démarré le 1<sup>er</sup> juillet 2016. Le revenu locatif généré au cours de l'année 2023 s'est élevé à 251.000 EUR contre 235.000 EUR en 2022, soit une augmentation de 7%;
- L'immeuble 'Milmort' à Liège a généré un loyer de 169.000 EUR en 2023 contre 157.000 EUR en 2022, soit une croissance de 7%. A noter que le locataire a utilisé son droit de sortie anticipée et a donc quitté les lieux en date du 31 octobre 2023. Une pénalité équivalente à deux mois de loyer a été payée au titre de cette sortie anticipée. L'état des lieux de sortie a été effectué, mais le montant des indemnités de remise en état doit encore être finalisé entre les parties. Il a ainsi été décidé de proposer l'immeuble à la vente et une convention a été signée en ce sens avec un agent de la place.
- L'immeuble 'Wilrijk' n'a pas trouvé acquéreur et a donc été affecté à l'activité « Millenium Business Center ». L'immeuble n'est donc plus proposé à la vente. Les lieux ont par ailleurs été rafraîchis et plusieurs contrats de mise à disposition ont déjà été signés en 2024.

## ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ « RÉSIDENTIEL »

Pour rappel, le projet 'Elise' a été vendu le 30 mai 2022, ce qui a permis de dégager, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, une plus-value avant impôts de 250.000 EUR, hors frais et commission d'agence. Le revenu locatif généré au cours des 5 premiers mois de l'année 2022 s'élevait à 37.000 EUR.

Le projet 'Rauter' à Anderlecht, qui consiste à convertir un ancien atelier en intérieur d'îlot en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750m<sup>2</sup>, a été finalisé fin décembre 2022 et il a été décidé de proposer les appartements à la location. Les 5 unités sont louées depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023 et le loyer annuel ainsi généré au cours de l'année 2023 s'est élevé à 56.000 EUR hors charges.

## SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

La trésorerie est passée de 5.363.000 EUR au 31 décembre 2022 à 745.000 EUR au 31 décembre 2023, soit une baisse de 4.618.000 EUR. Cette évolution s'explique principalement par :

- Le décaissement d'un montant de 2.021.000 EUR au profit de l'Administration fiscale luxembourgeoise relatif à la plus-value dégagée suite à la vente de l'immeuble de Capellen en date du 30 janvier 2020. Cette charge fiscale a été intégralement comptabilisée en 2020;
- Le paiement aux actionnaires d'un montant total de 1.887.624 EUR en exécution de la décision de l'Assemblée Générale du 21 mars 2023 de réduire le capital à concurrence de 0,50 EUR par action ;
- Le décaissement d'un montant de 107.000 EUR au profit de l'Administration fiscale belge relatif au précompte mobilier sur le rachat d'actions propres ;
- Le cashflow d'exploitation courant généré par les activités 'Immobilier', qui a un effet négatif de l'ordre de 82.000 EUR ;
- Les décaissements pour un montant d'environ 100.000 EUR relatifs aux projets résidentiels en cours ;
- Les décaissements pour un montant d'environ 203.000 EUR relatifs à des investissements réalisés dans les immeubles de bureaux ;
- Le rachat de 10.561 actions propres au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2023 pour un montant de 15.000 EUR ;
- La dette long terme qui est passée de 297.000 EUR au 31 décembre 2022 à 219.000 EUR au 31 décembre 2023, soit une diminution de 78.000 EUR.





## ÉVÉNEMENTS MARQUANTS AU COURS DE L'ANNÉE 2023

### CHANGEMENT DU MODE DE FONCTIONNEMENT AU SEIN DES ENTREPRISES

Même si la crise COVID-19 semble à présent derrière nous, force est de constater que les entreprises ont intégré le télétravail dans leur mode de fonctionnement. Le monde du travail s'est ainsi adapté à cette nouvelle donne jugée plus flexible, qui offre à la fois une meilleure productivité du travail et un meilleur équilibre entre vie professionnelle et personnelle.

L'impact futur de ces nouveaux modes de fonctionnement sur les activités du Groupe reste encore difficilement mesurable mais, avec ses offres de services flexibles et complètes, SOFTIMAT estime être bien positionné pour répondre aux besoins de ses clients et prospects.

### INFLATION ET AUGMENTATION DES COÛTS ÉNERGETIQUES

L'inflation a durement frappé les entreprises belges au cours de l'année 2023 et notre secteur d'activité n'a pas échappé à la règle : L'augmentation des coûts énergétiques, de nos frais de personnel et des frais de fonctionnement de nos immeubles ont évidemment eu un impact sur nos activités de location immobilière.

A ce sujet, il convient de noter que SOFTIMAT avait privilégié les contrats forfaitaires de telle sorte que l'impact de ces augmentations est malheureusement supporté en grande partie par le Groupe.

Ainsi, malgré un modèle d'affaires fondamentalement repensé et un positionnement résolument axé sur une offre de services flexible, complète et adaptée aux besoins de nos clients, SOFTIMAT n'a pas atteint l'équilibre financier au cours de cette année 2023.

Dans ce contexte, le Conseil d'Administration estime que la prudence doit rester de mise et le Groupe ne prévoit donc pas de procéder à des investissements significatifs tant que les perspectives économiques ne se seront pas clarifiées. L'équipe en place concentre son énergie, d'une part, sur la simplification de la structure du Groupe et, d'autre part, sur la réduction des frais de fonctionnement et des charges locatives.

### AFFECTATION DE LA TRÉSORERIE DU GROUPE

Comme déjà exposé dans le passé, le conseil d'Administration continuera à affecter une partie de sa trésorerie excédentaire aux opérations de rachat d'actions propres pour autant que ces opérations aient un impact relatif sur la valeur de l'action.

## ÉVÉNEMENTS MARQUANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'ANNÉE 2023

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 2023.

SOFTIMAT estime que le revenu locatif s'élèvera à environ 710.000 EUR en 2024 contre 847.000 EUR en 2023, soit une diminution de l'ordre de 16% qui s'explique par le fait que l'immeuble 'Milmort' est actuellement vide et qu'il a de plus été décidé de le proposer à la vente. A périmètre comparable, ces revenus locatifs devraient donc augmenter de 5%.

Fait à Lasne, le 18 avril 2024.

Pour le Conseil d'Administration,

Nicolas Logé,  
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 2026. 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

- **Socomade sa, représentée par son Administrateur-Délégué Bernard Lescot**, Président du Conseil d'Administration. Né le 12 juin 1957 et fondateur de SOFTIMAT en 1984, Bernard Lescot est licencié en sciences économiques et financières de l'Institut d'Administration et de Gestion à l'UCL en 1981.
- **Nicolas Logé**, Administrateur-Délégué. 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.
- C'est avec une grande tristesse que le conseil d'administration a appris le décès de **Jean-Luc Henry**, survenu le 23 juin 2023. Jean-Luc était administrateur de Softimat depuis 1997 et il laissera le souvenir d'un homme brillant, toujours de bon conseil et attentif à l'évolution du groupe. Le conseil proposera son remplaçant à la prochaine Assemblée Générale prévue le 28 mai 2024.

### LES ORGANES DE DIRECTION

La gestion journalière du Groupe a été déléguée par le Conseil d'Administration à un Administrateur-Délégué, à savoir Nicolas Logé.

### RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA DIRECTION

La rémunération des administrateurs actifs au cours de l'année 2023 représente un coût global (hors jetons de présence) de 268.000 EUR HTVA, qui se répartit comme suit :

• Avantages à court terme	236.000
• Avantages postérieurs à l'emploi	0
• Autres avantages à long terme	32.000
• Indemnité de fin de contrat	0
• Paiement fondé sur les actions	0





## L'ORGANIGRAMME OPÉRATIONNEL DU GROUPE

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



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





### 3 États Financiers Consolidés

#### 3.1 Bilan Consolidé

(en milliers €)

		31.12.2023	31.12.2022
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>7.389</b>	<b>6.923</b>
Immobilisations incorporelles		1	2
Immeubles de placement – bureaux	Note 11.1.5	2.490	2.553*
Immeubles de placement – résidentiel	Note 11.2.3	1.760	1.724
Autres immobilisations corporelles	Note 12	188	143
Participations	Note 14	431	431
Créances (autres immobilisations financières)		0	1
Actifs d'impôts différés	Note 21	2.220	2.069
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>869</b>	<b>5.481</b>
Immeubles résidentiels détenus en vue de la vente	Note 13	35	16
Créances commerciales et autres créances	Note 16	70	78
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Point 3.7	745	5.363
Autres actifs courants		19	24
<b>ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE</b>		<b>676</b>	<b>716*</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>8.636</b>	<b>13.120</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>7.469</b>	<b>9.730</b>
Capital social	Note 18	3.406	5.309
Réserves	Note 18	4.025	4.384
Intérêts minoritaires		0	0
Ecart de conversion		37	37
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>372</b>	<b>455</b>
Provisions		0	0
Dettes financières	Note 15	142	214
Passif d'impôts différés	Note 21	230	241
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>795</b>	<b>2.935</b>
Dettes financières	Note 15	76	83
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	484	468
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	2.197
Autres passifs courants		190	187
<b>PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>8.636</b>	<b>13.120</b>

\* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2022, suite à la décision du Conseil d'Administration en 2023, de ne plus proposer à la vente l'immeuble de Wilrijk et de proposer à la vente l'immeuble de Milmort.





### 3.2 Compte de Résultat Consolidé

		31.12.2023	31.12.2022
<i>(en milliers €)</i>			
Produits locatifs « Immeubles de bureaux »	Note 11.1.3	791	666
Produits locatifs « Immeubles résidentiels »		56	37
Autres produits opérationnels - Plus-value s/cession d'immeubles de bureaux		0	0
Autres produits opérationnels - Plus-value s/cession d'immeubles résidentiels		0	250
Autres produits opérationnels - Immeubles de bureaux	Note 11.3.2	289	297
Autres produits opérationnels - Immeubles résidentiels	Note 11.3.2	2	15
Autres produits opérationnels	Note 11.3.2	99	25
Consommables utilisés	Note 11.3.2	(532)	(697)
Frais de personnel	Note 11.3.2 Note 19	(587)	(612)
Dotations aux amortissements & réductions de valeur		(388)	(321)
Autres charges opérationnelles	Note 11.3.2	(201)	(173)
<b>Résultat d'exploitation des activités immobilières</b>	Note 10 & 11	<b>(469)</b>	<b>(513)</b>
Résultat d'exploitation des activités abandonnées		0	0
<b>Résultat d'exploitation</b>	Note 10 & 11	<b>(469)</b>	<b>(513)</b>
Produits financiers		46	5
Charges financières		(10)	(16)
Charges d'impôts	Note 20	75	90
<b>Résultat net</b>	Note 10	<b>(359)</b>	<b>(433)</b>

### 3.3 Résultat consolidé par action

	31.12.2023	31.12.2022
<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>		
<b>A l'ouverture de l'exercice</b>	<b>3.775.247</b>	<b>3.938.379</b>
- Destruction d'actions propres	Note 18.4 (10.561)	(163.132)
<b>A la clôture de l'exercice</b>	<b>3.764.686</b>	<b>3.775.247</b>
- Actions propres détenues	0	0
<b>Nombre dilué d'actions en circulation</b>	<b>3.764.686</b>	<b>3.775.247</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>		
Résultat d'exploitation (en EUR)	(0,12)	(0,14)
Résultat net (en EUR)	(0,10)	(0,11)
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>		
Résultat d'exploitation (en EUR)	(0,12)	(0,14)
Résultat net (en EUR)	(0,10)	(0,11)





### 3.4 Etat du résultat global consolidé

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(359)</b>	<b>(433)</b>
Variation des écarts de conversion	0	0
Autres éléments du résultat global	0	0
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>(359)</b>	<b>(433)</b>

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

	31.12.2023	31.12.2022
Revenus locatifs – Immeubles de bureaux	791	666
Revenus locatifs – Immeubles résidentiels	56	37
<b>Revenus locatifs</b>	<b>847</b>	<b>703</b>

### 3.6 Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés

	01/01/2023	Réduction de Capital	Actions propres	Résultat 2023	Dividende	31/12/2023
Capital social	5.309	(1.888)	(15)			3.406
Réserves	4.384			(359)	0	4.025
Part des minoritaires	0					0
Ecarts de conversion	37					37
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9.730</b>	<b>(1.888)</b>	<b>(15)</b>	<b>(359)</b>	<b>0</b>	<b>7.469</b>

	01/01/2022	Réduction de Capital	Actions propres	Résultat 2022	Dividende	31/12/2022
Capital social	5.720		(411)			5.309
Réserves	4.817			(433)	0	4.384
Part des minoritaires	0					0
Ecarts de conversion	37					37
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>10.574</b>	<b>0</b>	<b>(411)</b>	<b>(433)</b>	<b>0</b>	<b>9.730</b>





### 3.7 Tableau de Flux de Trésorerie

	31.12.2023	31.12.2022
Bénéfice/(perte) net	(359)	(433)
Corrections pour charges d'impôts	(75)	(90)
Corrections pour amortissements	388	323
Corrections pour provisions	0	0
Corrections pour plus-values réalisées sur cessions d'entreprises	0	0
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Cashflow opérationnel avant variation du fonds de roulement et impôts</b>	<b>(46)</b>	<b>(200)</b>
(Augmentation)/diminution des stocks (immeubles destinés à la vente)	(19)	933
(Augmentation)/diminution des clients et autres débiteurs	3	152
Augmentation/(diminution) des fournisseurs et autres créditeurs	(73)	(120)
Augmentation/(diminution) autres dettes (réduction de capital)	0	(2)
Augmentation/(diminution) des autres actifs et passifs opérationnels	(31)	496*
(Augmentation)/diminution des actifs et passifs détenus à la vente	40	452*
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>(80)</b>	<b>1.007</b>
Impôts payés sur le résultat	(2.146)	(5)
<b>Cashflow des activités opérationnelles</b>	<b>(2.272)</b>	<b>802</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(365)	(2.069)
(Augmentation)/diminution de participations mises en équivalence	0	0
Créances sur ventes de titres de participation (crédits-vendeurs)	0	0
Plus-values réalisées sur cessions d'entreprises	0	0
Encaissement/(décaissement) des crédits-vendeurs	0	0
Ventes/sorties d'immobilisations incorporelles	0	0
Ventes/sorties d'immobilisations corporelles	0	2.350
Ventes/sorties d'immobilisations financières	1	0
<b>Cashflow des activités d'investissement</b>	<b>(364)</b>	<b>281</b>
Augmentation/(remboursement) des emprunts échéants dans l'année	(6)	(2)
Augmentation/(remboursement) des emprunts non-échéants dans l'année	(72)	(78)
(Remboursement de capital)	(1.888)	0
(Paiement dividendes)	0	0
(Destruction d'actions propres)	(15)	(411)
Ecart de conversion	0	0
<b>Cashflow des activités de financement</b>	<b>(1.981)</b>	<b>(491)</b>
<b>AUGMENTATION/(DIMINUTION) DE TRESORERIE</b>	<b>(4.618)</b>	<b>592</b>

\* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2022, suite à la décision du Conseil d'Administration en 2023, de ne plus proposer à la vente l'immeuble de Wilrijk et de proposer à la vente l'immeuble de Milmort.





## Commentaires

La trésorerie court terme est passée de 5.363.000 EUR au 31 décembre 2022 à 745.000 EUR au 31 décembre 2023, soit une baisse de 4.618.000 EUR. Cette évolution s'explique principalement par :

- Le décaissement d'un montant de 2.021.000 EUR au profit de l'Administration fiscale luxembourgeoise relatif à la plus-value dégagée suite à la vente de l'immeuble de Capellen en date du 30 janvier 2020. Cette charge fiscale a été intégralement comptabilisée en 2020;
- Le paiement aux actionnaires d'un montant total de 1.887.624 EUR en exécution de la décision de l'Assemblée Générale du 21 mars 2023 de réduire le capital à concurrence de 0,50 EUR par action ;
- Le décaissement d'un montant de 107.000 EUR au profit de l'Administration fiscale belge relatif au précompte mobilier sur le rachat d'actions propres ;
- Le cashflow d'exploitation courant généré par les activités 'Immobilier', qui a un effet négatif de l'ordre de 82.000 EUR ;
- Les décaissements pour un montant d'environ 100.000 EUR relatifs aux projets résidentiels en cours ;
- Les décaissements pour un montant d'environ 203.000 EUR relatifs à des investissements réalisés dans les immeubles de bureaux ;
- Le rachat de 10.561 actions propres au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2023 pour un montant de 15.000 EUR ;
- La dette long terme qui est passée de 297.000 EUR au 31 décembre 2022 à 219.000 EUR au 31 décembre 2023, soit une diminution de 78.000 EUR.





## 4 Sélection de Notes aux États 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 2022.

### 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 est 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.

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

---

Suite à la vente des immeubles 'Luxembourg', 'Jumet' et 'Elise', trois sociétés qui n'avaient plus d'activité, ont été liquidées et sont donc sorties du périmètre en 2023. Il s'agit de SOFTIMAT FUND SPRL, SOFTIMAT SUD SA et SOFTIMAT LUXEMBOURG SA qui étaient détenues à 100%. Ces sociétés ont été déconsolidées avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023.





## 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	0,00	-100,00
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	0,00	-100,00
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 srl Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0503.928.064	G	0,00	-100,00

## Note 6 - Principes comptables

### Produits des activités courantes

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

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

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





### **Autres produits opérationnels**

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

### **Immobilisations incorporelles**

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

### **Immeubles de placement**

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

Les immeubles de placement détenus en location financement tels que définis par la norme IFRS 16 sont présentés à l'actif pour la valeur actualisée des paiements futurs. La dette correspondante est inscrite en passif financier.

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

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

### **Immobilisations corporelles**

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

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

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

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

### **Immeubles détenus en vue de la vente**

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

### **Actifs et passifs financiers**

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

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

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





### **Actifs et passifs d'impôts différés**

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

### **Créances commerciales et autres créances**

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

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

### **Autres actifs courants**

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

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

### **Réserves**

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

### **Parts des minoritaires**

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

### **Provisions**

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

### **Autres passifs courants**

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

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

### **Actions propres**

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

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

---

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

## **Note 8 – Actions Propres**

---

Pour rappel, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2020 a autorisé un programme de rachat d'actions propres, publié le 18 juin 2020 aux Annexes du Moniteur belge. Ce programme, d'une durée de 60 mois à dater de sa publication et d'un montant de 5.000.000 EUR, a été activé par le Conseil d'Administration et suit actuellement son cours.

Au cours de l'année 2023, la société a ainsi procédé au rachat de 10.561 actions, nulles de plein droit, pour un montant de 14.995 EUR.

A noter que pour les actions propres rachetées postérieurement au 30 mars 2020, soit 699.599 actions nulles de plein droit d'une valeur de 1.659.777 EUR, les statuts ont été adaptés suite à l'Assemblée Générale extraordinaire du 21 mars 2023.

## **Note 9 – Plan de Stock Option**

---

A ce jour, il n'existe pas de plan de stock option.





## Note 10 – Secteur opérationnel

Depuis la cession des activités informatiques intervenue entre 2010 et 2013, il ne subsiste plus que l'activité 'immobilier'. A priori, il ne devrait plus y avoir de revenus et de dépenses relatifs aux activités abandonnées.

La comparaison des résultats se présente comme suit :

31-déc-2023	Immobilier	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires net de l'activité	847		<b>847</b>
<b>Marge Brute</b>	<b>847</b>	<b>0</b>	<b>847</b>
Résultat d'exploitation sectoriel	(469)	0	<b>(469)</b>
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence			<b>0</b>
Résultat d'exploitation lié aux opérations de cession			<b>0</b>
Résultat financier			<b>36</b>
Impôts			<b>75</b>
<b>Résultat Net</b>			<b>(359)</b>

31-déc-2022	Immobilier	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires net de l'activité	703		<b>703</b>
<b>Marge Brute</b>	<b>703</b>	<b>0</b>	<b>703</b>
Résultat d'exploitation sectoriel	(513)	0	<b>(513)</b>
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence			<b>0</b>
Résultat d'exploitation lié aux opérations de cession			<b>0</b>
Résultat financier			<b>(11)</b>
Impôts			<b>90</b>
<b>Résultat Net</b>			<b>(433)</b>

## Note 11 – Évolution des activités

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

### 11.1 Pôle 'Bureau'

#### 11.1.1. Evolution de l'activité

A périmètre constant, les revenus locatifs de l'année 2023, ont ainsi connu une augmentation importante, de l'ordre de 19%, soit 791.000 EUR en 2023 contre 666.000 EUR en 2022 :

- Les immeubles 'Lasne 1', 'Lasne 2' et 'Lasne 3', qui sont les premiers à avoir été affectés à la nouvelle activité « Millenium Business Center » et sont donc aujourd'hui totalement rénovés, ont généré un revenu locatif de 367.000 EUR en 2023 contre 270.000 EUR en 2022, soit une augmentation de 36% (à noter qu'environ 156m<sup>2</sup> de bureaux et 59m<sup>2</sup> de stock à 'Lasne 1' sont occupés par SOFTIMAT et ne génèrent donc pas de revenus locatifs);
- L'immeuble 'Lasne 4' est actuellement loué dans le cadre d'un contrat de bail 3-6-9 démarré le 1<sup>er</sup> juillet 2016. Le revenu locatif généré au cours de l'année 2023 s'est élevé à 251.000 EUR contre 235.000 EUR en 2022, soit une augmentation de 7%;
- L'immeuble 'Milmort' à Liège a généré un loyer de 169.000 EUR en 2023 contre 157.000 EUR en 2022, soit une croissance de 7%. A noter que le locataire a utilisé son droit de sortie anticipée et a donc quitté les lieux en date du 31 octobre 2023. Une pénalité équivalente à deux mois de loyer a été payée au titre de cette sortie anticipée. L'état des lieux de sortie a été effectué, mais le montant des indemnités de remise en état doit encore être finalisé entre les parties. Il a ainsi été décidé de proposer l'immeuble à la vente et une convention a été signée en ce sens avec un agent de la place.
- L'immeuble 'Wilrijk' n'a pas trouvé acquéreur et a donc été affecté à l'activité « Millenium Business Center ». L'immeuble n'est donc plus proposé à la vente. Les lieux ont par ailleurs été rafraîchis et plusieurs contrats de mise à disposition ont déjà été signés en 2024.





### 11.1.2. Description des immeubles de placement

Il convient de mentionner que la majorité des biens dont le Groupe est actuellement propriétaire sont des immeubles de placement, seul l'immeuble de Milmort étant détenu à la vente.

En ce qui concerne la partie du bâtiment 'Lasne 1' qui est affectée à ses activités opérationnelles, celle-ci est considérée comme limitée (156 m<sup>2</sup> de bureau et 59m<sup>2</sup> de stock), et l'ensemble de cet immeuble est donc comptabilisé comme immeuble de placement.

Bâtiment	Propriétaire	Terrain m <sup>2</sup>	Parking (#)	Bureaux m <sup>2</sup>	Stockage m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
- Lasne 1	Softimat	9.075	76	1.191	90	<b>1.281</b>
- Lasne 2	Softimat	999	4	243		<b>243</b>
- Lasne 3	Softimat	2.905	47	1.544		<b>1.544</b>
- Lasne 4	Softimat	2.953	67	1.544		<b>1.544</b>
- Wilrijk	Softimat Noord	262	0	450		<b>450</b>
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		<b>16.194</b>	<b>194</b>	<b>4.972</b>	<b>90</b>	<b>5.062</b>
- Milmort	Softimat Liège	10.249	23	954	376	<b>1.330</b>
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE</b>		<b>10.249</b>	<b>23</b>	<b>954</b>	<b>376</b>	<b>1.330</b>
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>26.443</b>	<b>217</b>	<b>5.926</b>	<b>466</b>	<b>6.392</b>

### 11.1.3. Évolution des revenus 'locatifs'

L'évolution de ces revenus au cours de cette période s'établit comme suit :

Bâtiment	31.12.2023	31.12.2022
Lasne 1*	134	93
Lasne 2	41	38
Lasne 3	192	139
Lasne 4	251	235
Wilrijk	4	4
<b>SOUS-TOTAL 'IMMEUBLES DE PLACEMENT'</b>	<b>622</b>	<b>509</b>
Milmort	169	157
<b>SOUS-TOTAL 'IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE'</b>	<b>169</b>	<b>157</b>
<b>GRAND TOTAL</b>	<b>791</b>	<b>666</b>

\* usage interne = 156m<sup>2</sup> de bureaux et 59m<sup>2</sup> de stock





#### 11.1.4. 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 (>20k EUR)	31.12.2023	31.12.2022
SPIE BELGIUM	251	235
WELLFIN	38	37
SOTHEBY'S	41	38
ALLEGRO	30	7
AUTRES	262	199
<b>TOTAL 'IMMEUBLES DE PLACEMENT'</b>	<b>622</b>	<b>509</b>
CHR	169	157
<b>TOTAL 'IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE'</b>	<b>169</b>	<b>157</b>
<b>GRAND TOTAL</b>	<b>791</b>	<b>666</b>

#### 11.1.5. Valorisation 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. Les immeubles, sur base de cette méthode du coût, sont donc valorisés comme suit :

Bâtiment	Valeur Brute				Amort. Cumulés	Valeur Nette			
	Terrain	Constr.	Autre	Total		Terrain	Constr.	Autre	Total
Lasne 1	225	1.087	677	1.988	1.305	225	200	259	<b>684</b>
Lasne 2	58	290	19	366	267	58	39	2	<b>99</b>
Lasne 3	137	1.201	712	2.050	1.415	137	339	159	<b>635</b>
Lasne 4	154	2.376	214	2.744	1.926	154	619	45	<b>818</b>
Wilrijk	64	893	39	996	741	64	164	27	<b>255</b>
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>637</b>	<b>5.847</b>	<b>1.660</b>	<b>8.145</b>	<b>5.654</b>	<b>638</b>	<b>1.361</b>	<b>492</b>	<b>2.490</b>
Milmort	141	1.312	53	1.506	830	141	536	0	<b>676</b>
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE</b>	<b>141</b>	<b>1.312</b>	<b>53</b>	<b>1.506</b>	<b>830</b>	<b>141</b>	<b>536</b>	<b>0</b>	<b>676</b>
<b>GRAND TOTAL</b>	<b>778</b>	<b>7.159</b>	<b>1.713</b>	<b>9.651</b>	<b>6.484</b>	<b>778</b>	<b>1.897</b>	<b>492</b>	<b>3.167</b>

## 11.2 Pôle 'résidentiel'

### 11.2.1. Évolution de l'activité

Pour rappel, le projet 'Elise' a été vendu le 30 mai 2022, ce qui a permis de dégager en 2022 une plus-value avant impôts de 250.000 EUR, hors frais et commission d'agence. Le revenu locatif généré au cours des 5 premiers mois de l'année 2022 s'élevait à 37.000 EUR.

Le projet 'Rauter' à Anderlecht, qui consiste à convertir un ancien atelier en intérieur d'îlot en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750m<sup>2</sup>, a été finalisé fin décembre 2022 et il a été décidé de proposer les appartements à la location. Les 5 unités sont louées depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023 et le loyer annuel ainsi généré au cours de l'année 2023 s'est élevé à 56.000 EUR hors charges.





### 11.2.2. Description des immeubles de placement

Bâtiment	Propriétaire	Terrain m <sup>2</sup>	Appartements m <sup>2</sup>	Communs m <sup>2</sup>	Terrasses m <sup>2</sup>	Construction m <sup>2</sup>
- Rauter	Softimat SA	<b>640</b>	679	25	135	<b>839</b>

### 11.2.3. Valorisation comptable des immeubles de placement

L'immeuble 'Rauter' est à ce jour le seul immeuble 'résidentiel' comptabilisé en immeuble de placement, suite à la décision en 2022 de proposer les lots à la location et non plus à la vente.

Bâtiment	Valeur Brute				Amort. cumulés	Valeur Nette			
	Terrain	Constr.	Autres	Total		Terrain	Constr.	Autres	Total
- Rauter	273	1.531	0	1.805	44	273	1.487	0	<b>1.760</b>

## 11.3. Résultats de l'activité Immobilier

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

Le résultat d'exploitation passe de -513.000 EUR au 31 décembre 2022 à -469.000 EUR au 31 décembre 2023. Le cashflow d'exploitation passe pour sa part de -191.000 EUR à -82.000 EUR.

	31.12.2023	31.12.2022
• Produits locatifs « Immeubles de bureaux »	791	666
• Produits locatifs « Immeubles résidentiels »	56	37
• Autres produits opérationnels - Plus-value s/cession d'immeubles de bureaux	0	0
• Autres produits opérationnels - Plus-value s/cession d'immeubles résidentiels	0	250
• Autres produits opérationnels - Immeubles de bureaux	289	297
• Autres produits opérationnels - Immeubles résidentiels	2	15
• Autres produits opérationnels	99	25
• Consommables utilisés	(532)	(697)
• Frais de personnel	(587)	(612)
• Dotation aux amortissements	(388)	(323)
• Dotation aux réductions de valeur	0	2
• Autres charges opérationnelles	(201)	(173)
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(469)</b>	<b>(513)</b>
<b>CASHFLOW D'EXPLOITATION</b>	<b>(82)</b>	<b>(191)</b>





### 11.3.2. Analyse des charges et produits opérationnels

31.12.2023	Pôle Bureau		Pôle Résidentiel		Frais internes	TOTAL
	Charges locatives	Autres	Charges locatives	Autres		
• Frais de personnel	0	0	0	0	(587)	(587)
• Consommables utilisés	(167)	(82)	0	(8)	(274)	(532)
• Autres charges opérationnelles	(122)	(3)	(2)	(12)	(61)	(201)
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>(289)</b>	<b>(86)</b>	<b>(2)</b>	<b>(20)</b>	<b>(922)</b>	<b>(1.319)</b>
<b>AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS</b>	<b>285</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>99</b>	<b>390</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(4)</b>	<b>(81)</b>	<b>0</b>	<b>(20)</b>	<b>(824)</b>	<b>(929)</b>

31.12.2022	Pôle Bureau		Pôle Résidentiel		Frais internes	TOTAL
	Charges locatives	Autres	Charges locatives	Autres		
• Frais de personnel	0	0	0	0	(612)	(612)
• Consommables utilisés	(195)	(67)	(8)	(86)	(340)	(697)
• Autres charges opérationnelles	(111)	(10)	(11)	(10)	(31)	(173)
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>(306)</b>	<b>(77)</b>	<b>(20)</b>	<b>(95)</b>	<b>(983)</b>	<b>(1.482)</b>
<b>AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS</b>	<b>226</b>	<b>71</b>	<b>12</b>	<b>253</b>	<b>25</b>	<b>587</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(80)</b>	<b>(6)</b>	<b>(8)</b>	<b>158</b>	<b>(958)</b>	<b>(894)</b>

Ces tableaux appellent les commentaires suivants :

- Les charges locatives sont directement imputables aux différents locataires de nos bâtiments (à savoir notamment les dépenses d'énergie, les taxes, les services et réparations, etc.) et font donc l'objet d'une refacturation. A noter que SOFTIMAT a privilégié les contrats avec des charges locatives « forfaitaires » de telle sorte qu'une augmentation des charges locatives pourrait malheureusement impacter négativement le Groupe. En 2023, les charges locatives « bureaux » et « résidentielles » ont été presque intégralement compensées par le revenu découlant des refacturations de charges à nos clients, ceci en raison de l'excellent taux d'occupation de nos immeubles.
- En 2022, la cession de l'immeuble 'Elise' avait permis de dégagé une plus-value de 250.000 EUR (hors frais et commission d'agence), comptabilisée en autres produits opérationnels.
- En 2022, un produit non récurrent de 47.000 EUR a été comptabilisé, suite à la résolution d'un litige fournisseur au Luxembourg ;
- Il faut rappeler que les frais internes ne font pas l'objet d'une réaffectation entre les pôles « bureaux » et « résidentiels ».





## Note 12 – Immobilisations corporelles

	Terrains et constructions	Installations, machines et outillage	Mobilier et matériel roulant	Total
<b>Valeur d'acquisition</b>				
A l'ouverture de l'exercice	9.621	1.464	510	11.594
Mutations de l'exercice :				
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	121	124	120	365
- Cessions et désaffectations (-)	0	(17)	(81)	(98)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	9.742	1.570	549	11.861
<b>Amortissements</b>				
A l'ouverture de l'exercice	5.078	1.063	317	6.459
Mutations de l'exercice :				
- Actées	229	98	60	387
- Cessions et désaffectations (-)	0	(17)	(81)	(98)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	5.307	1.144	295	6.747
<b>Valeur nette à la clôture de l'exercice</b>	<b>4.435</b>	<b>426</b>	<b>253</b>	<b>5.114</b>

## Note 13 – Immeubles résidentiels détenus à la vente

De manière générale, cette rubrique comprend l'ensemble des coûts directement liés à l'acquisition, à la conception, au développement, à la réalisation et au financement des projets de promotion résidentielle du Groupe.

A noter que, en décembre 2022, l'immeuble 'Rauter' a été transféré en immeuble de placement dès lors qu'il a été décidé de proposer les 5 unités à la location et non plus à la vente.

Il ne reste donc pour l'instant dans cette rubrique que les frais liés au développement du projet 'Immo-Lasne'.

	31.12.2023	31.12.2022
<b>A l'ouverture de l'exercice</b>	<b>16</b>	<b>949</b>
Mutations de l'exercice :		
- Acquisitions	19	791
- Cessions	0	0
- Réduction de valeur	0	0
- Transfert vers 'immeuble de placement – résidentiel'	0	(1.724)
<b>A la clôture de l'exercice</b>	<b>35</b>	<b>16</b>

## Note 14 – Actifs Financiers non courants

### 14.1. Détail des participations

Depuis 2001, SOFTIMAT détient une participation dans une société immobilière 'Immo Lasne sa', qui elle-même est propriétaire d'un terrain de 69 ares à Lasne jouxtant les immeubles de bureaux que le Groupe y détient. SOFTIMAT étudie actuellement les différentes possibilités qu'offre ce terrain.

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





## 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 297.000 EUR au 31 décembre 2022 à 218.000 EUR au 31 décembre 2023.

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	Total
- Dettes de location-financement	0	0	0	0
- Etablissements de crédit	76	131	0	207
- Autres emprunts	0	0	11	11
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>131</b>	<b>11</b>	<b>218</b>

Dettes non courantes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs des entreprises comprises dans la consolidation		31.12.2023
- Dettes de location-financement		
- Etablissements de crédit		207
- Autres emprunts		
<b>Total</b>		<b>207</b>

## Note 16 – Créances commerciales et autres créances

Les créances commerciales du Groupe s'établissent comme suit :

	Montant
Clients – Créances	2
Clients – Factures à établir	10
<b>Total créances commerciales</b>	<b>12</b>
Taxe sur la valeur ajoutée	1
Impôts à récupérer	12
Créances diverses	46
Réduction de valeur sur créances douteuses	0
<b>Total autres créances</b>	<b>58</b>

Ce poste n'appelle aucun autre commentaire significatif à ce jour.





## Note 17 – Dettes commerciales et autres dettes

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

	Montant
Fournisseurs – dettes	116
Fournisseurs – factures à recevoir	44
Notes de crédit à établir	12
Autres fournisseurs	0
<b>Total dettes commerciales</b>	<b>172</b>
Solde dividendes à payer	17
Solde remboursements en capital	139
Subsides en capital	128
Autres	29
<b>Total autres dette à 1 an au plus</b>	<b>312</b>

Commentaires :

- Solde dividendes à payer : Le solde a trait à des paiements de dividendes relatifs aux des années antérieures qui n'ont pas encore été décaissés.
- 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, notamment lors de la construction de son immeuble de 'Milmort, qui apparaissent dans la rubrique « Autres Dettes » et sont amortis en fonction de la durée de vie des actifs subsidiés.

## Note 18 – Capitaux Propres

### 18.1. Composition du capital

	Montants
<b>Capital souscrit</b>	
- Au terme de l'exercice précédent	5.309
- Warrants	0
- Remboursement capital	(1.888)
- Destruction d'actions propres	(15)
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>3.406</b>
<b>Représentation du capital</b>	
<b>Catégorie d'actions</b>	
Ordinaire SDVN	<b>3.764.686</b>
<b>Actions nominatives ou dématérialisées</b>	
- Nominatives	2.214.215
- Dématérialisées	1.550.471

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. Rapprochement entre le capital social vs. capital fiscal

Certaines opérations génèrent des divergences entre le capital fiscal et comptable du Groupe, ce qui s'explique par les différences de traitement du capital entre la législation comptable et fiscale. Il en va notamment (i) des opérations de rachats d'actions propres, (ii) des augmentations de capital par incorporation de réserve et (iii) des réductions de capital par remboursement aux actionnaires. La synthèse de ces divergences s'établit comme suit :

	Montants
<b>Capital comptable 31.12.2023</b>	<b>3.406</b>
1. Augmentation du capital comptable par incorporation de réserves (année 1999)	(129)
2. Rachats d'actions propres effectués entre 2003 et 2007 (comptablement imputés sur les réserves mais fiscalement sur le capital)	(4.240)
3. Réduction du capital par rachats d'actions propres effectués en 2021 et 2023 (comptablement imputés sur le capital mais fiscalement sur les réserves)	367
4. Réduction du capital par remboursement aux actionnaires de 2023 (comptablement imputée sur le capital mais fiscalement sur les réserves)	1.888
<b>Capital fiscal 31.12.2023</b>	<b>1.293</b>

### 18.3. Structure de l'actionariat

	Nombre d'actions	%
SIC SRL (Nicolas Logé)	965 557	25,65%
Autres	2 799 129	74,35%
<b>TOTAL</b>	<b>3 764 686</b>	<b>100,00%</b>

### 18.4. Actions propres rachetées au cours de l'année 2023

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2020 a autorisé un programme de rachat d'actions propres, publié le 18 juin 2020 aux Annexes du Moniteur belge. Ce programme, d'une durée de 60 mois à dater de sa publication et d'un montant de 5.000.000 EUR, a été activé par le Conseil d'Administration et suit actuellement son cours.

Au cours de l'année 2023, la société a ainsi procédé au rachat de 10.561 actions, nulles de plein droit, pour un montant de 14.995 EUR. A noter que pour les actions propres rachetées postérieurement au 30 mars 2020, soit 699.599 actions nulles de plein droit d'une valeur de 1.659.777 EUR, les statuts ont été adaptés suite à l'Assemblée Générale extraordinaire du 21 mars 2023.

	Nombre d'actions	Montants
<b>A l'ouverture de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acquisition d'actions propres	10.561	14.995
Destruction d'actions propres	(10.561)	(14.995)
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 18.5. Réserves

	Montants
<b>Valeur à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>4.384</b>
<b>Mutations de l'exercice :</b>	
- Quote-part du Groupe dans le résultat consolidé	(359)
- Autres mouvements	0
<b>Valeur à la clôture de l'exercice</b>	<b>4.025</b>





## Note 19 – Frais de personnel

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

(en nombre de personnes)	31.12.2023	31.12.2022
- Immobilier / Management	4	5
- Activités abandonnées	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

### 19.2. Frais de personnel par secteur opérationnel

	31.12.2023	31.12.2022
- Immobilier / Management	587	612
- Activités abandonnées	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>587</b>	<b>612</b>

Les frais de personnel sont en baisse suite au départ d'une collaboratrice au 30 juin 2023, une charge unique ayant été comptabilisée au 31 décembre 2022 pour la partie non prestée de son préavis.

## 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.

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Impôts courants</b>		
- Impôts sur les bénéfices	(1)	(5)
- Précompte mobilier sur le rachat d'actions propres	(88)	(19)
- Impôts sur les distributions intragroupes	0	0
<b>Impôts différés</b>		
- Impôts différés actifs liés aux activités	151	69
- Impôts différés actifs lié au changement de taux	0	0
- Impôts différés passifs liés aux activités	13	45
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	<b>90</b>

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

	31.12.2023	31.12.2022
Résultats avant impôts	(434)	(523)
Taux d'imposition applicable	25,00%	25,00%
<b>Impôts sur base du taux d'impôt applicable</b>	<b>109</b>	<b>131</b>
<b>Ajustements d'impôts :</b>		
- sur revenus étrangers	0	(5)
- afférents aux dépenses non admises	(7)	(12)
- afférents aux impôts différés actifs et passifs	62	(4)
- sur résultats d'exercices antérieurs	0	0
- afférents aux impôts différés actifs non comptabilisés	0	0
- afférents aux revenus non imposables	0	0
- autres ajustements	(89)	(19)
<b>Impôts sur base du taux d'impôt effectif moyen</b>	<b>75</b>	<b>90</b>





## Note 21 – Impôts différés actifs et passifs

### 21.1 Impôts différés actifs

Les actifs d'impôts différés s'expliquent par les déficits fiscaux enregistrés dans les différentes sociétés qui composent le Groupe et ne sont comptabilisés que si des éléments probants laissent entrevoir dans un avenir proche une base imposable permettant de les utiliser. Les Actifs d'impôts différés sont calculés en fonction d'un taux de base de 25,00%.

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Impôts différés actifs</b>		
- Pertes fiscales récupérables	2.220	2.069
- Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.220</b>	<b>2.069</b>
<b>Impôts différés actifs non comptabilisés</b>		
- Pertes fiscales récupérables	0	0
- Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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.

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Impôts différés passifs</b>		
- Immobilisations corporelles	(150)	(151)
- Crédit-bail	(80)	(90)
- Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>(230)</b>	<b>(241)</b>

## 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) 206

Montant des garanties réelles constituées par les entreprises consolidées sur leurs actifs propres (dans le cadre du financement des activités) 1

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. 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.

### 23.2. 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.

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

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

La crise COVID-19 et la crise énergétique en sont évidemment l’illustration parfaite.





## Note 24 – Transactions entre parties liées

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

A ce sujet, il convient de préciser que :

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

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

Prestations de services	31.12.2023	31.12.2022
<b>Convention d'association de frais</b>		
Services fournis par Softimat à Softimat Noord	0	14
Services fournis par Softimat à Softimat Liège	0	160
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>174</b>
<b>Conventions de participation aux coûts des départements administratifs</b>		
Services fournis par Softimat à Softimat Consulting	0	10
Services fournis par Softimat à Softimat Luxembourg	0	32
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Fund	0	11
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>53</b>

Relations « Prêteur-Emprunteur »		
Prêteur	Emprunteur	
Softimat Liège	Softimat*	390
Softimat Noord	Softimat*	1.103
Softimat Consulting	Softimat*	215
Softimat Luxembourg	Softimat*	0

\* Soldes ouverts au bilan au 31.12.2023





## Note 25 – Honoraires des Commissaires-Réviseurs

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

		2023	2022
<b>AUDIT</b>			
- Belgique	DGST	23	27
- Luxembourg	Audit.lu	0	3
Sous-total		23	30
<b>AUTRES PRESTATIONS</b>			
- Belgique	DGST	0	2
- Luxembourg	Audit.lu	0	0
Sous-total		0	2
<b>TOTAL</b>		<b>23</b>	<b>32</b>

## Note 26 – Événements postérieurs à la clôture

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 2023.

## Note 27 – Déclaration des personnes responsables

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés clôturés au 31 décembre 2023, établis selon les normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'union européenne, et aux législations applicables en Belgique, donnent une image fidèle de la situation financière et des résultats du Groupe SOFTIMAT.

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

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

Nicolas Logé,  
Administrateur-Délégué.



## 5 Rapport du Commissaire



### DGST & Partners

#### Réviseurs d'entreprises

Bureaux à Bruxelles, Namur et Verviers  
Avenue E. Van Becelaere 28A/71 - 1170 Bruxelles  
Courriel : wb2@dgst.be - Tél. 02.374.91.01 - Fax 02.374.92.96  
Internet : www.dgst.be – RPM BRUXELLES/TVA : BE 0458 736 952

### RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SA SOFTIMAT POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

#### Comptes consolidés

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 30 mai 2023, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de la société SOFTIMAT durant quatre 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 2023, le compte de résultats consolidé et des autres éléments du résultat global, le tableau de variations de fonds propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 8.636 milliers € et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par une perte de l'exercice de 359 milliers €.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'informations financières (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

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

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

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

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

Cabinet de Réviseurs d'entreprises

Membre de GGI– Geneva Group International, a global alliance of independent professional firms.





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

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

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

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

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

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

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

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

2.-





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

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

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

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

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

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

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

3.-





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

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

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

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

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

Fait à Bruxelles, le 23 avril 2024.

DGST & Partners SRL, Réviseurs d'entreprises,  
Commissaire, représentée par



Michael De Ridder  
Réviseur d'entreprises, associé.



## 6 Comptes sociaux au 31 décembre 2023

### CHIFFRES-CLÉS

En application de l'article 3:17 du code des sociétés et associations, les comptes repris ci-dessous sont une version abrégée des comptes sociaux de **SOFTIMAT sa**, une version intégrale est disponible sur le site internet [www.softimat.com](http://www.softimat.com) et sera déposée à la Banque Nationale de Belgique. Cette version abrégée ne contient pas l'ensemble des annexes.

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

	31.12.2023	31.12.2022
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>5.454</b>	<b>6.150</b>
Immobilisations incorporelles	1	2
Immobilisations corporelles	3.635	3.563
Immobilisations financières	1.819	2.585
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>1.050</b>	<b>3.993</b>
Stocks et commandes en cours d'exécution	60	41
Créances à un an au plus	234	498
Placements de trésorerie	700	0
Valeurs disponibles	37	3.430
Comptes de régularisation	19	24
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6.504</b>	<b>10.143</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3.974</b>	<b>6.672</b>
Capital	3.406	5.309
Réserves	997	997
Bénéfice reporté / Perte reportée	(429)	366
<b>PROVISION POUR RISQUES &amp; CHARGES</b>	<b>0</b>	<b>51</b>
<b>DETTES</b>	<b>2.529</b>	<b>3.420</b>
Dettes à plus d'un an	142	214
Dettes à un an au plus	2.248	3.046
Comptes de régularisation	139	160
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>6.504</b>	<b>10.143</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ventes et prestations	1.117	1.040
Coûts des ventes et des prestations	(1.608)	(1.616)
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>(491)</b>	<b>(576)</b>
Produits financiers récurrents	41	12
Produits financiers non récurrents	55	0
Charges financières	(59)	(24)
Charges financières non récurrents	(252)	0
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>(706)</b>	<b>(589)</b>
Impôts sur le résultat	(89)	(19)
<b>Bénéfice de l'exercice / Perte de l'exercice (-)</b>	<b>(795)</b>	<b>(608)</b>





## Evolution des activités

### Activités « Pôle Bureau »

#### 1) Description générale

Cette activité consiste principalement en la « location d'espaces de bureaux » et est exercée (a) soit directement par SOFTIMAT qui est propriétaire de 4 bâtiments (LASNE 1, LASNE 2, LASNE 3 et LASNE 4), (b) soit indirectement via deux filiales détenues à 100% qui sont propriétaires de deux bâtiments (WILRIJK et LIEGE).

Dans le cadre du lancement de son nouveau concept « Millenium Business Center », SOFTIMAT a transformé plusieurs de ses immeubles afin de permettre à ses clients d'évoluer dans des espaces de travail modernes et conviviaux, favorables à la créativité et aux contacts sociaux.

L'objectif poursuivi est d'améliorer la performance de nos clients en leur offrant un service complet et efficace qui les décharge autant que possible des tracas quotidiens liés à la gestion de leurs espaces de travail, cela à travers des contrats flexibles et modulables en fonction de l'évolution de leurs activités.

SOFTIMAT a immédiatement enregistré des résultats très satisfaisants, avec une croissance significative des revenus locatifs et du taux d'occupation de ses immeubles, qui avoisinait les 100% au début de l'année 2020.

Malheureusement, la crise du COVID-19 et la crise de l'énergie ont sensiblement modifié le comportement de nos clients, qui ont notamment intégré le télétravail dans leurs modes de fonctionnement et dès lors privilégié des surfaces de bureaux plus petites.

Cela a évidemment eu un impact non négligeable sur les résultats de cette année 2022, même si l'on constate une reprise intéressante depuis la fin du deuxième semestre 2022, dont l'impact s'est principalement matérialisé en 2023.

#### 2) Location de bureaux

Pour ce qui concerne les immeubles détenus directement par SOFTIMAT, ils appellent les commentaires suivants :

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

Les revenus locatifs 2023 se sont élevés à 134.000 EUR contre 93.000 EUR en 2022. Le taux d'occupation du bâtiment est de pratiquement 100% au 31 décembre 2023. Les perspectives pour l'année 2024 sont donc excellentes.

A noter également qu'une partie du bâtiment est occupée par SOFTIMAT et ne génère donc pas de revenu locatif (soit environ 29% de la valeur locative).

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

Ce bâtiment est loué à 100% depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2020 pour une durée ferme de 9 ans, avec possibilité de résiliation à la fin de la 3<sup>ème</sup> et de la 6<sup>ème</sup> année. Les revenus locatifs se sont élevés à 41.000 EUR en 2023 contre 38.000 EUR en 2022.

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

Les revenus locatifs 2023 se sont élevés à 192.000 EUR contre 139.000 EUR en 2022. Le taux d'occupation est de l'ordre de 95%. Les perspectives pour l'année 2024 sont donc excellentes.

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

Ce bâtiment est actuellement loué à 100% à Spie Belgium depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, dans le cadre d'un bail 3-6-9. Les revenus locatifs se sont élevés à 251.000 EUR contre 235.000 EUR en 2022.

Les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux, comptabilisés en chiffre d'affaires, se sont ainsi élevés à 618.000 EUR en 2023 contre 505.000 EUR en 2022, soit une croissance d'environ 22%.

Les charges directement imputables aux différents locataires, et qui leur sont donc refacturées, sont comptabilisées soit en 'Chiffre d'affaires' (contrat de mise à disposition), soit en 'Autres produits d'exploitation' (contrat de bail classique), ce qui représente un montant total de 261.000 EUR en 2023 contre 203.000 EUR en 2022, soit une croissance de 29%.





## Activités « Pôle résidentiel »

### 1) Description générale

Cette activité consiste principalement en l'achat, la rénovation ou la reconstruction par le biais d'un ou plusieurs entrepreneurs et la revente d'immeubles destinés à un usage résidentiel. SOFTIMAT agit donc comme promoteur résidentiel soit directement, soit indirectement par le biais de filiales détenues totalement ou partiellement.

A noter que, SOFTIMAT peut également décider de garder certains immeubles afin de les donner en location à des tiers, notamment lorsque les prix de vente sont jugés trop faibles ou que les biens présentent un potentiel important de plus-value future.

### 2) Promotion résidentielle

Pour rappel, l'immeuble 'Elise' détenu par sa filiale à 100% SOFTIMAT FUND srl a été vendu le 30 mai 2022 et la société a été liquidée. A ce jour, il n'y a pas d'autres projets en cours, même si plusieurs projets sont actuellement à l'étude.

### 3) Location résidentielle

L'immeuble 'Rauter' à Anderlecht (5 appartements pour une surface totale d'environ 750m<sup>2</sup>) est détenu par SOFTIMAT SA. Les travaux ont été finalisés fin décembre 2022 et il a été décidé de proposer les appartements à la location.

Les 5 unités sont louées depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023 et le loyer annuel ainsi généré s'est ainsi élevé à 56.000 EUR hors charges.

## Gestion administrative, opérationnelle et commerciale d'immeubles pour compte des filiales

Pour ce qui concerne les immeubles détenus par le biais de ses filiales, SOFTIMAT agissait jusqu'à présent comme gestionnaire administratif, opérationnel et commercial et facturait à ce titre des 'Management Fees'. Cependant, en raison de changements assez importants en matières fiscales et de leur impact potentiellement négatif, il a été décidé de mettre un terme définitif à ce système de refacturation au sein du Groupe.

Les 'Management fees', facturées et comptabilisées en 'Autres produits d'exploitation', se sont ainsi élevées à 0 EUR en 2023 contre 217.000 EUR en 2022.

## Analyse des Résultats et du Bilan

[Compte de résultats]

Les Ventes et prestations se sont élevées à 1.117.000 EUR en 2023 contre 1.040.000 EUR en 2022, soit une hausse de 7%.

Les Autres produits d'exploitation se sont élevés à 340.000 EUR en 2023 contre 469.000 EUR en 2022.

Les dépenses de Services et bien divers sont en baisse, soit 816.000 EUR en 2023 contre 879.000 EUR en 2022.

Les frais de personnel sont en hausse, soit 356.000 EUR en 2023 contre 296.000 EUR en 2022, ceci en raison principalement de l'indexation des salaires. A noter qu'une reprise de provision a par ailleurs été comptabilisée en 2023 pour 51.000 EUR, équivalent au préavis non presté d'un employé ayant quitté la société en juin 2023.

Les charges d'amortissement sont en hausse, soit 295.000 EUR en 2023 contre 224.000 EUR en 2022, suite aux travaux de rénovation réalisés dans les immeubles.

Le résultat d'exploitation reste négatif mais est en amélioration, soit -491.000 EUR en 2023 contre -576.000 EUR en 2022 (+85.000 EUR), ce qui s'explique principalement par :

- (i) l'augmentation des revenus locatifs 'bureau' (+113.000 EUR) et 'résidentiel' (+56.000 EUR)
- (ii) l'augmentation des charges refacturées aux clients (+58.000 EUR)
- (iii) la diminution des frais de services et biens divers (+63.000 EUR)
- (iv) l'augmentation des frais de personnel (-60.000 EUR), dont il convient de déduire la reprise de provision (+51.000 EUR)
- (v) la diminution des management fees facturées aux filiales (-217.000 EUR)
- (vi) l'augmentation des amortissements (-71.000 EUR)
- (vii) l'impact positif des Autres produits/charges d'exploitation divers (+44.000 EUR)





Le cashflow d'exploitation est ainsi passé à -196.000 EUR en 2023 contre -354.000 EUR en 2022.

Le résultat financier est négatif et s'élève à -215.000 EUR en 2023 contre -12.000 EUR en 2022. Les produits et charges financier(e)s non récurrent(e)s, liées à la liquidation volontaire en 2023 des filiales SOFTIMAT LUXEMBOURG, SOFTIMAT SUD et SOFTIMAT FUND ont eu un impact globalement négatif de l'ordre de -200.000 EUR.

Le résultat après impôt s'élève ainsi à -795.000 EUR en 2023 contre -608.000 EUR en 2022.

#### [Fonds propres]

La variation des capitaux propres s'explique par :

- a) La réduction de capital de 0,50 EUR par action votée par l'Assemblée Générale du 21 mars 2023, soit un montant total de 1.887.624 EUR.
- b) Le rachat de 10.561 actions propres pour un montant de 14.995 EUR.
- c) L'affectation à la rubrique 'Bénéfice/Perte (-) à reporter' d'un montant de -794.996 EUR.

#### [L'emploi]

L'effectif de la société au 31 décembre 2023 s'élève à 3 personnes, un employé ayant quitté la société en juin 2023. La partie non prestée de son préavis avait été provisionnée en 2022.

#### [Investissements]

Au cours de l'année 2023, des investissements pour un montant total de 203.000 EUR ont été réalisés dans nos bâtiments et notamment dans la rénovation partielle du bâtiment « Lasne 3 » pour 108.000 EUR.

#### [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 2023.

#### [Succursales et instruments financiers]

Néant

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2020 a autorisé un programme de rachat d'actions propres, publié le 18 juin 2020 aux Annexes du Moniteur belge. Ce programme, d'une durée de 60 mois à dater de sa publication et d'un montant de 5.000.000 EUR, a été activé par le Conseil d'Administration et suit actuellement son cours.

Au cours de l'année 2023, la société a ainsi procédé au rachat de 10.561 actions, nulles de plein droit, pour un montant de 14.995 EUR.

A noter que pour les actions propres rachetées postérieurement au 30 mars 2020, soit 699.599 actions nulles de plein droit d'une valeur de 1.659.777 EUR, les statuts ont été adaptés suite à l'Assemblée Générale extraordinaire du 21 mars 2023.

#### [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.

L'inflation a durement frappé les entreprises belges au cours de l'année 2023 et notre secteur d'activité n'a pas échappé à la règle : L'augmentation des coûts énergétiques, de nos frais de personnel et des frais de fonctionnement de nos immeubles ont évidemment eu un impact sur nos activités de location immobilière. SOFTIMAT a cependant enregistré une reprise intéressante de son activité depuis le deuxième semestre de l'année 2022, dont l'impact s'est principalement matérialisé en 2023.

Dans ce contexte, le Conseil d'Administration estime que la prudence doit rester de mise et SOFTIMAT ne prévoit donc pas de procéder à des investissements significatifs tant que les perspectives économiques ne se seront pas clarifiées.





[Application des règles comptables de continuité]

En conformité à l'article 3:6,§1,6° du Code des Sociétés et des Associations, il a été demandé au Conseil d'Administration de justifier l'application des règles comptables de continuité. Compte tenu des fonds propres dont dispose la Société, le Conseil d'Administration estime que la Société ne présente pas de problèmes structurels et que le principe de continuité de l'exploitation semble justifié. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 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 2023, ainsi qu'au Commissaire, pour l'exécution de son mandat.

Fait à Lasne, le 18 avril 2024.

Le Conseil d'Administration





## Rapport du Commissaire



### DGST & Partners

#### Réviseurs d'entreprises

Bureaux à Bruxelles, Namur et Verviers  
Avenue E. Van Becelaere 28A/71 - 1170 Bruxelles  
Courriel : wb2@dgst.be - Tél. 02.374.91.01 - Fax 02.374.92.96  
Internet : www.dgst.be – RPM BRUXELLES/TVA : BE 0458 736 952

### RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SA SOFTIMAT POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 30 mai 2023, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société SOFTIMAT durant quatre exercices consécutifs.

#### Rapport sur les comptes annuels

##### *Opinion sans réserve*

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 6.503.631,30 € et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 794.996,13 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

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

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

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

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

Cabinet de Réviseurs d'entreprises

Membre de GGI- Geneva Group International, a global alliance of independent professional firms.





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

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

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

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

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

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

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

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

2.-





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### **Mention relative au bilan social**

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

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

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

#### **Autres mentions**

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

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

Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Fait à Bruxelles, le 23 avril 2024.

DGST & Partners SRL, Réviseurs d'entreprises,  
Commissaire, représentée par

Michael De Ridder  
Réviseur d'entreprises, associé.



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

