



**RAPPORT ANNUEL 2022**  
**SOFTIMAT**  
31/12/2022



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

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





## Table des matières

<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	31
<b>5 Rapport du Commissaire .....</b>	<b>32</b>
<b>6 Comptes Sociaux au 31 décembre 2022 .....</b>	<b>36</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 2022	31 déc 2021
<b>Résultat des activités Groupe</b>		
▪ Produits locatifs « immeubles de bureaux »	666	639
▪ Produits locatifs « immeubles résidentiels »	37	76
▪ Résultat d'exploitation « ventes immeubles de bureaux »	0	0
▪ Résultat d'exploitation « ventes immeubles résidentiels »	171	0
▪ Amortissements et réductions de valeur	(321)	(405)
▪ Résultat d'exploitation	(513)	(594)
▪ Cashflow d'exploitation	(191)	(189)
<b>Cashflow d'exploitation détaillé</b>		
▪ IMMOBILIER	(191)	(189)
- Pôle « location de bureaux »	580	555
- Pôle « promotion et location résidentielle »	187	32
- Vente d'immeubles de bureaux	0	0
- Frais internes non affectés	(958)	(776)
▪ AUTRES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	0	0
	31 déc 2022	31 déc 2021
<b>Bilan</b>		
▪ Capital social	5.309	5.720
▪ Capitaux propres	9.730	10.574
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.363	4.771
<b>Cours de l'action</b>		
▪ Nombre d'actions	3.775.247	3.938.379
▪ Nombre d'actions propres détenues au 31/12	0	0
▪ Cours le + haut sur la période (EUR)	2,74	2,78
▪ Cours le + bas sur la période (EUR)	2,40	2,24
▪ Dernier cours de la période (EUR)	2,62	2,46
▪ Volume moyen des titres échangés par jour	1.128	967
▪ Capitalisation en fin de période	9.891	9.688





## ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE LOCATION DE BUREAUX

Dans le cadre du lancement de son nouveau concept « Millenium Business Center » en 2016, 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 était 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 notre secteur d'activité et SOFTIMAT n'a pas échappé à la règle, même si l'on constate une reprise intéressante au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2022. A périmètre constant, les revenus locatifs de l'année 2022, ont ainsi connu une légère augmentation, de l'ordre de 4%, soit 666.000 EUR en 2022 contre 639.000 EUR en 2021 :

- 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 270.000 EUR en 2022 contre 265.000 EUR en 2021, soit une augmentation de 2% (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 2022 s'est élevé à 235.000 EUR contre 224.000 EUR en 2021, soit une augmentation de 5%;
- L'immeuble 'Milmort' à Liège est actuellement loué dans le cadre d'un contrat de bail qui a été prolongé pour neuf années en 2020, soit jusqu'au 31 août 2029, avec possibilité de sortie triennale et application de pénalités en cas de sortie anticipée. Le revenu locatif généré au cours de l'année 2022 s'est élevé à 157.000 EUR contre 150.000 EUR en 2021, soit une augmentation de 5%;
- L'immeuble 'Wilrijk' n'a pas trouvé acquéreur et il a donc été décidé de rafraîchir les lieux et de les proposer à la vente et/ou à la location. Un premier occupant est présent depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021.

## ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE PROMOTION RÉSIDENIELLE

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 qui a été généré au cours des 5 premiers mois de l'année 2022 s'est élevé à 37.000 EUR contre 76.000 EUR pour l'ensemble de l'année 2021.

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 s'élèvera à 58.000 EUR hors charges.

## SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

La trésorerie court terme est passée de 4.771.000 EUR au 31 décembre 2021 à 5.363.000 EUR au 31 décembre 2022, soit une hausse de 592.000 EUR. Cette évolution s'explique principalement par :

- + L'encaissement du produit de la vente du projet « ELISE », soit 2.600.000 EUR, dont il convient de déduire les frais et commissions d'agence d'un montant de 79.000 EUR;
- Le cashflow d'exploitation courant généré par les activités 'Immobilier' (hors vente du projet « ELISE »), qui a un effet négatif de l'ordre de 362.000 EUR ;
- Les décaissements pour un montant d'environ 287.000 EUR relatifs à des investissements réalisés dans les bâtiments de bureaux ;
- Les décaissements pour un montant d'environ 790.000 EUR relatifs aux projets résidentiels en cours ;
- La dette long terme qui est passée de 378.000 EUR au 31 décembre 2021 à 297.000 EUR au 31 décembre 2022, soit une diminution de 81.000 EUR ;
- La trésorerie affectée au rachat de 163.132 actions propres pour un montant de 411.000 EUR.

A noter que le Groupe doit encore honorer la dette fiscale liée à la vente de son immeuble luxembourgeois en date du 30 janvier 2020, soit un décaissement estimé à 2.051.000 EUR et procéder au paiement de la réduction de capital approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 mars 2023, soit un montant de 1.887.624 EUR (voir infra).





## ÉVÉNEMENTS MARQUANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'ANNÉE 2022

### PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE 2023

Alors que la crise du COVID-19 semble à présent derrière nous, c'est aujourd'hui la guerre en Ukraine qui provoque une nouvelle crise importante dans notre secteur d'activité, matérialisée par une augmentation très significative des coûts énergétiques et une forte inflation. A ce sujet, il convient de noter que SOFTIMAT avait privilégié les contrats forfaitaires de telle sorte que l'impact de cette augmentation est malheureusement supporté en grande partie par le Groupe.

Ces deux crises successives ont évidemment eu un impact significatif sur nos activités, même si le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 a montré des signes encourageants de reprise. Le Groupe avait fondamentalement repensé son modèle d'affaires et, grâce à son positionnement actuel, axé sur des espaces de travail inspirants et récréatifs ainsi que sur une offre de services flexible, complète et adaptée aux besoins de nos clients, SOFTIMAT pense réaliser une bonne année 2023 après trois années compliquées.

Le management estime, en tenant compte des contrats actuellement en cours, que l'activité de location de bureaux devrait générer des revenus locatifs pour un montant d'environ 750.000 EUR en 2023 contre 666.000 EUR en 2022, soit une augmentation d'environ 13%.

En tenant compte des contrats actuellement signés, le taux d'occupation du parc immobilier (hors Wilrijk) est actuellement estimé à 96%.

A court terme, le Conseil d'Administration estime évidemment 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 concentrera 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

Après avoir analysé en détail les besoins de trésorerie future du Groupe, et donc en tenant compte des projets en cours et des perspectives de développement, le Conseil d'Administration a proposé, lors d'une Assemblée Générale extraordinaire qui s'est tenue le 21 mars 2023, d'affecter une partie de sa trésorerie actuelle à la réduction du capital non fiscal par remboursement aux actionnaires d'un montant brut de 0,50 EUR par action. Cette proposition a été approuvée par l'Assemblée Générale.

Le conseil d'Administration a également décidé de continuer à affecter une partie de sa trésorerie disponible aux programmes de rachat d'actions propres, pour autant que ces opérations aient un impact relatif sur la valeur de l'action.

### AUTRES

A ce jour, il n'existe aucun autre événement marquant postérieur à la clôture, favorable ou défavorable, susceptible d'avoir un impact significatif sur les états financiers arrêtés au 31 décembre 2022.

Fait à Lasne, le 18 avril 2023.

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.

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

### LES ORGANES DE DIRECTION

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 2022 représente un coût global (hors jetons de présence) de 244.000 EUR HTVA, qui se répartit comme suit :

• Avantages à court terme	216.000
• Avantages postérieurs à l'emploi	0
• Autres avantages à long terme	28.000
• Indemnité de fin de contrat	0
• Paiement fondé sur les actions	0





## L'ORGANIGRAMME OPÉRATIONNEL DU GROUPE

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

Softimat sa  
100%

Softimat Sud sa <sup>(2)</sup>  
100%

Softimat Noord sa  
100%

Softimat Liège sa  
100%

Softimat Consulting sa  
100%

Softimat Fund sprl <sup>(2)</sup>  
100%

### **Luxembourg**

Softimat Luxembourg sa <sup>(2)</sup>  
100%

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

<sup>(2)</sup> Sociétés en cours de liquidation.





### 3 États Financiers Consolidés

#### 3.1 Bilan Consolidé

(en milliers €)

		31.12.2022	31.12.2021
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>7.389</b>	<b>7.909</b>
Immobilisations incorporelles		2	3
Immeubles de placement – bureaux	Note 11.1.5	3.019	2.997
Immeubles de placement – résidentiel	Note 11.2.3	1.724	2.350
Autres immobilisations corporelles	Note 12	143	128
Participations	Note 14	431	431
Créances (autres immobilisations financières)		1	1
Actifs d'impôts différés	Note 21	2.069	2.000
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>5.481</b>	<b>5.982</b>
Immeubles résidentiels détenus en vue de la vente	Note 13	16	949
Créances commerciales et autres créances	Note 16	78	226
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5.363	4.771
Autres actifs courants		24	36
<b>ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE</b>		<b>250</b>	<b>264</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>13.120</b>	<b>14.155</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>9.730</b>	<b>10.574</b>
Capital social	Note 18	5.309	5.720
Réserves	Note 18	4.384	4.817
Intérêts minoritaires		0	0
Ecart de conversion		37	37
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>455</b>	<b>576</b>
Provisions		0	0
Dettes financières	Note 15	214	293
Passif d'impôts différés	Note 21	241	283
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>2.935</b>	<b>3.005</b>
Dettes financières	Note 15	83	85
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	468	637
Dettes fiscales, salariales et sociales		2.197	2.126
Autres passifs courants		187	157
<b>PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>13.120</b>	<b>14.155</b>







### 3.2 Compte de Résultat Consolidé

		31.12.2022	31.12.2021
<i>(en milliers €)</i>			
Produits locatifs « Immeubles de bureaux »	Note 11.1.4	666	639
Produits locatifs « Immeubles résidentiels »		37	76
Autres produits opérationnels - Plus-value s/cession d'immeubles de bureaux		0	0
Autres produits opérationnels - Plus-value s/cession d'immeubles résidentiels		250	0
Autres produits opérationnels - Immeubles de bureaux		297	204
Autres produits opérationnels - Immeubles résidentiels		15	14
Autres produits opérationnels		25	47
Consommables utilisés		(697)	(502)
Frais de personnel	Note 19	(612)	(478)
Dotations aux amortissements & réductions de valeur		(321)	(405)
Autres charges opérationnelles		(173)	(188)
<b>Résultat d'exploitation des activités immobilières</b>	Notes 10 & 11	<b>(513)</b>	<b>(594)</b>
Résultat d'exploitation des activités abandonnées		0	0
<b>Résultat d'exploitation</b>	Notes 10 & 11	<b>(513)</b>	<b>(594)</b>
Produits financiers		5	5
Charges financières		(16)	(16)
Charges d'impôts	Note 20	90	184
<b>Résultat net</b>	Note 10	<b>(433)</b>	<b>(420)</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>(433)</b>	<b>(420)</b>
<b>Part des minoritaires</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

### 3.3 Résultat consolidé par action

	31.12.2022	31.12.2021
<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>		
<b>A l'ouverture de l'exercice</b>	<b>3.938.379</b>	<b>3.973.606</b>
- Destruction d'actions propres	(163.132)	(35.227)
<b>A la clôture de l'exercice</b>	<b>3.775.247</b>	<b>3.938.379</b>
- Actions propres détenues	0	0
<b>Nombre dilué d'actions en circulation</b>	<b>3.775.247</b>	<b>3.938.379</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>		
Résultat d'exploitation (en EUR)	(0,14)	(0,15)
Résultat net (en EUR)	(0,11)	(0,11)
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>		
Résultat d'exploitation (en EUR)	(0,14)	(0,15)
Résultat net (en EUR)	(0,11)	(0,11)





### 3.4 Etat du résultat global consolidé

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(433)</b>	<b>(420)</b>
Variation des écarts de conversion	0	0
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>(433)</b>	<b>(420)</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>(433)</b>	<b>(420)</b>
<b>Part des minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
Revenus locatifs – Immeubles de bureaux	666	639
Revenus locatifs – Immeubles résidentiels	37	76
<b>Revenus locatifs</b>	<b>703</b>	<b>715</b>

### 3.6 Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés

	01/01/2022	Réduction de K	Actions propres	Résultat 2022	Dividende	31/12/2022
Capital social	5.720	0	(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>

	01/01/2021	Réduction de K	Actions propres	Résultat 2021	Dividende	31/12/2021
Capital social	5.806	0	(86)			5.720
Réserves	5.237			(420)	0	4.817
Part des minoritaires	0					0
Ecarts de conversion	37					37
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>11.081</b>	<b>0</b>	<b>(86)</b>	<b>(420)</b>	<b>0</b>	<b>10.574</b>





### 3.7 Tableau de Flux de Trésorerie

	31.12.2022	31.12.2021
Bénéfice/(perte) net	(433)	(420)
Corrections pour charges d'impôts	(90)	(184)
Corrections pour amortissements	323	386
Corrections pour provisions	0	19
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>(200)</b>	<b>(199)</b>
(Augmentation)/diminution des stocks (immeubles destinés à la vente)	933	(631)
(Augmentation)/diminution des clients et autres débiteurs	152	121
Augmentation/(diminution) des fournisseurs et autres créditeurs	(120)	(289)
Augmentation/(diminution) autres dettes (réduction de capital)	(2)	0
Augmentation/(diminution) des autres actifs et passifs opérationnels	30	98
(Augmentation)/diminution des actifs et passifs détenus à la vente	14	(25)
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>1.007</b>	<b>(726)</b>
<b>Impôts payés sur le résultat</b>	<b>(5)</b>	<b>(54)</b>
<b>Cashflow des activités opérationnelles</b>	<b>802</b>	<b>(979)</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	(3)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(2.069)	(171)
(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	2.350	0
Ventes/sorties d'immobilisations financières	0	0
<b>Cashflow des activités d'investissement</b>	<b>281</b>	<b>(174)</b>
Augmentation/(remboursement) des emprunts échéants dans l'année	(2)	0
Augmentation/(remboursement) des emprunts non-échéants dans l'année	(78)	(85)
(Remboursement de capital)	0	0
(Paiement dividendes)	0	(1.976)
(Destruction d'actions propres)	(411)	(86)
Ecart de conversion	0	0
<b>Cashflow des activités de financement</b>	<b>(491)</b>	<b>(2.147)</b>
<b>AUGMENTATION/(DIMINUTION) DE TRESORERIE</b>	<b>592</b>	<b>(3.300)</b>





## Commentaires

La trésorerie court terme est passée de 4.771.000 EUR au 31 décembre 2021 à 5.363.000 EUR au 31 décembre 2022, soit une hausse de 592.000 EUR. Cette évolution s'explique principalement par :

- + L'encaissement du produit de la vente du projet « ELISE », soit 2.600.000 EUR, dont il convient de déduire les frais et commissions d'agence d'un montant de 79.000 EUR;
- Le cashflow d'exploitation courant généré par les activités 'Immobilier' (hors vente du projet « ELISE »), qui a un effet négatif de l'ordre de 362.000 EUR ;
- Les décaissements pour un montant d'environ 287.000 EUR relatifs à des investissements réalisés dans les bâtiments de bureaux ;
- Les décaissements pour un montant d'environ 790.000 EUR relatifs aux projets résidentiels en cours ;
- La dette long terme qui est passée de 378.000 EUR au 31 décembre 2021 à 297.000 EUR au 31 décembre 2022, soit une diminution de 81.000 EUR ;
- La trésorerie affectée au rachat de 163.132 actions propres pour un montant de 411.000 EUR.

A noter que le Groupe doit encore honorer la dette fiscale liée à la vente de son immeuble luxembourgeois en date du 30 janvier 2020, soit un décaissement estimé à 2.051.000 EUR, et procéder au paiement de la réduction de capital approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 mars 2023, soit un montant de 1.887.624 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 2021.

### 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

---

Il n’y a pas eu de nouvelle société introduite/sortie du périmètre de consolidation au cours de l’année 2022.





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

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

## Note 6 - Principes comptables

### Produits des activités courantes

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

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

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





### **Autres produits opérationnels**

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

### **Immobilisations incorporelles**

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

### **Immeubles de placement**

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

Les immeubles de placement détenus en location financement tels que définis par la norme 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 18 juin 2018 a autorisé un programme de rachat d'actions propres, publié le 17 juillet 2018 aux Annexes du Moniteur belge. Ce programme, d'une durée de 60 mois à dater de sa publication et d'un montant de 3.500.000 EUR, a été activé par le Conseil d'Administration et suit actuellement son cours.

Un nouveau plan de rachat d'actions propres a par ailleurs été autorisé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2020, dont le montant s'élève à 5.000.000 EUR et pour une durée de 60 mois à dater de sa publication aux Annexes du Moniteur belge. Ce programme a été activé par le Conseil d'Administration et suit également son cours.

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**

---

Il n'y a pas à ce jour 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 immobilière. 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-2022	Immobilier	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	703		<b>703</b>
Chiffre d'affaires inter-activités			
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>

  

31-déc-2021	Immobilier	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	715		<b>715</b>
Chiffre d'affaires inter-activités			
Chiffre d'affaires net de l'activité	715		<b>715</b>
<b>Marge Brute</b>	<b>715</b>	<b>0</b>	<b>715</b>
Résultat d'exploitation sectoriel	(594)	0	<b>(594)</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>184</b>
<b>Résultat Net</b>			<b>(420)</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 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

Les revenus locatifs ont connu une légère augmentation, de l'ordre de 4%, soit 666.000 EUR en 2022 contre 639.000 EUR en 2021 :

- 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 270.000 EUR en 2022 contre 265.000 EUR en 2021, soit une augmentation de 2% (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 2022 s'est élevé à 235.000 EUR contre 224.000 EUR en 2021, soit une augmentation de 5%;
- L'immeuble 'Milmort' à Liège est actuellement loué dans le cadre d'un contrat de bail qui a été prolongé pour neuf années en 2020, soit jusqu'au 31 août 2029, avec possibilité de sortie triennale et application de pénalités en cas de sortie anticipée. Le revenu locatif généré au cours de l'année 2022 s'est élevé à 157.000 EUR contre 150.000 EUR en 2021, soit une augmentation de 5%;
- L'immeuble 'Wilrijk' n'a pas trouvé acquéreur et il a donc été décidé de rafraîchir les lieux et de les proposer à la vente et/ou à la location. Un premier occupant est présent depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021.





### 11.1.2. Description des immeubles de placement

Il convient de mentionner que l'ensemble des biens dont le Groupe est actuellement propriétaire sont des immeubles de placement. En ce qui concerne la partie du bâtiment 'Lasne 1' qui est affectée à ses activités opérationnelles, celle-ci est considérée comme limitée (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	Labos	Stockage	Constructions m <sup>2</sup>
- Liège	Softimat Liège	10.000	22	876	120	334	<b>1.330</b>
- Lasne 1	Softimat	16.625	53	1.240			<b>1.240</b>
- Lasne 2	Softimat	999	3	225		20	<b>245</b>
- Lasne 3	Softimat	2.330	56	1.383		10	<b>1.393</b>
- Lasne 4	Softimat	1.970	48	1.286	122		<b>1.408</b>
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		<b>31.924</b>	<b>182</b>	<b>5.010</b>	<b>242</b>	<b>364</b>	<b>5.616</b>
- Wilrijk	Softimat Noord	262	0	435	0	0	<b>435</b>
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE</b>		<b>262</b>	<b>0</b>	<b>435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>435</b>
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>32.186</b>	<b>182</b>	<b>5.445</b>	<b>242</b>	<b>364</b>	<b>6.051</b>

### 11.1.3. Évolution des revenus 'locatifs'

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

Bâtiment	31.12.2022	31.12.2021
Liège	157	150
Lasne 1*	93	83
Lasne 2	38	36
Lasne 3	139	146
Lasne 4	235	224
<b>SOUS-TOTAL 'IMMEUBLES DE PLACEMENT'</b>	<b>662</b>	<b>639</b>
Wilrijk	4	0
<b>SOUS-TOTAL 'IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE'</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
<b>GRAND TOTAL</b>	<b>666</b>	<b>639</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)	31.12.2022	31.12.2021
SPIE BELGIUM	235	224
CHR CITADELLE	157	150
WELLFIN	37	38
SOTHEBY'S	38	36
AUTRES	195	181
<b>TOTAL 'IMMEUBLES DE PLACEMENT'</b>	<b>662</b>	<b>639</b>
AUTRES	4	0
<b>TOTAL 'IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE'</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
<b>GRAND TOTAL</b>	<b>666</b>	<b>639</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
Liège	141	1.312	53	1.506	790	141	575	0	<b>716</b>
Lasne 1	225	1.069	650	1.944	1.236	225	200	282	<b>707</b>
Lasne 2	58	290	19	366	261	58	45	3	<b>105</b>
Lasne 3	137	1.180	629	1.946	1.349	137	358	101	<b>596</b>
Lasne 4	154	2.376	211	2.741	1.846	154	682	58	<b>894</b>
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>715</b>	<b>6.226</b>	<b>1.562</b>	<b>8.503</b>	<b>5.483</b>	<b>715</b>	<b>1.861</b>	<b>444</b>	<b>3.019</b>
Wilrijk	64	893	17	974	724	64	180	7	<b>250</b>
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE</b>	<b>64</b>	<b>893</b>	<b>17</b>	<b>974</b>	<b>724</b>	<b>64</b>	<b>180</b>	<b>7</b>	<b>250</b>
<b>GRAND TOTAL</b>	<b>778</b>	<b>7.119</b>	<b>1.579</b>	<b>9.477</b>	<b>6.207</b>	<b>778</b>	<b>2.041</b>	<b>451</b>	<b>3.270</b>

## 11.2 Pôle 'résidentiel'

### 11.2.1. Évolution de l'activité

Le projet 'Elise' (5 appartements avec parkings qui avaient mis en location depuis 2017) a été vendu le 30 mai 2022, ce qui permet de dégager 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'est élevé à 37.000 EUR contre 36.000 EUR en 2021.

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 750 m<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 s'élèvera à 58.000 EUR hors charges.





### 11.2.2. Description des immeubles de placement

Bâtiment	Propriétaire	Terrain m <sup>2</sup>	Appartements	Communs	Terrasses	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	1.450	0	1.724	0	273	1.450	0	<b>1.724</b>

## 11.3. Résultats de l'activité Immobilier

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

Le résultat d'exploitation passe de -594.000 EUR au 31 décembre 2021 à -513.000 EUR au 31 décembre 2022. Le cashflow d'exploitation passe pour sa part de -189.000 EUR à -191.000 EUR.

	31.12.2022	31.12.2021
• Produits locatifs « Immeubles de bureaux »	666	639
• Produits locatifs « Immeubles résidentiels »	37	76
• Autres produits opérationnels - Plus-value s/cession d'immeubles de bureaux	0	0
• Autres produits opérationnels - Plus-value s/cession d'immeubles résidentiels	250	0
• Autres produits opérationnels - Immeubles de bureaux	297	204
• Autres produits opérationnels - Immeubles résidentiels	15	14
• Autres produits opérationnels	25	47
• Consommables utilisés	(697)	(502)
• Frais de personnel	(612)	(478)
• Dotation aux amortissements	(323)	(386)
• Dotation aux réductions de valeur	2	(19)
• Autres charges opérationnelles	(173)	(188)
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(513)</b>	<b>(594)</b>
<b>CASHFLOW D'EXPLOITATION</b>	<b>(191)</b>	<b>(189)</b>





### 11.3.2. Analyse des charges et produits opérationnels

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>

31.12.2021	Pôle Bureau		Pôle Résidentiel		Frais internes	TOTAL
	Charges locatives	Autres	Charges locatives	Autres		
• Frais de personnel	0	0	0	0	(478)	(478)
• Consommables utilisés	(149)	(28)	(18)	(10)	(297)	(502)
• Autres charges opérationnelles	(112)	0	(22)	(6)	(47)	(188)
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>(261)</b>	<b>(28)</b>	<b>(40)</b>	<b>(17)</b>	<b>(823)</b>	<b>(1.168)</b>
<b>AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS</b>	<b>195</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>265</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(66)</b>	<b>(19)</b>	<b>(27)</b>	<b>(17)</b>	<b>(776)</b>	<b>(904)</b>

Ces tableaux appellent les commentaires suivants :

#### Pôle Bureau :

- Les charges locatives « bureaux » (à savoir notamment les dépenses d'énergie, les taxes, les services d'entretien et autres, etc...) ont connu une augmentation importante en 2022 du fait que (i) pendant le confinement, elles avaient été réduites autant que possible et (ii) depuis le début de l'année 2022, nous subissons une augmentation significative des coûts énergétiques et une forte inflation de la part de nos prestataires.

Ces charges sont normalement imputables aux différents locataires de nos bâtiments, mais il convient cependant de rappeler 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.

De plus, les frais relatifs aux bâtiments/espaces inoccupés ne peuvent pas être refacturés et sont donc supportés exclusivement par SOFTIMAT.

- Les charges 'Autres' ont augmenté ce qui s'explique par une augmentation des frais d'avocats (contentieux divers) et des dépenses publicitaires engagées afin de relancer l'activité commerciale.
- Les autres produits opérationnels ont connu une augmentation favorable suite à un accord commercial avec un fournisseur luxembourgeois qui était intervenu dans le cadre de la rénovation de l'immeuble 'Capellen'.

#### Pôle Résidentiel :

- Les charges 'Autres' ont connu une augmentation qui s'explique principalement par les frais et commissions d'agence supportés dans le cadre de la cession de l'immeuble 'Elise'.

#### Frais internes :

- Les frais de personnel sont en hausse, SOFTIMAT ayant eu recours au chômage temporaire pour cause de force majeure 'COVID' depuis le début de l'année 2021, et ce jusqu'en mai 2022.
- Les services et bien divers sont également en hausse, suite principalement (i) aux augmentations tarifaires appliquées par nos prestataires et (ii) à l'augmentation du coût de la flotte « véhicules ».
- A noter 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	10.301	1.318	515	12.135
Mutations de l'exercice :				
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	1.817	145	107	2.069
- Cessions et désaffectations (-)	(2.496)	0	(113)	(2.609)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	9.621	1.464	510	11.594
<b>Amortissements</b>				
A l'ouverture de l'exercice	5.059	974	363	6.396
Mutations de l'exercice :				
- Actées	186	89	47	322
- Cessions et désaffectations (-)	(167)	0	(92)	(260)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	5.078	1.063	317	6.459
<b>Valeur nette à la clôture de l'exercice</b>	<b>4.543</b>	<b>401</b>	<b>193</b>	<b>5.136</b>

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

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

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.

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Valeur à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>949</b>	<b>318</b>
Mutations de l'exercice :		
- Acquisitions	791	631
- Cessions	0	0
- Réduction de valeur	0	0
- Transfert vers 'immeuble de placement – résidentiel'	(1.724)	0
<b>A la clôture de l'exercice</b>	<b>16</b>	<b>949</b>

## Note 14 – Actifs Financiers non courants

### 14.1. Détail des participations

	% 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 378.000 EUR au 31 décembre 2021 à 297.000 EUR au 31 décembre 2022.

Ventilation des dettes non courantes à l'origine, en fonction de leur durée résiduelle			
	Echéant dans l'année	Ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	Ayant plus de 5 ans à courir
- Dettes de location-financement	0	0	0
- Etablissements de crédit	83	207	0
- Autres emprunts	0	0	7
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>207</b>	<b>7</b>

### Dettes non courantes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs des entreprises comprises dans la consolidation

	31.12.2022
- Dettes de location-financement	
- Etablissements de crédit	290
- Autres emprunts	
<b>Total</b>	<b>290</b>

## Note 16 – Créances commerciales et autres créances

Les créances commerciales du Groupe s'établissent comme suit :

	Activités continuées	Activités abandonnées	TOTAL
Clients – Créances	14	0	<b>14</b>
Clients – Factures à établir	13	0	<b>13</b>
<b>Total créances commerciales</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>
Taxe sur la valeur ajoutée	2	0	<b>2</b>
Impôts à récupérer	12	0	<b>12</b>
Créances diverses	38	0	<b>38</b>
Réduction de valeur sur créances douteuses	0	0	<b>0</b>
<b>Total autres créances</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>52</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 :

	Activités continuées	Activités abandonnées	TOTAL
Fournisseurs – dettes	61	0	<b>61</b>
Fournisseurs – factures à recevoir	81	0	<b>81</b>
Notes de crédit à établir	8	0	<b>8</b>
Autres fournisseurs	0	0	<b>0</b>
<b>Total dettes commerciales</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>151</b>
Solde dividendes à payer	17	0	<b>17</b>
Solde remboursements en capital	138	0	<b>138</b>
Subsides en capital	135	0	<b>135</b>
Autres	27	0	<b>27</b>
<b>Total autres dettes à 1 an au plus</b>	<b>317</b>	<b>0</b>	<b>317</b>
<b>TOTAL</b>	<b>468</b>	<b>0</b>	<b>468</b>

Cette situation appelle les commentaires suivants :

- 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	5.720
- Warrants	0
- Remboursement capital	0
- Destruction d'actions propres	(411)
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>5.309</b>
<b>Représentation du capital</b>	
<b>Nombre d'actions</b>	
<b>Catégorie d'actions</b>	
Ordinaire SDVN	<b>3.775.247</b>
<b>Actions nominatives ou dématérialisées</b>	
- Nominatives	2.214.215
- Dématérialisées	1.561.032

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

	Montants
<b>Capital comptable</b>	<b>5.309</b>
- capital constitué par incorporation de réserves	(129)
- Rachats d'actions propres définitivement imputés sur le capital fiscal	(4.240)
- Rachats d'actions propres temporairement imputés sur le capital fiscal	0
<b>Capital fiscal</b>	<b>940</b>

Au 31 décembre 2022, le capital social de SOFTIMAT SA s'élève à 5.309.000 EUR, le capital fiscal s'élevant pour sa part à 940.000 EUR, soit une différence de 4.369.000 EUR qui s'explique comme suit :

- le capital social a notamment été constitué par incorporation des réserves (année 1999), soit un montant de 129.000 EUR ;
- En accord avec l'Administration fiscale, les programmes de rachats d'actions propres effectués entre 2003 et 2007 ont été comptablement imputés sur les réserves mais fiscalement sur le capital, ceci afin d'éviter le paiement d'un précompte mobilier, soit 4.240.000 EUR .

## 18.3. Structure de l'actionariat

	Nombre d'actions	%
Public	3 775 247	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>3 775 247</b>	<b>100,00%</b>

## 18.4. Actions propres rachetées au cours de l'année 2022

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

Un nouveau programme de rachat d'actions propres a été approuvé l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2020, 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, suit également son cours.

Au cours de l'année 2022, la société a procédé au rachat de 163.132 actions, nulles de plein droit, pour un montant de 411.271 EUR.

A noter que, pour les actions propres rachetées postérieurement au 1<sup>er</sup> avril 2020, soit 699.599 actions, 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	163.132	411.271
Destruction d'actions propres	(163.132)	(411.271)
<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>4.817</b>
<b>Mutations de l'exercice :</b>	
- Quote-part du Groupe dans le résultat consolidé	(433)
- Destruction d'actions propres imputée directement aux capitaux propres	0
- Autres mouvements	0
<b>Valeur à la clôture de l'exercice</b>	<b>4.384</b>





## Note 19 – Frais de personnel

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

(en nombre de personnes)	31.12.2022	31.12.2021
- Immobilier / Management	5	5
- Activités abandonnées	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

### 19.2. Frais de personnel par secteur opérationnel

	31.12.2022	31.12.2021
- Immobilier / Management	612	478
- Activités abandonnées	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>612</b>	<b>478</b>

Les frais de personnel sont en hausse, SOFTIMAT ayant eu recours au chômage temporaire pour cause de force majeure 'COVID' depuis le début de l'année 2021 et ce, jusqu'en mai 2022. Une charge unique a également été comptabilisée au 31 décembre 2022 relative à un employé qui quittera la société en juin 2023, et ce 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.

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Impôts courants</b>		
- Impôts sur les bénéfices	(5)	102
- Précompte mobilier sur le rachat d'actions propres	(19)	0
- Impôts sur les distributions intragroupes	0	0
<b>Impôts différés</b>		
- Impôts différés actifs liés aux activités	69	75
- Impôts différés actifs lié au changement de taux	0	0
- Impôts différés passifs liés aux activités	45	7
<b>TOTAL</b>	<b>90</b>	<b>184</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
Résultats avant impôts	(523)	(604)
Taux d'imposition applicable	25,00%	25,00%
<b>Impôts sur base du taux d'impôt applicable</b>	<b>131</b>	<b>151</b>
<b>Ajustements d'impôts :</b>		
- sur revenus étrangers	(5)	(1)
- afférents aux dépenses non admises	(12)	(10)
- afférents aux impôts différés actifs et passifs	(4)	(61)
- sur résultats d'exercices antérieurs	0	103
- afférents aux impôts différés actifs non comptabilisés	0	0





- afférents aux revenus non imposables	0	0
- autres ajustements	(19)	2
<b>Impôts sur base du taux d'impôt effectif moyen</b>	<b>90</b>	<b>184</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. A noter que le Groupe ne dispose d'Actifs d'impôts différés que sur les sociétés actives en Belgique, calculés en fonction d'un taux de base de 25,00%.

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Impôts différés actifs</b>		
- Pertes fiscales récupérables	2.069	2.000
- Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.069</b>	<b>2.000</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.

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Impôts différés passifs</b>		
- Immobilisations corporelles	(151)	(184)
- Crédit-bail	(90)	(99)
- Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>(241)</b>	<b>(283)</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) 280

Montant des garanties réelles constituées par les entreprises consolidées sur leurs actifs propres (dans le cadre du financement des activités) 10

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	31.12.2022	31.12.2021
<b>Convention d'association de frais</b>		
Services fournis par Softimat à Softimat Sud	0	112
Services fournis par Softimat à Softimat Noord	14	12
Services fournis par Softimat à Softimat Liège	160	132
<b>TOTAL</b>	<b>174</b>	<b>255</b>
<b>Conventions de participation aux coûts des départements administratifs</b>		
Services fournis par Softimat à Softimat Consulting	10	10
Services fournis par Softimat à Softimat Luxembourg	32	125
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Fund	11	11
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>	<b>146</b>
<b>Conventions de services</b>		
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Luxembourg	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Relations « Prêteur-Emprunteur »		
Prêteur	Emprunteur	
Softimat*	Softimat Fund	202
Softimat Consulting	Softimat*	200
Softimat Noord	Softimat*	39
Softimat Luxembourg	Softimat*	2.090

\* Soldes ouverts au bilan au 31.12.2022





## Note 25 – Honoraires des Commissaires-Réviseurs

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

		2022	2021
<b>AUDIT</b>			
- Belgique	DGST	27	26
- Luxembourg	Audit.lu	3	3
Sous-total		30	29
<b>AUTRES PRESTATIONS</b>			
- Belgique	DGST	2	1
- Luxembourg	Audit.lu	0	0
Sous-total		2	1
<b>TOTAL</b>		<b>32</b>	<b>30</b>

## Note 26 – Événements postérieurs à la clôture

### CRISE COVID-19

Alors que 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 sur notre métier reste encore une inconnue.

### CRISE ENERGETIQUE

Aujourd'hui, c'est la guerre en Ukraine qui provoque une nouvelle crise importante dans notre secteur dont il est difficile d'évaluer les conséquences sur nos activités futures. Cette crise se matérialise par une augmentation très significative des coûts énergétiques et une forte inflation. A ce sujet, il convient de noter que SOFTIMAT avait privilégié les contrats forfaitaires de telle sorte que l'impact de cette augmentation sera malheureusement supporté en grande partie par le Groupe.

Ces deux crises successives ont évidemment eu un impact très significatif sur nos activités, ce qui a forcé le Groupe à repenser fondamentalement son modèle d'affaires. A court terme, le Groupe ne prévoit pas de procéder à des investissements significatifs tant que les perspectives économiques ne se seront pas clarifiées et l'équipe en place concentrera 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 TRESORERIE DU GROUPE

Après avoir analysé en détail les besoins de trésorerie future du Groupe, et donc en tenant compte des projets en cours et des perspectives de développement, le Conseil d'Administration a proposé, lors d'une Assemblée Générale extraordinaire qui s'est tenue le 21 mars 2022, d'affecter une partie de sa trésorerie actuelle à la réduction du capital par remboursement aux actionnaires d'un montant brut de 0,50 EUR par action. Cette proposition a été approuvée.

Le conseil d'Administration a également décidé de continuer à affecter une partie de sa trésorerie disponible aux programmes de rachat d'actions propres, pour autant que ces opérations aient un impact relatif sur la valeur de l'action.

### AUTRES

A ce jour, il n'existe aucun autre événement marquant postérieur à la clôture, favorable ou défavorable, susceptible d'avoir un impact significatif sur les états financiers arrêtés au 31 décembre 2022.





## Note 27 – Déclaration des personnes responsables

---

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés clôturés au 31 décembre 2022, 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](mailto:wb2@dgst.be) - Tél. 02.374.91.01 - Fax 02.374.92.96

Internet : [www.dgst.be](http://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 2022

#### 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 26 mai 2020, 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 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de la société SOFTIMAT durant trois 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 2022, 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 13.120 millions € et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par une perte de l'exercice de 433 millions €.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2022, 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 ;

g

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 18 avril 2023.

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

Michael De Ridder  
Réviseur d'entreprises, associé.



## 6 Comptes sociaux au 31 décembre 2022

### 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) :

	31.12.2022	31.12.2021
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>4.235</b>	<b>4.235</b>
Immobilisations incorporelles	2	3
Immobilisations corporelles	3.563	1.647
Immobilisations financières	2.585	2.585
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>7.163</b>	<b>7.163</b>
Stocks et commandes en cours d'exécution	41	949
Créances à un an au plus	498	4.689
Valeurs disponibles	3.430	1.500
Comptes de régularisation	24	26
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>10.143</b>	<b>11.398</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>6.672</b>	<b>7.691</b>
Capital	5.309	5.720
Réserves	997	997
Bénéfice reporté / Perte reportée	366	974
<b>PROVISION POUR RISQUES &amp; CHARGES</b>	<b>51</b>	<b>0</b>
<b>DETTES</b>	<b>3.707</b>	<b>3.707</b>
Dettes à plus d'un an	214	293
Dettes à un an au plus	3.046	3.278
Comptes de régularisation	160	137
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>10.143</b>	<b>11.398</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Ventes et prestations	1.040	1.121
Coûts des ventes et des prestations	(1.616)	(1.318)
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>(576)</b>	<b>(197)</b>
Produits financiers	12	16
Charges financières	(24)	(30)
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>(589)</b>	<b>(211)</b>
Impôts sur le résultat	(19)	(1)
<b>Bénéfice de l'exercice / Perte de l'exercice (-)</b>	<b>(608)</b>	<b>(212)</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 des filiales détenues à 100% qui sont propriétaires de 2 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 était 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 au cours du 2<sup>ème</sup> semestre. Cette reprise ne devrait cependant impacter positivement les résultats de la Société qu'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 2022 se sont élevés à 93.000 EUR contre 83.000 EUR en 2021. Il convient cependant de préciser que le bâtiment était occupé à 98% au 31 décembre 2022, de nombreux contrats ayant été signés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre. Les perspectives pour l'année 2023 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 38.000 EUR en 2022 tout contre 36.000 EUR en 2021.

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

Les revenus locatifs 2022 se sont élevés à 139.000 EUR contre 146.000 EUR en 2021. Il convient cependant de préciser que, au 31 décembre 2022, le bâtiment était occupé à 92% au 31 décembre 2022, de nombreux contrats ayant été signés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre. Les perspectives pour l'année 2023 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 235.000 EUR en 2022 contre 224.000 EUR en 2021.

Les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2022, comptabilisés en chiffre d'affaires, se sont ainsi élevés à 505.000 EUR contre 495.000 EUR en 2021, soit une légère croissance d'environ 2%.

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 203.000 EUR en 2022 contre 174.000 EUR en 2021.





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

Pour ce qui concerne les immeubles détenus par le biais de ses filiales, SOFTIMAT agit comme gestionnaire administratif, opérationnel et commercial et facture à ce titre des 'Management' Fees.

En 2022, les 'Management fees', facturées et comptabilisées en 'Autres produits d'exploitation', se sont élevées à 206.000 EUR, contre 380.000 EUR en 2021 (à noter que, en 2021, SOFTIMAT avait facturé des prestations de gestion spécifiques liées à la vente de ses immeubles au Luxembourg et à Jumet, ce qui explique cette baisse relativement importante en 2022).

#### 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

L'immeuble 'Elise' détenu par sa filiale à 100% SOFTIMAT FUND srl (et dont les 5 unités étaient louées) a été vendu le 30 mai 2022.

En 2022, les 'Management fees', facturées et comptabilisées en 'Autres produits d'exploitation', se sont élevées à 11.000 EUR, soit un montant équivalent à celui facturé en 2021.

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'élèvera à 58.000 EUR hors charges.

## Analyse des Résultats et du Bilan

#### [Compte de résultats]

Les Ventes et prestations se sont élevées à 1.040.000 EUR en 2022 contre 1.121.000 EUR en 2021, soit une baisse de 7%.

Les frais de personnel sont en hausse, SOFTIMAT ayant eu recours au chômage temporaire pour cause de force majeure 'COVID' jusqu'en mai 2022.

Le résultat d'exploitation est en baisse, passant de -197.000 EUR en 2021 à -576.000 EUR en 2022, ce qui s'explique principalement par (i) la diminution des management fees facturées aux filiales (-174.000 EUR), (ii) l'augmentation des frais de personnel (-88.000 EUR) et (iii) la constitution d'une provision pour risque et charges (-51.000 EUR).

Le cashflow d'exploitation est ainsi passé à -354.000 EUR en 2022 contre 16.000 EUR en 2021.

Le résultat financier est négatif et s'élève à -12.000 EUR en 2022 contre -14.000 EUR en 2021.

Le résultat après impôt s'élève ainsi à -608.000 EUR en 2022 contre -212.000 EUR en 2021.

#### [Fonds propres]

La variation des capitaux propres s'explique par :

- Le rachat de 163.132 actions propres pour un montant de 411.271 EUR.
- L'affectation à la rubrique 'Bénéfice/Perte (-) à reporter' d'un montant de -608.000 EUR.

#### [L'emploi]

L'effectif de la société est resté stable et s'élève au 31 décembre 2022 à 4 personnes, hors administrateurs. Un employé quittera cependant la société en juin 2023 et une provision a été comptabilisée pour la partie non prestée de son préavis.





#### [Investissements]

Au cours de l'année 2022, des investissements pour un montant total de 287.000 EUR ont été réalisés dans nos bâtiments et notamment dans la rénovation partielle du bâtiment « Lasne 1 » pour 259.000 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 2022.

#### [Succursales et instruments financiers]

Néant

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

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

Un nouveau programme de rachat d'actions propres a également été approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2020, 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, suit également son cours.

Au cours de l'année 2022, la société a ainsi procédé au rachat de 163.132 actions, nulles de plein droit, pour un montant de 411.271 EUR.

A noter que, pour les actions propres rachetées postérieurement au 1<sup>er</sup> avril 2020, soit 699.599 actions, 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.

La crise COVID-19 a eu un impact négatif sur notre activité principale de location de bureaux, qui était déjà perceptible en 2020 et s'est accentué au cours des années 2021 et 2022. Les perspectives pour l'année 2023 semblent être meilleures.

#### [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 2022 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 2022, ainsi qu'au Commissaire, pour l'exécution de son mandat.

Fait à Lasne, le 18 avril 2023.

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 2022

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 26 mai 2020, 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 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société SOFTIMAT durant trois 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 2022, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 10.143.265,66 € et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 607.914,77 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2022, 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.

3.-





#### **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 18 avril 2023.

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

Michaël De Ridder  
Réviseur d'entreprises, associé.



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

