



RAPPORT ANNUEL 2018  
SOFTIMAT  
31/12/2018



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

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





## Table des matières

1	Rapport de gestion .....	4
2	Les organes de gestion .....	7
3	Etats Financiers Consolidés .....	9
3.1	Bilan Consolidé au 31 décembre 2018	9
3.2	Compte de Résultat Consolidé au 31 décembre 2018	10
3.3	Résultat consolidé par action	10
3.4	Etat du résultat global consolidé	11
3.5	Répartition du Chiffre d'Affaires & Autres produits opérationnels	11
3.6	Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés	11
3.7	Tableau de Flux de Trésorerie	12
4	Sélection de Notes aux Etats Financiers Consolidés.....	14
Note 1	– Information sur l'entreprise	14
Note 2	– Base d'établissement des états financiers	14
Note 3	– Critères de consolidation	14
Note 4	– Périmètre de consolidation – regroupement d'entreprises	14
Note 5	– Liste des entreprises consolidées et des entreprises mises en équivalence	15
Note 6	– Principes comptables	15
Note 7	– Saisonnalité de l'activité immobilier	17
Note 8	– Actions Propres	17
Note 9	– Plan de Stock Option	18
Note 10	– Secteur opérationnel	18
Note 11	– Evolution des activités	18
Note 12	– Immobilisations corporelles	22
Note 13	– Immeubles détenus en vue de la vente	23
Note 14	– Actifs Financiers non courants	23
Note 15	– Passifs financiers non courants et courants	23
Note 16	– Créances commerciales et autres créances	24
Note 17	– Dettes commerciales et autres dettes	24
Note 18	– Capitaux Propres	25
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	28
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	– Evénements postérieurs à la clôture	30
Note 27	– Déclaration des personnes responsables	31





## Table des matières

5 Rapport du Commissaire .....	32
6 Comptes sociaux au 31 décembre 2018.....	35
7 Informations utiles.....	42





# 1 Rapport de gestion

## PRÉAMBULE

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

## CHIFFRES-CLÉS

(en milliers €)	31 déc 2018	31 déc 2017
<b>Résultat des activités Groupe</b>		
▪ Produits locatifs « bureaux »	1 447	1 194
▪ Produits locatifs « résidentiel »	85	24
▪ Résultat d'exploitation « ventes d'immeubles de placement »	416	0
▪ Résultat d'exploitation « ventes promotion résidentielle »	18	197
▪ Résultat d'exploitation	(455)	(556)
▪ Cashflow d'exploitation	449	216
<b>Cashflow d'exploitation détaillé</b>		
▪ IMMOBILIER	449	219
- Immeubles de placement	1 197	1 213
- Plus-value – ventes d'immeubles de placement	416	0
- Promotion résidentielle	76	201
- Frais internes non affectés	(1 240)	(1 195)
▪ AUTRES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	0	(3)
<b>Bilan</b>		
▪ Capital social	18 254	19 638
▪ Capitaux propres	14 543	16 210
▪ Trésorerie nette court terme	726	1 341
<b>Cours de l'action</b>		
▪ Nombre d'actions	5 106 101	5 604 757
▪ Nombre d'actions propres détenues au 31/12	0	0
▪ Cours le + haut sur la période (EUR)	3,18	2,69
▪ Cours le + bas sur la période (EUR)	2,16	2,22
▪ Dernier cours de la période (EUR)	3,18	2,23
▪ Volume moyen des titres échangés par jour	3 099	1 352
▪ Capitalisation en fin de période	16 237	12 499





## ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE LOCATION DE BUREAUX

Au cours de ces trois dernières années, SOFTIMAT a été confrontée à des choix stratégiques importants dans son activité principale de location de bureaux, suite notamment aux importantes restructurations dans le chef de son principal locataire de l'époque, qui représentait alors environ 80% des revenus locatifs. Cette activité a ainsi été restructurée en profondeur après une réévaluation du portefeuille d'actifs visant à déterminer l'intérêt stratégique des actifs et la meilleure affectation à leur donner.

C'est dans ce contexte particulier que SOFTIMAT a démarré à Lasne et au Luxembourg son nouveau concept de centre d'affaires, sous la dénomination « Millenium Business Center ». Les résultats ont été immédiats, avec une croissance très significative du taux d'occupation et des revenus locatifs.

Dès 2016, des investissements importants ont ainsi été effectués dans différents immeubles vacants, dont les finitions étaient souvent vétustes et/ou obsolètes :

- Les immeubles 'Lasne 1' et 'Lasne 2' sont les premiers à avoir été affectés à cette nouvelle activité « Millenium », suivis en 2017 par l'immeuble 'Lasne 3'. Ces trois immeubles totalement rénovés sont aujourd'hui occupés par plusieurs locataires de petite ou moyenne taille. Les revenus locatifs générés au cours de l'année 2018 se sont élevés à 319.000 EUR contre 292.000 EUR en 2017 (+9%).

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

- L'immeuble 'Lasne 4' est actuellement loué au Groupe Spie/Systemat, qui a renouvelé le bail pour 3 années supplémentaires. Le revenu locatif de l'année 2018 est donc resté stable par rapport à 2017 ;
- L'immeuble mixte de bureaux et d'espaces logistiques de 'Jumet' n'est que partiellement occupé avec d'une part, un premier locataire qui occupe un espace privatif de bureaux de 900 m<sup>2</sup> dans la partie 'GATE 2' pour un loyer annuel 2018 de 86.000 EUR, et d'autre part par un second locataire qui occupe un espace mixte de bureaux et entrepôts de 3.413 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel 2018 de 171.000 EUR.

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

- L'immeuble 'Capellen' au Luxembourg, dont les revenus locatifs avaient fortement diminué suite à la restructuration évoquée ci-dessus, a lui aussi été fondamentalement rénové dans l'esprit « Millenium ». Les travaux touchent à leur fin et la dernière phase de travaux devrait se terminer en juillet 2019.

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

Le taux d'occupation actuel de l'immeuble avoisine aujourd'hui 100%, même si certains contrats signés en 2018 et 2019 n'auront leur plein effet qu'à partir de l'année 2020. Les revenus locatifs de l'année 2018 s'élèvent pour leur part à 518.000 EUR contre 282.000 EUR en 2017, soit une croissance de 83% ;

- Le bail de l'immeuble de Milmort à Liège a été prolongé jusqu'au 31 août 2020 et a généré en 2018 un revenu locatif stable par rapport à 2017. Selon toute vraisemblance, ce bail ne sera cependant pas prolongé au-delà de cette date.

A noter que la partie gauche de l'immeuble 'Wilrijk', qui avait été jugée non stratégique et donc proposée à la vente, a été cédée pour un montant de 620.000 EUR. Cet immeuble se composait en effet de deux parties distinctes. La partie vendue était assez vétuste et nécessitait par conséquent d'importants travaux de remise en état. La partie droite est pour sa part en bon état et a été remise sur le marché, à la vente ou à la location. L'impact positif de cette cession sur le résultat d'exploitation du Groupe s'élève à 416.000 EUR.

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

Les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2018 se sont ainsi élevés à 1.447.000 EUR, contre 1.194.000 EUR en 2017, soit une hausse d'environ 21%.

## ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE PROMOTION RÉSIDEN TIELLE

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

Cette activité avait cependant déjà enregistré quelques résultats positifs en 2015 (vente des appartements 'Archimède'), en 2016 (vente du projet 'Urbanity') et en 2017 (vente du projet 'Leman').

En juillet 2018, l'intégralité des actions représentatives de la société SOFTIMAT FUND BIS sprl (projet 'Capouillet') a été cédée. L'impact de cette opération sur le résultat d'exploitation n'est pas significatif (+18.000 EUR), mais a par contre bien un impact sur sa trésorerie puisque l'intégralité des montants investis a été récupérée, soit 961.000 EUR.

En ce qui concerne le projet 'Elise' (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850 m<sup>2</sup>), il a été décidé de proposer ces appartements à la location car les prix à la vente étaient jugés insuffisants. Le succès a été immédiat et les premiers appartements ont été loués à partir du 2<sup>ème</sup> semestre 2017. Le revenu locatif ainsi généré au cours de l'année 2018 s'est élevé à 85.000 EUR contre 24.000 EUR en 2017.





Les autres projets en cours à ce jour sont :

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

Le management n'exclut pas la cession, totale ou partielle, de ces projets dans les prochains mois.

#### SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

La trésorerie court terme est passée de 1.341.000 EUR au 31 décembre 2017 à 726.000 EUR au 31 décembre 2018, soit une diminution de 615.000 EUR qui s'explique principalement par :

- + L'encaissement du crédit-vendeur d'un montant de 400.000 EUR octroyé à POPY HOLDING SA dans le cadre de la cession de la société POPY SOFTWARE SA intervenue en mars 2012. Ce crédit a été remboursé en avril 2018, de même que les intérêts y afférents ;
- + L'encaissement du produit de la vente de SOFTIMAT FUND BIS sprl, soit 961.000 EUR ;
- La dette long terme qui est passée de 1.393.000 EUR au 31 décembre 2017 à 1.222.000 EUR au 31 décembre 2018, soit une diminution de 171.000 EUR ;
- Les décaissements d'environ 207.000 EUR pour des investissements réalisés en 2018 dans les bâtiments de bureaux, les principales dépenses ayant trait à l'immeuble de Capellen (Luxembourg) ;
- La trésorerie affectée au rachat de 498.656 actions propres pour un montant de 1.384.000 EUR. A noter que, pour les actions rachetées à partir du 16 avril 2018 (425.833 actions), la mise à jour des statuts doit encore intervenir.

#### ÉVÉNEMENTS MARQUANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

A ce jour, il n'existe aucun événement marquant postérieur à la clôture, favorable ou défavorable, susceptible d'avoir un impact significatif sur les états financiers arrêtés au 31 décembre 2018.

#### PERSPECTIVES OPÉRATIONNELLES POUR L'ANNÉE 2019

A ce stade, SOFTIMAT estime que l'activité de location de bureaux générera en 2019 des revenus locatifs pour un montant minimum d'environ 1.750.000 EUR contre 1.194.000 EUR en 2017 et 1.447.000 en 2018, soit une augmentation de l'ordre de 47% en deux ans. Grâce à cette belle progression, le patrimoine immobilier retrouve progressivement une valorisation beaucoup plus conforme aux attentes des actionnaires.

Pour rappel, SOFTIMAT n'a plus distribué de dividendes depuis l'année 2000, avant que le Groupe ne subisse pendant plusieurs exercices successifs des pertes importantes dans le cadre de ses activités informatiques. SOFTIMAT n'est aujourd'hui toujours pas en mesure d'en distribuer. Cependant, entre 2007 et 2013, au fur et à mesure qu'il était mis un terme définitif aux activités informatiques, SOFTIMAT a récédé environ 26 millions d'euros à ses actionnaires par le biais de réductions de capital.

Le Groupe entend à présent affecter sa trésorerie excédentaire aux programmes de rachat d'actions propres approuvés par l'Assemblée Générale, comme cela a déjà été le cas ces dernières années. Ces programmes de rachat d'actions ont un effet relatif sur la valeur du titre et constituent donc une plus-value pour l'ensemble des actionnaires. Le Conseil d'Administration a ainsi décidé de démarrer le plan de rachat d'actions propres qui a été approuvé par l'Assemblée Générale du 18 juin 2018, dont le montant s'élève à 3,5 millions d'euros et dont l'échéance de 60 mois à dater de la publication au Moniteur Belge est fixée au 16 juillet 2023.

Fait à Lasne, le 29 mars 2019.

Pour le Conseil d'Administration,

Nicolas Logé  
Administrateur-Délégué.





## 2 Les organes de gestion

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

### LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

### LES ORGANES DE DIRECTION

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

Il convient de rappeler que le Conseil d'Administration a pris acte, lors de sa réunion du 14 février 2019, de ce que Socomade SA, représentée par Bernard Lescot, avait décidé de prendre progressivement du recul par rapport aux activités journalières du Groupe, comme cela avait déjà été annoncé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 mai 2018. Le Conseil d'Administration a en conséquence décidé de nommer Nicolas Logé comme nouvel Administrateur-Délégué en lieu et place de Socomade SA. Dans ce contexte, Pierre Herpain a proposé que Socomade SA lui succède à la présidence du Conseil avec effet immédiat. Le Conseil a approuvé cette proposition. A noter que Socomade SA, représentée par Bernard Lescot, continuera à exercer la fonction de Directeur Opérationnel du Groupe.

### LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Socomade sa, Président du Conseil d'Administration et Directeur Opérationnel de SOFTIMAT, représentée par son Administrateur-Délégué, Bernard Lescot. Né le 12 juin 1957 et fondateur de SOFTIMAT en 1984, Bernard Lescot est licencié en sciences économiques et financières de l'Institut d'Administration et de Gestion à l'UCL en 1981.

Nicolas Logé, Administrateur-Délégué de SOFTIMAT. Né le 2 décembre 1965, Nicolas Logé est licencié en sciences économiques appliquées de l'Institut d'Administration et de Gestion à l'UCL en 1989.

Pierre Herpain, Administrateur de sociétés. Né le 27 avril 1955, Pierre Herpain est ingénieur commercial de l'Ecole de Commerce Solvay en 1979. Il est Administrateur-Délégué des Entreprises Herpain sa. Fondateur de SOFTIMAT, il connaît parfaitement la société qu'il accompagne de ses conseils et de sa compétence depuis sa création.

Jacques Ghysbrecht, né le 6 février 1941. Jacques Ghysbrecht est docteur en droit de l'ULB en 1964 et licencié en droit économique de l'ULB en 1966. Au Barreau de Bruxelles depuis le 2 septembre 1964 jusqu'au 1er novembre 2003 et Associé chez Baker & McKenzie jusqu'à cette même date, Jacques Ghysbrecht a été Maître d'enseignement en droit fiscal à la Faculté de Droit de l'ULB jusqu'en 2007 et a occupé les mêmes fonctions à l'Ecole de Commerce Solvay jusqu'en 2001.

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





## RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA DIRECTION

La rémunération des administrateurs actifs en 2018 représente un coût global (hors jetons de présence) de 559.000 EUR HTVA, qui se répartit comme suit :

J Avantages à court terme	559.000
J Avantages postérieurs à l'emploi	0
J Autres avantages à long terme	0
J Indemnité de fin de contrat	0
J Paiement fondé sur les actions	0

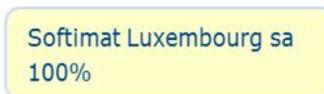
Les avantages à court terme comprennent le bonus de l'exercice précédent, celui-ci étant payé avec un décalage d'un an.

## L'ORGANIGRAMME OPÉRATIONNEL DU GROUPE

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



### **Luxembourg**



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





### 3 Etats Financiers Consolidés

#### 3.1 Bilan Consolidé au 31 décembre 2018

(en milliers €)		31.12.2018	31.12.2017
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>12 353</b>	<b>12 944</b>
Immobilisations incorporelles		0	0
Immeubles de placement	Note 11.1.3	7 617	8 399
Autres immobilisations corporelles	Note 12	1 334	1 264
Participations	Note 14	431	431
Participations mises en équivalence	Note 14	0	0
Créances (autres immobilisations financières)		1	1
Actifs d'impôts différés	Note 21	2 970	2 849*
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>5 147</b>	<b>5 789</b>
Immeubles détenus en vue de la vente	Note 13	3 439	3 489*
Créances commerciales et autres créances	Note 16	350	484*
Créance liée à la cession – Popsy	Note 16	0	400
Trésorerie et équivalents de trésorerie		726	1 341
Autres actifs courants		632	75
<b>ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE</b>		<b>0</b>	<b>939</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>17 501</b>	<b>19 671</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>14 543</b>	<b>16 210</b>
Capital social	Note 18	18 254	19 638
Réserves	Note 18	(3 748)	(3 466)
Intérêts minoritaires		0	0
Ecart de conversion		37	37
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>1 652</b>	<b>1 830</b>
Provisions		0	0
Dettes de location-financement	Note 15	0	9
Autres dettes financières	Note 15	1 052	1 182
Passif d'impôts différés	Note 21	601	639
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 305</b>	<b>1 600</b>
Dettes de location-financement	Note 15	9	31
Autres dettes financières	Note 15	162	171
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	981	1 051*
Dettes fiscales, salariales et sociales		83	113
Autres passifs courants		71	233*
<b>PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE</b>		<b>0</b>	<b>32</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>17 501</b>	<b>19 671</b>

\* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2017. Ces retraitements ont été rendus nécessaires par la cession au cours du deuxième semestre 2018 de la participation détenue dans Softimat Fund Bis sprl.





### 3.2 Compte de Résultat Consolidé au 31 décembre 2018

(en milliers €)		31.12.2018	31.12.2017
Produits locatifs « Immeubles de placement »	Note 11.1.4	1 447	1 194
Autres produits opérationnels - Immeubles de placement		574	786
Autres produits opérationnels - Plus-value s/ cession d'immeubles de placement		416	0
Autres produits opérationnels – Promotion résidentielle		18	204
Autres produits opérationnels – Location résidentielle		98	35
Autres produits opérationnels		47	53
Consommables utilisés		(968)	(918)
Frais de personnel	Note 19	(905)	(898)
Dotations aux amortissements & réductions de valeur		(904)	(773)
Autres charges opérationnelles		(279)	(236)
<b>Résultat d'exploitation des activités immobilières</b>	Notes 10 & 11	<b>(455)</b>	<b>(553)</b>
Résultat d'exploitation des activités abandonnées		0	(3)
<b>Résultat d'exploitation</b>	Notes 10 & 11	<b>(455)</b>	<b>(556)</b>
Produits financiers		40	63
Charges financières		(26)	(32)
Charges d'impôts	Note 20	158	(390)
<b>Résultat net</b>	Note 10	<b>(283)</b>	<b>(916)</b>
Part du Groupe		(283)	(916)
Part des minoritaires		0	0

### 3.3 Résultat consolidé par action

	31.12.2018	31.12.2017
<b>NOMBRE D'ACTIONNAIRES</b>		
A l'ouverture de l'exercice	5 604 757	5 685 567
- Destruction d'actions propres	(498 656)	(80 810)
A la clôture de l'exercice	5 106 101	5 604 757
- Actions propres détenues	0	0
<b>Nombre dilué d'actions en circulation</b>	<b>5 106 101</b>	<b>5 604 757</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>		
Résultat d'exploitation (en EUR)	(0,089)	(0,099)
Résultat net (en EUR)	(0,055)	(0,163)
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>		
Résultat d'exploitation (en EUR)	(0,089)	(0,099)
Résultat net (en EUR)	(0,055)	(0,163)





### 3.4 Etat du résultat global consolidé

	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net consolidé	(283)	(916)
Variation des écarts de conversion	0	0
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	0	0
Autres éléments du résultat global	0	0
Résultat global consolidé	(283)	(916)
Part du Groupe	(283)	(916)
Part des minoritaires	0	0

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

	31.12.2018	31.12.2017
Revenus locatifs – Belgique	929	912
Revenus locatifs – Luxembourg	518	282
Revenus locatifs - activité 'Bureaux'	1 447	1 194
Revenus locatifs - Résidentiel	85	24
Revenus promotion - Résidentiel	18	197
Autres produits opérationnels – activité 'Résidentiel'	103	221

### 3.6 Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés

	01/01/2018	Part des minoritaires	Actions propres	Résultat 2018	31/12/2018
Capital social	19 638		(1 384)		18 254
Réserves	(3 466)			(283)	(3 748)
Part des minoritaires	0				0
Ecart de conversion	37				37
CAPITAUX PROPRES	16 210	0	(1 384)	(283)	14 543
	01/01/2017	Part des minoritaires	Actions propres	Résultat 2017	31/12/2017
Capital social	19 839		(201)		19 638
Réserves	(2 550)			(916)	(3 466)
Part des minoritaires	0				0
Ecart de conversion	37				37
CAPITAUX PROPRES	17 327	0	(201)	(916)	16 210





### 3.7 Tableau de Flux de Trésorerie

	31.12.2018	31.12.2017
Bénéfice/(perte) net	(283)	(916)
Corrections pour charges d'impôts	(158)	390
Corrections pour amortissements	844	773
Corrections pour réductions de valeur sur stock	60	0
Corrections pour plus-values réalisées sur cessions d'entreprises	(18)	0
Intérêts minoritaires	0	0
Cashflow opérationnel avant variation du fonds de roulement et impôts	445	247
(Augmentation)/diminution des stocks (immeubles destinés à la vente)	(9)	860 *
(Augmentation)/diminution des clients et autres débiteurs	533	(79) *
Augmentation/(diminution) des fournisseurs et autres créditeurs	(136)	(318) *
Augmentation/(diminution) autres dettes (réduction de capital)	0	0
Augmentation/(diminution) des autres actifs et passifs opérationnels	(638)	(104)
(Augmentation)/diminution des actifs et passifs détenus à la vente	936	(123) *
Variation du fonds de roulement	686	236
Impôts payés sur le résultat	(66)	(164)
Cashflow des activités opérationnelles	1 065	319
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(346)	(150)
(Augmentation)/diminution de participations mises en équivalence	0	29
Créances sur ventes de titres de participation (crédits-vendeurs)	0	0
Cessions d'entreprises	18	0
Encaissement/(décaissement) des crédits-vendeurs	0	0
Ventes/sorties d'immobilisations incorporelles	0	0
Ventes/sorties d'immobilisations corporelles	204	0
(Constitutions)/remboursements cautionnements	0	3
Cashflow des activités d'investissement	(124)	(121)
Augmentation/(remboursement) des emprunts échéant dans l'année	(32)	(1)
Augmentation/(remboursement) des emprunts non-échéant dans l'année	(140)	(205)
(Remboursement de capital)	0	0
(Destruction d'actions propres)	(1 384)	(201)
Ecarts de conversion	0	0
Cashflow des activités de financement	(1 556)	(407)
<b>AUGMENTATION/(DIMINUTION) DE TRESORERIE</b>	<b>(615)</b>	<b>(209)</b>

\* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2017. Ces retraitements ont été rendus nécessaires par la cession au cours du deuxième semestre 2018 de la participation détenue dans Softimat Fund Bis sprl.





## Commentaires

La trésorerie court terme est passée de 1.341.000 EUR au 31 décembre 2017 à 726.000 EUR au 31 décembre 2018, soit une diminution de 615.000 EUR qui s'explique principalement par :

- + L'encaissement du crédit-vendeur d'un montant de 400.000 EUR octroyé à POPY HOLDING SA dans le cadre de la cession de la société POPY SOFTWARE SA intervenue en mars 2012. Ce crédit a été remboursé en avril 2018, de même que les intérêts y afférents ;
- + L'encaissement du produit de la vente de SOFTIMAT FUND BIS sprl, soit 961.000 EUR ;
- La dette long terme qui est passée de 1.393.000 EUR au 31 décembre 2017 à 1.222.000 EUR au 31 décembre 2018, soit une diminution de 171.000 EUR ;
- Les décaissements d'environ 207.000 EUR pour des investissements réalisés en 2018 dans les bâtiments de bureaux, les principales dépenses ayant trait à l'immeuble de Capellen (Luxembourg) ;
- La trésorerie affectée au rachat de 498.656 actions propres pour un montant de 1.384.000 EUR. A noter que, pour les actions rachetées à partir du 16 avril 2018 (425.833 actions), la mise à jour des statuts doit encore intervenir.





## 4 Sélection de Notes aux Etats Financiers Consolidés

### Note 1 – Information sur l'entreprise

---

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

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

---

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

Les états financiers consolidés ont été établis sur base du coût historique. Il n'y a pas eu de modification significative dans l'application des règles et méthodes comptables par rapport à l'exercice clôturé au 31 décembre 2017.

### Note 3 – Critères de consolidation

---

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

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

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

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

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

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

---

Il y a eu une société sortie du périmètre de consolidation au cours de l'année 2018, à savoir SOFTIMAT FUND BIS SPRL qui était détenue à 100%. Cette société a été déconsolidée avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2018.





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

Dénomination, adresse complète du siège et, pour les entreprises de droit belge, mention du n° de TVA ou du n° national	Méthode utilisée	Fraction du capital détenue (en %)	Variation du % de détention du capital (par rapport à l'exercice précédent)
Softimat sa Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0421.846.862	G	n/a	n/a
Softimat Sud sa Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0432.137.968	G	100,00	0,00
Softimat Noord sa Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0428.292.909	G	100,00	0,00
Softimat Luxembourg sa Parc d'Activités Capellen 77-79 L – 8308 Capellen LUXEMBOURG LU 16 119 112	G	100,00	0,00
Softimat Consulting sa Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0466.802.897	G	100,00	0,00
Softimat Liège sa Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0423.352.639	G	100,00	0,00
Softimat Fund sprl Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0503.928.064	G	100,00	0,00
Softimat Fund Bis sprl Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0546.991.413	G	0,00	-100,00

## Note 6 - Principes comptables

### Produits des activités courantes

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

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





## 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 telles que définis par la norme IAS 17 sont présentés à l'actif pour la valeur actualisée des paiements futurs. La dette correspondante est inscrite en passif financier.

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

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

## Immobilisations corporelles

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

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

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

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

## Immeubles détenus en vue de la vente

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

## Actifs et passifs financiers

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

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





### Actifs et passifs d'impôts différés

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

### Créances commerciales et autres créances

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

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

### Autres actifs courants

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

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

### Réserves

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

### Parts des minoritaires

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

### Provisions

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

### Autres passifs courants

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

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

### Actions propres

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

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

---

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

### Note 8 – Actions Propres

---

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 février 2016 a autorisé un programme de rachat d'actions propres pour une durée de 36 mois à dater de sa publication au Moniteur belge, pour un total de 3.000.000 EUR et pour un prix compris entre 1 EUR et 20 EUR par action. Ce programme a été activé anticipativement en date du 11 février 2016 par le Conseil d'Administration et arrivera à son échéance le 3 mars 2019. Dans le cadre de ce programme, SOFTIMAT a acquis 498.656 actions propres au cours de l'année 2018 pour un montant de 1.383.898 EUR.

A noter que pour les actions propres rachetées postérieurement au 13 avril 2018, soit 425.833 actions nulles de plein droit d'une valeur de 1.220.794 EUR, les statuts doivent encore être adaptés, ce qui sera fait ultérieurement.

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2018 a autorisé un nouveau programme de rachat d'actions propres pour une durée de 60 mois, pour un total de 3.500.000 EUR et pour un prix compris entre 1 EUR et 20 EUR par action. Ce programme a été activé par le Conseil d'Administration.





## Note 9 – Plan de Stock Option

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

## Note 10 – Secteur opérationnel

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

La comparaison des résultats se présente comme suit :

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

31-déc-2017	Activités immobilières	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	1 194		1 194
Chiffre d'affaires inter-activités			
Chiffre d'affaires net de l'activité	1 194		1 194
<b>Marge Brute</b>	<b>1 194</b>		<b>1 194</b>
Résultat d'exploitation des sociétés consolidées	(553)	(3)	(556)
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence			0
Résultat d'exploitation sectoriel	(553)	(3)	(556)
Résultat financier			31
Impôts			(390)
<b>Résultat Net</b>			<b>(916)</b>

## Note 11 – Evolution des activités

### 11.1 Activité 'Immobilier'

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

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

Au cours de ces trois dernières années, SOFTIMAT a été confrontée à des choix stratégiques importants dans son activité principale de location de bureaux, suite notamment aux importantes restructurations dans le chef de son principal locataire de l'époque, qui représentait alors environ 80% des revenus locatifs. Cette activité a ainsi été restructurée en profondeur après une réévaluation du portefeuille d'actifs visant à déterminer l'intérêt stratégique des actifs et la meilleure affectation à leur donner.

C'est dans ce contexte particulier que SOFTIMAT a démarré à Lasne et au Luxembourg son nouveau concept de centre d'affaires, sous la dénomination « Millenium Business Center ». Les résultats ont été immédiats, avec une croissance très significative du taux d'occupation et des revenus locatifs.





Dès 2016, des investissements importants ont ainsi été effectués dans différents immeubles vacants, dont les finitions étaient souvent vétustes et/ou obsolètes :

- Les immeubles 'Lasne 1' et 'Lasne 2' sont les premiers à avoir été affectés à la nouvelle activité « Millenium », suivi en 2017 par l'immeuble 'Lasne 3'. Ces trois immeubles totalement rénovés sont aujourd'hui occupés par plusieurs locataires de petite ou moyenne taille. Les revenus locatifs générés au cours de l'année 2018 se sont élevés à 319.000 EUR contre 292.000 EUR en 2017 (+9%).

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

- L'immeuble 'Lasne 4' est actuellement loué au Groupe Spie/Systemat, qui a renouvelé le bail pour 3 années supplémentaires. Le revenu locatif de l'année 2018 est donc resté stable par rapport à 2017;
- L'immeuble mixte de bureaux et d'espaces logistiques de 'Jumet' n'est que partiellement occupé avec d'une part, un premier locataire qui occupe un espace privatif de bureaux de 900 m<sup>2</sup> dans la partie 'GATE 2' pour un loyer annuel 2018 de 86.000 EUR et d'autre part, un second locataire qui occupe un espace mixte de bureaux et entrepôts de 3.413 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel 2018 de 171.000 EUR.

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

- L'immeuble 'Capellen' au Luxembourg, dont les revenus locatifs avaient fortement diminué suite à la restructuration évoquée ci-dessus, a lui aussi été fondamentalement rénové dans l'esprit « Millenium ». Les travaux touchent à leur fin et la dernière phase de travaux devrait se terminer en juillet 2019.

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

Le taux d'occupation actuel de l'immeuble avoisine aujourd'hui 100%, même si certains contrat signés en 2018 et 2019 n'auront leur plein effet qu'à partir de l'année 2020. Les revenus locatifs de l'année 2018 s'élevaient pour leur part à 518.000 EUR contre 282.000 EUR en 2017, soit une croissance de 83% ;

- Le bail de l'immeuble de Milmort à Liège a été prolongé jusqu'au 31 août 2020 et a généré en 2018 un revenu locatif stable par rapport à 2017. Selon toute vraisemblance, ce bail ne sera cependant pas prolongé au-delà de cette date.

A noter que la partie gauche de l'immeuble 'Wilrijk', qui avait été jugée non stratégique et donc proposée à la vente, a été cédée pour un montant de 620.000 EUR. Cet immeuble se composait en effet de deux parties distinctes. La partie vendue était assez vétuste et nécessitait par conséquent d'importants travaux de remise en état. La partie droite est pour sa part en bon état et a été remise sur le marché, à la vente ou à la location. L'impact positif de cette cession sur le résultat d'exploitation du Groupe s'élève à 416.000 EUR.

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

Les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2018 se sont ainsi élevés à 1.447.000 EUR, contre 1.194.000 EUR en 2017, soit une hausse d'environ 21%.

#### 11.1.2. Description des immeubles de placement

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

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

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





### 11.1.3. Valorisation des immeubles de placement

Bâtiment	Valeur Brute			Amort. cumulés	Valeur Nette		
	Terrain	Construction	Total		Terrain	Construction	Total
Jumet	412	4 380	4 792	3 558	412	821	1 234
Liège	141	1 312	1 453	580	141	732	873
Lasne 1	225	860	1 085	795	225	64	289
Lasne 2	58	286	344	219	58	67	125
Lasne 3	137	1 180	1 316	661	137	519	656
Lasne 4	154	2 376	2 530	1 431	154	945	1 099
Wilrijk	64	848	912	659	64	190	253
Luxembourg	1 031	5 124	6 155	3 067	1 031	2 056	3 088
<b>TOTAL TERRAINS &amp; CONSTRUCTIONS</b>	<b>2 222</b>	<b>16 365</b>	<b>18 587</b>	<b>10 970</b>	<b>2 222</b>	<b>5 395</b>	<b>7 617</b>

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

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

Bâtiment	31.12.2018	31.12.2017
Jumet	267	282
Liège	144	141
Lasne 1*	119	112
Lasne 2	35	34
Lasne 3	165	146
Lasne 4	200	197
Wilrijk	0	0
Luxembourg	518	282
<b>GRAND TOTAL</b>	<b>1 447</b>	<b>1 194</b>

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

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

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

Client	31.12.2018	31.12.2017
RCARRE	321	139
SYSTEMAT BELUX	231	367
CALYOS	171	148
CHR CITADELLE	144	141
ELECTRABEL	86	84
PIETERCIL	70	23
VCPL	40	0
ALLEGRO SOFTWARE	37	37
WELLFIN	37	31
ALTERNATIVE TVA	35	34
AUTRES (Rev. <20.000 EUR)	312	190
<b>GRAND TOTAL</b>	<b>1 447</b>	<b>1 194</b>





### 11.1.6. Evolution des projets de promotion résidentielle

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

Cette activité avait cependant déjà enregistré quelques résultats positifs en 2015 (vente des appartements 'Archimède'), en 2016 (vente du projet 'Urbanity') et en 2017 (vente du projet 'Leman').

Pour rappel, l'intégralité des actions représentatives de la société SOFTIMAT FUND BIS sprl (projet 'Capouillet') a été cédée en juillet 2018. L'impact de cette opération sur le résultat d'exploitation n'est pas significatif (+18.000 EUR), mais a par contre bien un impact sur sa trésorerie puisque l'intégralité des montants investis a été récupérée, soit 961.000 EUR.

En ce qui concerne le projet 'Elise' (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850 m<sup>2</sup>), il a été décidé de proposer ces appartements à la location car les prix à la vente étaient jugés insuffisants. Le succès a été immédiat et les premiers appartements ont été loués à partir du 2<sup>ème</sup> semestre 2017. Le revenu locatif ainsi généré au cours de l'année 2018 s'est élevé à 85.000 EUR contre 24.000 EUR en 2017. Une vente n'est pas exclue, dès lors que tous les appartements sont à présent loués.

Les autres projets en cours à ce jour sont :

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

Le management n'exclut pas la cession, totale ou partielle, de ces projets dans les prochains mois.

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

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

31.12.2017	Pôle Bureaux		Pôle Résidentiel		Frais internes	TOTAL
	Ch. locatives	Autres	Vente	Location		
) Frais de personnel	0	0	0	0	(898)	(898)
) Consommables utilisés	(489)	(73)	(5)	(8)	(343)	(918)
) Autres charges opérationnelles	(200)	0	(18)	(11)	(7)	(236)
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>(689)</b>	<b>(73)</b>	<b>(23)</b>	<b>(19)</b>	<b>(1 248)</b>	<b>(2 052)</b>
<b>AUTRES PRODUITS OPÉRATIIONNELS</b>	<b>527</b>	<b>254</b>	<b>214</b>	<b>29</b>	<b>53</b>	<b>1 078</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(162)</b>	<b>181</b>	<b>191</b>	<b>10</b>	<b>(1 195)</b>	<b>(974)</b>





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

A noter qu'un produit de 227.500 EUR avait été comptabilisé en 2017 suite à la résolution amiable d'un litige avec un ancien locataire luxembourgeois. En 2018, la cession d'une partie de l'immeuble 'Wilrijk' a permis de dégager un produit de 416.000 EUR.

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
J Produits locatifs des immeubles de placement	1 447	1 194
J Autres produits opérationnel - Plus-value s/ cession d'immeuble de placement	416	0
J Autres produits opérationnels	738	1 078
J Consommables utilisés	(968)	(918)
J Frais de personnel	(905)	(898)
J Dotation aux amortissements	(844)	(773)
J Dotation aux réductions de valeur	(60)	0
J Autres charges opérationnelles	(280)	(236)
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(455)</b>	<b>(553)</b>
<b>CASHFLOW D'EXPLOITATION</b>	<b>449</b>	<b>219</b>

Le résultat d'exploitation passe de -553.000 EUR au 31 décembre 2017 à -455.000 EUR au 31 décembre 2018. Le cashflow d'exploitation positif passe pour sa part de 219.000 EUR à 449.000 EUR.

#### 11.2 Activités abandonnées

Au cours de l'année 2018, le Groupe n'a plus enregistré aucune charge d'exploitation liée aux activités abandonnées.

### Note 12 – Immobilisations corporelles

	Terrains et constructions	Installations, machines et outillage	Mobilier et matériel roulant	Total
<u>Valeur d'acquisition</u>				
A l'ouverture de l'exercice	19 288	3 863	439	23 590
Mutations de l'exercice :				
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	0	227	119	346
- Cessions et désaffectations (-)	(701)	(3)	0	(704)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	18 587	4 087	558	23 233
<u>Amortissements</u>				
A l'ouverture de l'exercice	10 890	2 798	239	13 927
Mutations de l'exercice :				
- Actées	578	203	73	854
- Cessions et désaffectations (-)	(497)	(3)	0	(500)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	10 970	2 998	313	14 281
<b>Valeur nette à la clôture de l'exercice</b>	<b>7 617</b>	<b>1 089</b>	<b>245</b>	<b>8 951</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 essentiellement constitués d'immeubles en construction ou développés en vue d'une vente. Tous les coûts directement liés à l'acquisition, à la construction et au financement du projet immobilier sont également activés.

Ce poste est influencé en 2018 par le développement des projets 'Matthys' et 'Rauter'.

	2018	2017
Valeur à l'ouverture de l'exercice	3 489	4 350
Mutations de l'exercice :		
- Acquisitions	10	248
- Cessions	0	(182)
- Réductions de valeur	(60)	0
- Actifs détenus à la vente	0	(927)*
A la clôture de l'exercice	3 439	3 489

\* Montant retraité par rapport au Rapport Annuel 2017. Ce retraitement a été rendu nécessaire par la cession au cours du deuxième semestre 2018 de la participation détenue dans Softimat Fund Bis sprl.

## Note 14 – Actifs Financiers non courants

### 14.1. Détail des participations

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

### 14.2 Détail des participations mises en équivalence

La société momentanée 'Roosevelt Softimat Fund' qui développe le projet 'Archimède' est une co-entreprise et a par conséquent été mise en équivalence. Le projet 'Archimède' étant aujourd'hui clôturé et le bénéfice ayant été comptabilisé en 2016 et reversé aux co-entrepreneurs, cette co-entreprise a été liquidée au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2017.

## Note 15 – Passifs financiers non courants et courants

Les passifs financiers non courants ont principalement trait au financement des immobilisations corporelles. Le tableau ci-dessous reprend également les passifs financiers non courants dont l'échéance est inférieure à un an qui sont repris au bilan dans la rubrique « passifs financiers courants ». Cet endettement passant de 1.393.000 EUR au 31 décembre 2017 à 1.222.000 EUR au 31 décembre 2018.

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	9	0	0
- Etablissements de crédit	162	607	434
- Autres emprunts	0	0	11
<b>Total</b>	<b>171</b>	<b>607</b>	<b>445</b>
Dettes non courantes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs des entreprises comprises dans la consolidation			31.12.2018
- Dettes de location-financement			
- Etablissements de crédit			1 203
- Autres emprunts			
<b>Total</b>			<b>1 203</b>





## Note 16 – Créances commerciales et autres créances

Les créances commerciales du Groupe s'établissent comme suit :

	Activités continuées	Activités abandonnées	TOTAL
Clients – Créances	110	0	110
Clients – Factures à établir	36	0	36
<b>Total créances commerciales</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>146</b>
Taxe sur la valeur ajoutée	149	0	149
Impôts à récupérer	15	0	15
Créances diverses	40	117	146
Réduction de valeur sur créances douteuses	0	(117)	(117)
<b>Total autres créances</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>204</b>

Cette situation appelle les commentaires suivants :

### Créances commerciales

- Pas de commentaire particulier à ce jour.

### Créances liées aux cessions

- Cfr. Note 23.3.

### Autres créances

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

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

## Note 17 – Dettes commerciales et autres dettes

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

	Activités continuées	Activités abandonnées	TOTAL
Fournisseurs – dettes	229	0	229
Fournisseurs – factures à recevoir	86	0	86
Notes de crédit à établir	29	0	29
Autres fournisseurs	3	0	3
<b>Total dettes commerciales</b>	<b>348</b>	<b>0</b>	<b>348</b>
Solde dividendes à payer	6	0	6
Solde remboursements en capital	142	0	142
Subsides en capital	456	0	456
Autres	29	0	29
<b>Total autres dettes à 1 an au plus</b>	<b>633</b>	<b>0</b>	<b>633</b>
<b>TOTAL</b>	<b>981</b>	<b>0</b>	<b>981</b>

Cette situation appelle les commentaires suivants :

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





## Note 18 – Capitaux Propres

### 18.1. Composition du capital

	Montants
<b>Capital souscrit</b>	
- Au terme de l'exercice précédent	19 638
- Warrants	0
- Remboursement capital	0
- Destruction d'actions propres	(1 384)
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>18 254</b>
<b>Représentation du capital</b>	
	Nombre d'actions
<b>Catégorie d'actions</b>	
Ordinaire SDVN	5 106 101
<b>Actions nominatives ou dématérialisées</b>	
- Nominatives	1 971 663
- Dématérialisées	3 134 438

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

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

### 18.2. Structure de l'actionariat

	Nombre d'actions	%
Bernard Lescot	1 330 100	26,05%
Public	3 776 001	73,95%
<b>TOTAL</b>	<b>5 106 101</b>	<b>100,00%</b>

### 18.3. Actions propres

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 février 2016 a autorisé un programme de rachat d'actions propres pour une durée de 36 mois à dater de sa publication au Moniteur belge, pour un total de 3.000.000 EUR et pour un prix compris entre 1 EUR et 20 EUR par action. Ce programme a été activé anticipativement en date du 11 février 2016 par le Conseil d'Administration et arrivera à son échéance le 3 mars 2019. Dans le cadre de ce programme, SOFTIMAT a acquis 498.656 actions propres au cours de l'année 2018 pour un montant de 1.383.898 EUR.

A noter que pour les actions propres rachetées postérieurement au 13 avril 2018, soit 425.833 actions nulles de plein droit d'une valeur de 1.220.794 EUR, les statuts doivent encore être adaptés, ce qui sera fait ultérieurement.

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2018 a autorisé un nouveau programme de rachat d'actions propres pour une durée de 60 mois, pour un total de 3.500.000 EUR et pour un prix compris entre 1 EUR et 20 EUR par action. Ce programme a été activé par le Conseil d'Administration.

	Nombre d'actions	Montants
<b>A l'ouverture de l'exercice</b>		
Acquisition d'actions propres	498 656	1 383 796
Destruction d'actions propres	(498 656)	(1 383 796)
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





#### 18.4. Réserves

	Montants
Valeur à l'ouverture de l'exercice	(3 466)
Mutations de l'exercice :	
- Quote-part du Groupe dans le résultat consolidé	(283)
- Destruction d'actions propres imputée directement aux capitaux propres	0
- Autres mouvements	0
Valeur à la clôture de l'exercice	(3 748)

#### Note 19 – Frais de personnel

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

(en nombre de personnes)	31.12.2018	31.12.2017
- Immobilier / Management	6	6
- Activités abandonnées	0	0
TOTAL	6	6

##### 19.2. Frais de personnel par secteur opérationnel

	31.12.2018	31.12.2017
- Immobilier / Management	905	898
- Activités abandonnées	0	0
TOTAL	905	898

#### 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.

	31.12.2018	31.12.2017
Impôts courants		
- Impôts sur les bénéfices	(15)	(69)
- Impôts sur les distributions intragroupes	0	0
- Autres	0	0
Impôts différés		
- Impôts différés de la période	56	31
- Gain/(Perte) de valeur d'actifs d'impôts différés	117	(352)
- Effet des changements de taux	0	0
- Autres	0	0
TOTAL	158	(390)





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

	31.12.2018	31.12.2017
Résultats avant impôts	(440)	(525)
Taux d'imposition applicable	29,58%	33,99%
<b>Impôts sur base du taux d'impôt applicable</b>	<b>130</b>	<b>178</b>
<b>Ajustements d'impôts :</b>		
- sur revenus étrangers	(7)	0
- afférents aux dépenses non admises	(16)	(17)
- afférents aux impôts différés actifs et passifs	59	(491)
- sur résultats d'exercices antérieurs	(4)	(61)
- afférents aux impôts différés actifs non comptabilisés	0	0
- afférents aux revenus non imposables	0	0
- autres ajustements	(4)	0
<b>Impôts sur base du taux d'impôt effectif moyen</b>	<b>158</b>	<b>(390)</b>

### Note 21 – Impôts différés actifs et passifs

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

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Impôts différés passifs</b>		
- Immobilisations corporelles	(428)	(462)
- Crédit-bail	(173)	(176)
- Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>(601)</b>	<b>(639)</b>

Les actifs d'impôts différés s'expliquent par les déficits fiscaux enregistrés dans les différentes sociétés qui composent le Groupe et ne sont comptabilisés que si des éléments probants laissent entrevoir dans un avenir proche une base imposable permettant de les utiliser. A noter que le Groupe n'a valorisé des Actifs d'impôts différés que sur les sociétés actives en Belgique et au Luxembourg, calculés en fonction d'un taux de base de 29,58%.

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Impôts différés actifs</b>		
- Pertes fiscales récupérables	2 970	2 849
- Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 970</b>	<b>2 849</b>
<b>Impôts différés actifs non comptabilisés</b>		
- Pertes fiscales récupérables	0	0
- Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





## Note 22 – Droits et engagements hors bilan

Engagements	
Montant des garanties réelles constituées par les entreprises consolidées sur leurs actifs propres (dans le cadre d'investissements immobiliers)	1 155
Montant des garanties réelles constituées par les entreprises consolidées sur leurs actifs propres (dans le cadre du financement des activités)	48
Montant des garanties émises par SOFTIMAT SA au profit de ses filiales (dans le cadre d'investissements immobiliers) - SOFTIMAT LUXEMBOURG SA	
Montant des garanties émises par SOFTIMAT SA au profit de ses filiales (dans le cadre du financement des activités)	
Droits	
Néant	1 203

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

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

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

### 23.2. Risque spécifique lié au calcul des pécules de vacances

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

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

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

### 23.3. Risque spécifique de recouvrement lié aux activités discontinuées

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

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

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

- Le risque de 'vide locatif', qui peut engendrer une baisse des revenus, lorsqu'un locataire existant décide de ne pas renouveler son bail et qu'il n'est pas immédiatement remplacé.
- Le risque de réduction du revenu locatif, qui peut survenir lors du renouvellement d'un bail existant ou de la négociation d'un nouveau bail dès lors que les conditions de marché auraient évolué défavorablement. Cette réduction du revenu locatif peut également revêtir la forme de périodes de 'gratuité' ou de dépenses de remise en état.





- Le risque de non-remise en état, lorsqu'un locataire sortant a apporté des dégradations importantes à l'immeuble et ne procède pas à sa remise en état d'origine, comme cela est habituellement convenu dans les contrats de location.
- Le risque d'irrécouvrabilité d'un locataire, lorsque celui-ci ne dispose plus des ressources financières suffisantes pour assurer le paiement de ses loyers.
- Le risque lié à l'usure normale des bâtiments, lorsque les immeubles subissent une dépréciation de leur valeur suite à l'usure naturelle, à la vétusté des installations ou aux exigences toujours plus grandes en matière de sécurité, d'économie d'énergie ou de développement durable.
- Le risque lié à des sinistres majeurs, lorsque les immeubles donnés en location sont sujets à un sinistre majeur qui a pour conséquence une détérioration importante ou totale de l'immeuble. Afin de couvrir ces risques, des polices d'assurance sont souscrites pour l'incendie, les dégâts des eaux, les tempêtes, etc.

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

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

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

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

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

### 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	31.12.2018	31.12.2017
<b>Convention d'association de frais</b>		
Services fournis par Softimat à Softimat Sud	233	217
Services fournis par Softimat à Softimat Noord	(53)	31
Services fournis par Softimat à Softimat Liège	56	52
<b>TOTAL</b>	<b>236</b>	<b>301</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	214	210
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Fund	11	(716)
<b>TOTAL</b>	<b>235</b>	<b>(496)</b>
<b>Conventions de services</b>		
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Luxembourg	167	413
<b>TOTAL</b>	<b>167</b>	<b>413</b>

Relations « Prêteur-Emprunteur »		
Prêteur	Emprunteur	
Softimat*	Softimat Liège	44
Softimat*	Softimat Fund	2 853
Softimat Sud	Softimat*	1 912
Softimat Noord	Softimat*	800
Softimat Luxembourg	Softimat*	449

\* Soldes ouverts au bilan au 31.12.2018

#### Note 25 – Honoraires des Commissaires-Réviseurs

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

		2018	2017
<b>AUDIT</b>			
- Belgique	Fondu, Pyl & Stassin	30	33
- Luxembourg	Audit.lu	3	3
<b>Sous-total</b>		<b>33</b>	<b>36</b>
<b>AUTRES PRESTATIONS</b>			
- Belgique	Fondu, Pyl & Stassin	0	5
- Luxembourg	Audit.lu	0	0
<b>Sous-total</b>		<b>0</b>	<b>5</b>
<b>TOTAL</b>		<b>33</b>	<b>41</b>

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

Il n'y a pas eu d'événements postérieurs à la date de clôture des comptes ayant une influence significative sur les comptes de l'année 2018 tels que présentés dans ce rapport.





## Note 27 – Déclaration des personnes responsables

---

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés clôturés au 31 décembre 2018, 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

### Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale de la société anonyme Softimat sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

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

#### Rapport sur les comptes consolidés

##### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidé du Groupe, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2018, 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 17.500.665 € et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par une perte de l'exercice de 282.915 €.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2018, 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 de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

##### Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que 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 de gestion d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

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

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





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

- J nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- J nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;
- J nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- J nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation ;
- J nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.
- J Nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit

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

## Autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe de gestion

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

### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

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

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

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

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





#### Mentions relatives à l'indépendance

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

Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 134 du Code des sociétés qui ont fait l'objet d'honoraires.

Fait à Fayt-lez-Manage, le 24 avril 2019.

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

Jacques LENOIR  
Réviseur d'entreprises, Associé.





## 6 Comptes sociaux au 31 décembre 2018

### CHIFFRES-CLÉS

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>4 423</b>	<b>4 746</b>
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	1 838	2 141
Immobilisations financières	2 585	2 605
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>6 336</b>	<b>8 265</b>
Créances à plus d'un an		
Stocks et commandes en cours d'exécution	1 070	1 063
Créances à un an au plus	3 934	5 996
Placements de trésorerie		
Valeurs disponibles	700	1 132
Comptes de régularisation	631	75
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>10 759</b>	<b>13 011</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>5 654</b>	<b>6 963</b>
Capital	18 254	19 638
Primes d'émission		
Plus-values de réévaluation		
Réserves	997	997
Bénéfice reporté / Perte reportée	(13 597)	(13 672)
Subsides en capital		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions et impôts différés	0	0
<b>DETTES</b>	<b>5 105</b>	<b>6 048</b>
Dettes à plus d'un an	1 052	1 182
Dettes à un an au plus	3 991	4 799
Comptes de régularisation	62	67
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>10 759</b>	<b>13 011</b>





	31.12.2018	31.12.2017
Ventes et prestations	1 768	1 494
Coûts des ventes et des prestations - récurrents	(1 674)	(1 337)
Coûts des ventes et des prestations – non récurrents	0	(295)
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>93</b>	<b>(137)</b>
Produits financiers	25	215
Charges financières	(40)	(32)
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>78</b>	<b>46</b>
Impôts sur le résultat	(3)	(2)
<b>Bénéfice de l'exercice / Perte de l'exercice (-)</b>	<b>75</b>	<b>44</b>

## Evolution des activités

### Activité « Location de bureaux »

L'activité « location de bureaux » est exercée (a) soit directement par SOFTIMAT ou (b) indirectement via des filiales détenues à 100% (à savoir SOFTIMAT NOORD, SOFTIMAT SUD, SOFTIMAT LIEGE et SOFTIMAT Luxembourg).

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

Au cours de ces trois dernières années, SOFTIMAT a été confrontée à des choix stratégiques importants dans son activité principale de location de bureaux, suite notamment aux importantes restructurations dans le chef de son principal locataire de l'époque. Cette activité a ainsi été restructurée en profondeur et les immeubles ont été entièrement rénovés ce qui a permis à SOFTIMAT de démarrer son nouveau concept de centre d'affaires à Lasne, sous la dénomination « Millenium Business Center ». Les résultats ont été immédiats et les immeubles détenus directement par SOFTIMAT ont été loués quasi intégralement en 2018 :

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

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

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

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

Ce bâtiment affecté à l'activité « Millenium » est loué à 100% depuis le 1<sup>er</sup> avril 2015 pour une durée ferme de 9 ans, avec possibilité de résiliation à la fin des 3<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> années.

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

Ce bâtiment affecté à l'activité « Millenium » est occupé par des petites et moyennes entreprises et a dégagé en 2018 des revenus locatifs d'un montant de 165.000 EUR. Son taux d'occupation avoisine aujourd'hui 100%.

A noter que certains nouveaux contrats de bail ont été signés dans le courant de l'année 2018 dont l'impact ne sera perceptible qu'en 2019.

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

Ce bâtiment est actuellement loué au Groupe Spie/Systemat, qui a renouvelé le bail pour 3 années supplémentaires. Le revenu locatif de l'année 2018 est donc resté stable par rapport à 2017.

Les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2018 se sont ainsi élevés à 519.000 EUR, contre 489.000 EUR en 2017, soit une hausse d'environ 6%.





### Activité « Gestion administrative et opérationnelle – immeubles de bureaux »

A noter également que, pour les immeubles détenus par le biais de ses filiales (WILRIJK, JUMET, LIEGE et CAPELLEN), SOFTIMAT agit comme « gestionnaire administratif et opérationnel » et a facturé en 2018 à ce titre à celles-ci des 'Management fees', comptabilisés en Ventes et Prestations, pour un montant de 450.231 EUR.

### Activité « Promotion immobilière résidentielle »

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

Cette activité avait cependant déjà enregistré quelques résultats positifs avec la vente des appartements 'Archimède' en 2015, la vente du projet 'Urbanity' en 2016 par SOFTIMAT FUND, ainsi que la vente du projet 'Leman' en 2017 par SOFTIMAT.

En juillet 2018, l'intégralité des actions représentatives de la société SOFTIMAT FUND BIS sprl (projet 'Capouillet') a été cédée. Cette opération n' a eu aucun impact sur le résultat mais bien sur la trésorerie de SOFTIMAT puisque l'intégralité des montants investis a été récupérée, soit 961.000 EUR.

Les autres projets en cours à ce jour sont :

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

En ce qui concerne le projet 'Elise' développé et finalisé par SOFTIMAT FUND (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850 m<sup>2</sup>), il a été décidé de proposer ces appartements à la location car les prix à la vente étaient jugés insuffisants. Le succès a été immédiat et les premiers appartements ont été loués à partir du 2<sup>ème</sup> semestre 2017. Le revenu locatif ainsi généré au cours de l'année 2018 s'est élevé à 85.000 EUR contre 24.000 EUR en 2017.

Le management n'exclut pas la cession, totale ou partielle, de ces projets dans les prochains mois.

## Analyse des Résultats et du Bilan

### [Compte de résultats]

Les Ventes et prestations se sont élevées à 1.767.506 EUR en 2018 contre 1.494.249 EUR en 2017, soit une croissance de 18%.

A noter qu'en 2018, la partie gauche de l'immeuble 'Wilrijk' détenue par SOFTIMAT SA et exploitée par SOFTIMAT NOORD a été cédée pour un montant brut de 620.000 EUR. Cette partie d'immeuble était assez vétuste et nécessitait d'importants travaux de remise en état. Elle a donc été jugée non stratégique et mise en vente en 2017. Le résultat non récurrent généré par cette opération s'élève à 401.216 EUR.

Le résultat d'exploitation est en hausse, passant de -137.288 EUR en 2017 à 93.167 EUR en 2018.

Le cashflow d'exploitation est pour sa part positif en 2018, soit +345.421 EUR en 2018 contre +137.968 EUR en 2017

Le résultat financier est négatif et s'élève à -15.366 EUR en raison principalement de la charge d'intérêts liée aux emprunts contractés en 2016 pour la rénovation de ses bâtiments.

Le résultat net annuel s'élève ainsi à 74.759 EUR en 2018 contre 44.073 EUR en 2017.

### [Fonds propres]

La variation des capitaux propres s'explique par :

- a) Le rachat de 498.656 actions propres pour un montant de 1.383.898 EUR.
- b) Le report du résultat, avant affectation, d'un montant de 74.759 EUR. Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale d'affecter ce résultat à la rubrique 'Bénéfice/Perte (-) à reporter'.

### [L'emploi]

L'effectif de la société est resté stable et s'élève au 31 décembre 2018 à 4 personnes, hors administrateurs.

### [Investissements]

Au cours de l'année 2018, il n'y a pas eu d'importants investissements liés à nos bâtiments.





#### [Recherche et développement]

Les éventuelles dépenses en matière de recherche et développement sont directement prises en charge dans le compte de résultats de l'exercice. Au vu des activités exercées, il n'y a pas eu de telles dépenses en 2018.

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 février 2016 a autorisé un programme de rachat d'actions propres pour une durée de 36 mois à dater de sa publication au Moniteur belge, pour un total de 3.000.000 EUR et pour un prix compris entre 1 EUR et 20 EUR par action. Ce programme a été activé anticipativement en date du 11 février 2016 par le Conseil d'Administration et arrivera à son échéance le 3 mars 2019. Dans le cadre de ce programme, SOFTIMAT a acquis 498.656 actions propres au cours de l'année 2018 pour un montant de 1.383.898 EUR.

A noter que pour les actions propres rachetées postérieurement au 13 avril 2018, soit 425.833 actions nulles de plein droit d'une valeur de 1.220.794 EUR, les statuts doivent encore être adaptés, ce qui sera fait ultérieurement.

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2018 a autorisé un nouveau programme de rachat d'actions propres pour une durée de 60 mois, pour un total de 3.500.000 EUR et pour un prix compris entre 1 EUR et 20 EUR par action. Ce programme a été activé par le Conseil d'Administration.

#### [Autres événements significatifs]

Néant

#### [Perspectives et analyse de risque]

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

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

En conformité aux articles 94-2° et 96-6° du Code des Sociétés, il a été demandé au Conseil d'Administration de justifier l'application des règles comptables de continuité. Compte tenu des fonds propres dont dispose la Société, le Conseil d'Administration estime que la Société ne présente pas de problèmes structurels et que le principe de continuité de l'exploitation semble justifié. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018 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 2018, ainsi qu'au Commissaire, pour l'exécution de son mandat.

Fait à Lasne, le 29 mars 2019.

Le Conseil d'Administration





## Rapport du Commissaire

### Rapport du Commissaire à l'assemblée générale de la société anonyme SOFTIMAT sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 30 mai 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société SOFTIMAT durant 34 exercices consécutifs.

### Rapport sur l'audit des comptes annuels

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 10.758.827,29 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 74.759,06 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

#### Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

#### Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que 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 de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives 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.





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

- J nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- J nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- J nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- J nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- J nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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

## Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe de gestion

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

### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés.

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.

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





#### Mention relative au bilan social

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

#### Mentions relatives à l'indépendance

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

Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 134 du Code des sociétés qui ont fait l'objet d'honoraires.

#### 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.

Fait à Fayt-lez-Manage, le 24 avril 2019.

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

Jacques LENOIR  
Réviseur d'entreprises, Associé





## 7 Informations utiles

### Belgique

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

### Site Internet

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

### Luxembourg

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

