



RAPPORT ANNUEL 2020
SOFTIMAT
31/12/2020



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

www.softimat.com





Table des matières

1	Rapport de gestion	4
2	Les organes de gestion	8
3	Etats Financiers Consolidés	10
3.1	Bilan Consolidé au 31 décembre 2020	10
3.2	Résultat consolidé par action	11
3.3	Etat du résultat global consolidé	12
3.4	Répartition du Chiffre d’Affaires & Autres produits opérationnels	12
3.5	Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés	12
3.6	Tableau de Flux de Trésorerie	13
4	Sélection de Notes aux Etats Financiers Consolidés	15
Note 1	- Information sur l’entreprise	15
Note 2	- Base d’établissement des états financiers	15
Note 3	- Critères de consolidation	15
Note 4	- Périmètre de consolidation – regroupement d’entreprises	15
Note 5	- Liste des entreprises consolidées et des entreprises mises en équivalence	16
Note 6	- Principes comptables	16
Note 7	- Saisonnalité de l’activité immobilier	18
Note 8	- Actions Propres	18
Note 9	- Plan de Stock Option	18
Note 10	- Secteur opérationnel	19
Note 11	- Evolution des activités	19
Note 12	- Immobilisations corporelles	24
Note 13	- Immeubles détenus en vue de la vente	24
Note 14	- Actifs Financiers non courants	24
Note 15	- Passifs financiers non courants et courants	25
Note 16	- Créances commerciales et autres créances	25
Note 17	- Dettes commerciales et autres dettes	26
Note 18	- Capitaux Propres	26
Note 19	- Frais de personnel	28
Note 20	- Charge d’impôts	28
Note 21	- Impôts différés actifs et passifs	29
Note 22	- Droits et engagements hors bilan	30
Note 23	- Facteurs de risques et d’opportunités	30
Note 24	- Transactions entre parties liées	31
Note 25	- Honoraires des Commissaires-Réviseurs	32
Note 26	- Evénements postérieurs à la clôture	33
Note 27	- Déclaration des personnes responsables	33





Table des matières

5	Rapport du Commissaire	34
6	Comptes sociaux au 31 décembre 2020	38
7	Informations utiles	46





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 2020	31 déc 2019
Résultat des activités Groupe		
▪ Produits locatifs « immeubles de bureaux »	807	1.777
▪ Produits locatifs « immeubles résidentiels »	79	99
▪ Résultat d'exploitation « ventes immeubles de bureaux »	16.042	0
▪ Résultat d'exploitation « ventes immeubles résidentiels »	61	0
▪ Amortissements et réductions de valeur	(393)	(840)
▪ Résultat d'exploitation	15.392	(374)
▪ Cashflow d'exploitation	15.785	466
Cashflow d'exploitation détaillé		
▪ ACTIVITES IMMOBILIERES	15.785	466
- Location - Pôle « bureaux »	724	1.545
- Location - Pôle « résidentiel »	58	69
- Vente immeubles « bureaux »	16.042	0
- Vente immeubles « résidentiel »	61	0
- Frais internes non affectés	(1.100)	(1.148)
AUTRES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	0	0
Bilan		
Capital social	5.806	16.669
▪ Capitaux propres	11.081	12.906
▪ Trésorerie nette court terme	8.071	(303)
Cours de l'action		
Nombre d'actions	3.973.606	4.663.420
▪ Nombre d'actions propres détenues au 31/12	0	0
▪ Cours le + haut sur la période (EUR)	5,00	4,20
▪ Cours le + bas sur la période (EUR)	2,24	2,78
▪ Dernier cours de la période (EUR)	2,40	4,10
▪ Volume moyen des titres échangés par jour	2.798	3.074
▪ Capitalisation en fin de période	9.537	19.120





ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE LOCATION DE BUREAUX

Depuis 2016, SOFTIMAT a entamé une réflexion stratégique afin de définir ses métiers futurs et ainsi repositionner de manière optimale et durable son activité de location de bureaux sur un marché en pleine révolution. Le Groupe estimait qu'il était important d'analyser avec précision les besoins de ses clients pour définir une offre de services appropriée et répondant à ces besoins et entendait ainsi ne plus se contenter d'être un simple loueur d'espaces de bureaux mais plutôt se positionner comme un acteur immobilier capable, d'une part, de concevoir des espaces de travail modernes et conviviaux, favorables à la créativité et aux contacts sociaux et, d'autre part, d'améliorer la performance de nos clients en leur offrant un service complet et efficace, qui les décharge autant que possible des tracas quotidiens liés à la gestion de leurs espaces de travail.

C'est dans ce contexte que SOFTIMAT a lancé son nouveau concept « Millenium Business Center », ce qui a nécessité de transformer radicalement nos immeubles et nos modes de fonctionnements afin de les adapter à cette nouvelle vision moderne de notre métier. Les résultats de cette nouvelle stratégie ont été immédiats, avec une croissance très significative des revenus locatifs et du taux d'occupation, qui avoisinait les 100% au début de cette année 2020, avant la crise du COVID-19.

A noter que deux immeubles, qui n'entraient pas dans notre nouvelle stratégie, ont été vendus au cours de l'année 2020, ce qui a eu pour effet de modifier fondamentalement le périmètre d'activité du Groupe :

- L'immeuble 'Capellen' (Luxembourg) a été vendu le 31 janvier 2020 pour un montant de 14.500.000 EUR hors frais. Il convient de préciser que l'immeuble était encore en cours de rénovation et SOFTIMAT s'est donc engagée envers l'acquéreur à réaliser un certain nombre de travaux dans l'immeuble. Ces travaux ont enregistré un certain retard en raison de la crise du COVID-19, mais ont été finalisés au cours du 1^{er} trimestre 2021. Sous réserve des derniers décomptes relatifs à ces travaux, SOFTIMAT a ainsi comptabilisé une plus-value consolidée de 10.453.000 EUR, hors frais et avant imposition de ladite plus-value.

A noter que SOFTIMAT avait accepté de différer l'encaissement d'une partie du prix, soit un montant de 137.000 EUR, jusqu'à la fin des travaux. SOFTIMAT a donc demandé à l'Acquéreur de procéder au paiement de ce montant.

- L'immeuble 'Jumet' a été vendu en date du 16 mars 2020 pour un montant de 6.805.000 EUR hors frais. La plus-value consolidée relative à la vente de cet immeuble s'élève à 5.827.000 EUR, hors frais et avant imposition de ladite plus-value.

Suite à la vente de ces deux immeubles, les revenus locatifs générés au cours de l'année 2020 ont connu une baisse relativement importante de l'ordre de 44%, soit 807.000 EUR contre 1.777.000 EUR en 2019. Il convient par ailleurs de préciser que, pour les immeubles faisant partie du périmètre actuel, les revenus locatifs ont également enregistré une baisse de l'ordre de 3%, soit 673.000 EUR en 2020 contre 693.000 EUR en 2019, et ce en raison de la crise du COVID-19 :

- Les immeubles 'Lasne 1', 'Lasne 2' et 'Lasne 3', qui sont les premiers à avoir été affectés à la nouvelle activité « Millenium Business Center » et sont donc aujourd'hui totalement rénovés, ont généré un revenu locatif de 298.000 EUR en 2020 contre 334.000 EUR en 2019, soit une baisse de 11% (à noter qu'environ 156m² de bureaux et 59m² de stock à 'Lasne 1' sont occupés par SOFTIMAT et ne génèrent donc pas de revenu locatif) ;
- L'immeuble 'Lasne 4' est actuellement loué au Groupe Spie ICS dans le cadre d'un contrat de bail 3-6-9 démarré le 1^{er} juillet 2016. Le revenu locatif généré au cours de l'année 2020 s'est élevé à 227.000 EUR en 2020, contre 214.000 EUR en 2019, soit une croissance de 6% qui s'explique par la prise en locations de 20 nouveaux parkings supplémentaires à partir du 1^{er} juillet 2019 ;
- L'immeuble 'Milmort' à Liège est actuellement loué dans le cadre d'un contrat de bail qui a été prolongé pour 9 années supplémentaires, soit jusqu'au 31 août 2029, avec possibilité de sortie triennale. Le revenu locatif généré au cours de l'année 2020 s'est élevé à 148.000 EUR, ce qui est stable par rapport à 2019 ;
- La partie non vendue de l'immeuble 'Wilrijk', est actuellement libre d'occupation et est proposée sur le marché à la vente (la mise en location n'est pas exclue mais nécessiterait de remettre les lieux en état).

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE PROMOTION RÉSIDENIELLE

Comme déjà annoncé, SOFTIMAT a cédé le projet 'Matthys' au cours du 1^{er} semestre 2020, ce qui a permis de dégager une plus-value de 59.000 EUR, hors frais.

En ce qui concerne le projet 'Elise' (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850 m²), il a été décidé en 2017 de proposer ces appartements à la location. A ce jour, 4 des 5 appartements sont loués et le revenu locatif ainsi généré au cours de l'année 2020 s'est élevé à 79.000 EUR contre 99.000 EUR en 2019.

Le dernier projet restant en portefeuille est le projet 'Rauter' à Anderlecht, qui consiste à convertir un atelier en intérieur d'ilôt en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750 m². Ce projet n'a pu être cédé et il a donc été décidé de le développer au cours de l'année 2021.





SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

La trésorerie court terme a évolué très favorablement, passant de -303.000 EUR au 31 décembre 2019 à 8.071.000 EUR au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 8.374.000 EUR. Cette évolution s'explique principalement par :

- + L'encaissement du produit de la vente de l'immeuble 'Capellen', soit 14.363.000 EUR hors frais et déduction faite d'un montant de 137.000 EUR HTVA dont le paiement a été différé jusqu'à la fin de travaux en cours d'exécution.
- + L'encaissement du produit de la vente de l'immeuble 'Jumet', soit 6.805.000 EUR hors frais.
- + L'encaissement du produit de la vente de l'immeuble 'Matthys', soit 725.000 EUR hors frais, ainsi que du produit de nos prestations afférentes à ce même projet, soit 200.000 EUR hors TVA.
- Le cashflow d'exploitation courante généré par les activités 'Immobilier', qui a un effet négatif de l'ordre de -553.000 EUR, ce qui s'explique notamment pas les frais relatifs à la vente des immeubles et à la réorganisation du Groupe qui s'en est suivie.
- La dette long terme qui est passée de 1.098.000 EUR au 31 décembre 2019 à 462.000 EUR au 31 décembre 2020, soit une diminution de 636.000 EUR ;
- Les décaissements d'environ 212.000 EUR pour des investissements réalisés au cours de l'année 2020 dans les bâtiments de bureaux, les principales dépenses ayant trait à l'immeuble de Capellen (Luxembourg) ;
- Le paiement aux actionnaires d'un montant total de 8.949.692 EUR en exécution de la décision de l'Assemblée Générale du 15 mai 2020 de réduire le capital à concurrence de 2,00 EUR par action ;
- La trésorerie affectée au rachat de 689.814 actions propres pour un montant de 1.913.000 EUR ;
- Le décaissement de versements anticipés d'impôts d'un montant de 1.125.000 EUR.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'ANNÉE 2020

PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE 2021

La crise COVID-19 a eu, et continuera à avoir, un impact négatif inévitable sur la santé économique et les modes de fonctionnement des entreprises à travers le monde. Ces entreprises ont notamment eu recours au télétravail et entamé d'importantes réflexions quant à la manière d'organiser leur travail et de recourir à leurs lieux de travail proprement dits. L'impact négatif sur notre activité principale de location de bureaux était déjà perceptible en 2020 et s'est de plus accentué au cours de ce début d'année 2021: plusieurs clients ont ainsi été contraints, ou ont décidé, de mettre un terme à leurs contrats de bail et/ou de mise à disposition. D'autres éprouvent des difficultés à respecter les échéances de leurs loyers et autres charges locatives. Selon nos estimations, le taux d'occupation actuel du parc immobilier est estimé à 85% alors qu'il était de pratiquement 100% avant la crise du COVID-19.

A ce jour, le management estime que l'activité de location de bureaux devrait générer, en tenant compte des contrats actuellement en cours, des revenus locatifs pour un montant d'environ 600.000 EUR en 2021 contre 673.000 EUR en 2020, soit une diminution d'environ 11%. Ces prévisions pourraient cependant encore se détériorer si la crise devait perdurer.

A court terme, le Conseil d'Administration estime évidemment que la prudence doit être de mise : toutes les mesures nécessaires ont été prises pour adapter autant que possible les frais de fonctionnement aux conditions de marché actuelles et le Groupe ne prévoit par ailleurs pas de procéder à des investissements significatifs tant que les perspectives économiques ne se seront pas clarifiées.

Après la réorganisation intervenue en 2020, la nouvelle équipe en place concentrera son énergie au cours de l'année 2021, d'une part, sur la simplification de la structure du Groupe et la réduction des frais de fonctionnement et, d'autre part, sur la fidélisation des clients, la réduction des charges locatives et la re-commercialisation des espaces laissés vacants par les locataires sortants. Des travaux de rafraîchissement sont également prévus dans l'immeuble « Millenium Business Center » de Lasne 1 afin d'améliorer le confort de nos locataires.

Le Groupe SOFTIMAT est, de manière générale, intimement persuadé que son positionnement actuel, axé sur des espaces de travail inspirants et récréatifs ainsi que sur une offre de services complète et adaptée aux besoins de ses clients, lui offrira de nombreuses opportunités une fois que la crise COVID-19 sera terminée.

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'ANNÉE 2020

Par ailleurs, après avoir analysé en détail les besoins de trésorerie future du Groupe, et donc en tenant compte des projets en cours et des perspectives de développement, le Conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale de procéder à la distribution d'un dividende de 0,50 EUR par action.

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





AUTRES

A ce jour, il n'existe aucun autre événement marquant postérieur à la clôture, favorable ou défavorable, susceptible d'avoir un impact significatif sur les états financiers arrêtés au 31 décembre 2020.

Fait à Lasne, le 18 mars 2021.

Pour le Conseil d'Administration,

Nicolas Logé,
Administrateur-Délégué





2 Les organes de gestion

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

Chaque Administrateur a été nommé ou renommé en cette qualité jusqu'au 26 mai 2026. La rémunération des administrateurs est définie dans les statuts de la Société. Elle représente un montant fixe de 4.000 EUR par administrateur et par an.

LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Socomade sa, Président du Conseil d'Administration 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.

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

LES ORGANES DE DIRECTION

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

En 2019, le Conseil d'Administration a nommé Nicolas Logé comme Administrateur-Délégué. A noter que Bernard Lescot a cessé ses activités en tant que Directeur Opérationnel, avec prise d'effet au 30 juin 2020.

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA DIRECTION

La rémunération des administrateurs actifs au cours de l'année 2020 représente un coût global (hors jetons de présence) de 490.000 EUR HTVA, qui se répartit comme suit :

• Avantages à court terme	280 000
• Avantages postérieurs à l'emploi	0
• Autres avantages à long terme	0
• Indemnité de fin de contrat	210 000
• Paiement fondé sur les actions	0





L'ORGANIGRAMME OPÉRATIONNEL DU GROUPE

Belgique ⁽¹⁾

Softimat sa
100%

Softimat Sud sa
100%

Softimat Noord sa
100%

Softimat Liège sa
100%

Softimat Consulting sa
100%

Softimat Fund sprl
100%

Luxembourg

Softimat Luxembourg sa
100%



⁽¹⁾ 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 2020

(en milliers €)

		31.12.2020	31.12.2019
ACTIFS NON COURANTS		8.046	9.596
Immeubles de placement – bureau	Note 11.1.5	3.142	3.367*
Immeubles de placement – résidentiel	Note 11.2.3	2.397	2.427
Autres immobilisations corporelles	Note 12	150	93
Participations	Note 14	431	431
Participations mises en équivalence	Note 14	0	0
Créances (autres immobilisations financières)		1	2
Actifs d'impôts différés	Note 21	1.925	3.276
ACTIFS COURANTS		8.783	1.495
Immeubles détenus en vue de la vente – résidentiel	Note 13	318	1.180
Créances commerciales et autres créances	Note 16	366	109
Trésorerie et équivalents de trésorerie		8.071	97
Autres actifs courants		28	109
ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE		239*	5.082*
TOTAL ACTIF		17.068	16.173
CAPITAUX PROPRES		11.081	12.906
Capital social	Note 18	5.806	16.669
Réserves	Note 18	5.237	(3.801)
Intérêts minoritaires		0	0
Ecart de conversion		37	37
PASSIFS NON COURANTS		666	1.512
Provisions		0	0
Dettes de location-financement	Note 15	0	0
Autres dettes financières	Note 15	378	940
Passif d'impôts différés	Note 21	288	572
PASSIFS COURANTS		5.321	1.755
Dettes de location-financement	Note 15	0	0
Autres dettes financières	Note 15	84	558
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	2.874	1.053
Dettes fiscales, salariales et sociales		2.256	70
Autres passifs courants		107	74
PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	0
TOTAL PASSIF		17.068	16.173

* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2019, suite à la décision du Conseil d'Administration en 2020, de rendre disponible à la vente l'immeuble de Wilrijk.





3.2 Compte de Résultat Consolidé au 31 décembre 2020

(en milliers €)

		31.12.2020	31.12.2019
Produits locatifs « Immeubles de bureaux »	Note 11.1.4	807	1.777
Produits locatifs « Immeubles résidentiels »		79	99
Autres produits opérationnels – Plus-value s/ cession d'immeubles de bureaux	Note 11.3	16.279	0
Autres produits opérationnels – Plus-value s/ cession d'immeubles résidentiels	Note 11.3	63	0
Autres produits opérationnels – Immeubles de bureaux	Note 11.3	301	639
Autres produits opérationnels – Immeubles résidentiels	Note 11.3	18	12
Autres produits opérationnels	Note 11.3	20	13
Consommables utilisés	Note 11.3	(809)	(961)
Frais de personnel	Note 19	(792)	(825)
Dotations aux amortissements & réductions de valeur		(393)	(840)
Autres charges opérationnelles		(181)	(288)
Résultat d'exploitation des activités immobilières	Notes 10 & 11	15.392	(374)
Résultat d'exploitation des activités abandonnées		0	0
Résultat d'exploitation	Notes 10 & 11	15.392	(374)
Produits financiers		46	19
Charges financières		(31)	(23)
Charges d'impôts	Note 20	(4.382)	325
Résultat net	Note 10	11.025	(52)
Part du Groupe		11.025	(52)
Part des minoritaires		0	0

3.3 Résultat consolidé par action

	31.12.2020	31.12.2019
NOMBRE D'ACTIONS		
A l'ouverture de l'exercice	4.663.420	5.106.101
- Destruction d'actions propres	(689.814)	(442.681)
A la clôture de l'exercice	3.973.606	4.663.420
- Actions propres détenues	0	0
Nombre dilué d'actions en circulation	3.973.606	4.663.420
RÉSULTAT PAR ACTION		
Résultat d'exploitation (en EUR)	3,874	(0,080)
Résultat net (en EUR)	2,775	(0,011)
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION		
Résultat d'exploitation (en EUR)	3,874	(0,080)
Résultat net (en EUR)	2,775	(0,011)





3.4 Etat du résultat global consolidé

	31.12.2020	31.12.2019
Résultat net consolidé	11.025	(52)
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	11.025	(52)
Part du Groupe	11.025	(52)
Part des minoritaires	0	0

3.5 Répartition du Chiffre d'Affaires & Autres produits opérationnels

	31.12.2020	31.12.2019
Revenus locatifs – Immeubles de bureaux	807	1.777
Revenus locatifs – Immeubles résidentiels	79	99
Revenus locatifs – Pôle 'Bureaux'	886	1.876

3.6 Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés

	01/01/2020	Réduction de K	Actions propres	Résultat 2020	Dividende 2021	31/12/2020
Capital social	16.669	(8.950)	(1.913)			5.806
Réserves	(3.801)			11.025	(1.987)	5.237
Part des minoritaires	0					0
Ecarts de conversion	37					37
CAPITAUX PROPRES	12.906	(8.950)	(1.913)	11.025	(1.987)	11.081
	01/01/2019	Réduction de K	Actions propres	Résultat 2019	Dividende 2020	31/12/2019
Capital social	18.254		(1.585)			16.669
Réserves	(3.748)			(52)		(3.801)
Part des minoritaires	0					0
Ecarts de conversion	37					37
CAPITAUX PROPRES	14.543	0	(1.585)	(52)	0	12.906





3.7 Tableau de Flux de Trésorerie

	31.12.2020	31.12.2019
Bénéfice/(perte) net	11.025	(52)
Corrections pour charges d'impôts	4.382	(325)
Corrections pour amortissements	393	840
Corrections pour réductions de valeur sur stock	0	0
Corrections pour plus-values réalisées sur cessions d'entreprises	0	0
Intérêts minoritaires	0	0
Cashflow opérationnel avant variation du fonds de roulement et impôts	15.800	463
(Augmentation)/diminution des stocks (immeubles destinés à la vente)	863	2.258
(Augmentation)/diminution des clients et autres débiteurs	(258)	242
Augmentation/(diminution) des fournisseurs et autres créditeurs	(1.318)	75
Augmentation/(diminution) autres dettes (réduction de capital)	0	0
Augmentation/(diminution) des autres actifs et passifs opérationnels	1.271	546
(Augmentation)/diminution des actifs et passifs détenus à la vente	4.843	(155)
Variation du fonds de roulement	5.401	2.966
Impôts payés sur le résultat	(1.135)	(10)
Cashflow des activités opérationnelles	20.066	3.419
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(194)	(2.981)
(Augmentation)/diminution de participations mises en équivalence	0	0
Créances sur ventes de titres de participation (crédits-vendeurs)	0	0
Cessions d'entreprises	0	0
Encaissement/(décaissement) des crédits-vendeurs	0	0
Ventes/sorties d'immobilisations incorporelles	0	0
Ventes/sorties d'immobilisations corporelles	0	243
(Constitutions)/remboursements cautionnements	1	(1)
Cashflow des activités d'investissement	(193)	(2.739)
Augmentation/(remboursement) des emprunts échéant dans l'année	(74)	(12)
Augmentation/(remboursement) des emprunts non-échéant dans l'année	(562)	(112)
(Remboursement de capital)	(8.950)	0
(Destruction d'actions propres)	(1.913)	(1.585)
Ecarts de conversion	0	0
Cashflow des activités de financement	(11.499)	(1.709)
AUGMENTATION/(DIMINUTION) DE TRESORERIE	8.374	(1.029)





Commentaires

La trésorerie court terme a évolué très favorablement, passant de -303.000 EUR au 31 décembre 2019 à 8.071.000 EUR au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 8.374.000 EUR. Cette évolution s'explique principalement par :

- + L'encaissement du produit de la vente de l'immeuble 'Capellen', soit 14.363.000 EUR hors frais et déduction faite d'un montant de 137.000 EUR HTVA dont le paiement a été différé jusqu'à la fin de travaux en cours d'exécution.
- + L'encaissement du produit de la vente de l'immeuble 'Jumet', soit 6.805.000 EUR hors frais.
- + L'encaissement du produit de la vente de l'immeuble 'Matthys', soit 725.000 EUR hors frais, ainsi que du produit de nos prestations afférentes à ce même projet, soit 200.000 EUR hors TVA.
- Le cashflow d'exploitation courante généré par les activités 'Immobilier', qui a un effet négatif de l'ordre de -553.000 EUR, ce qui s'explique notamment par les frais relatifs à la vente des immeubles et à la réorganisation du Groupe qui s'en est suivie.
- La dette long terme qui est passée de 1.098.000 EUR au 31 décembre 2019 à 462.000 EUR au 31 décembre 2020, soit une diminution de 636.000 EUR ;
- Les décaissements d'environ 212.000 EUR pour des investissements réalisés au cours de l'année 2020 dans les bâtiments de bureaux, les principales dépenses ayant trait à l'immeuble de Capellen (Luxembourg) ;
- Le paiement aux actionnaires d'un montant total de 8.949.692 EUR en exécution de la décision de l'Assemblée Générale du 15 mai 2020 de réduire le capital à concurrence de 2,00 EUR par action ;
- La trésorerie affectée au rachat de 689.814 actions propres pour un montant de 1.913.000 EUR ;
- Le décaissement de versements anticipés d'impôts d'un montant de 1.125.000 EUR.





4 Sélection de Notes aux Etats Financiers Consolidés

Note 1 – Information sur l’entreprise

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

Note 2 – Base d’établissement des états financiers

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

Les états financiers consolidés ont été établis sur base du coût historique. Il n’y a pas eu de modification significative dans l’application des règles et méthodes comptables par rapport à l’exercice clôturé au 31 décembre 2019.

Note 3 – Critères de consolidation

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

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

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

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

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

Note 4 – Périmètre de consolidation – regroupement d’entreprises

Il n’y a pas eu de nouvelle société introduite/sortie du périmètre de consolidation au cours de l’année 2020.





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

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

Note 6 - Principes comptables

Produits des activités courantes

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

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

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





Autres produits opérationnels

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

Immobilisations incorporelles

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

Immeubles de placement

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

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

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

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Immeubles détenus en vue de la vente

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

Actifs et passifs financiers

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

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

- *Participations & autres immobilisations financières*

Ces actifs sont comptabilisés à leur prix d'acquisition à l'exclusion des frais accessoires qui sont pris en charge au cours de l'exercice. Des réductions de valeur peuvent être comptabilisées en cas de dépréciation durable.

- *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

Les valeurs disponibles sont reprises à leur valeur nominale. L'évaluation des valeurs disponibles en devises étrangères se fait aux cours en vigueur à la date du bilan.

- *Dettes de location financement et autres dettes financières*

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale à la date du bilan. Il est tenu compte, à la date de clôture du bilan, des charges à payer se rapportant à l'exercice comptable écoulé.





Actifs et passifs d'impôts différés

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

Créances commerciales et autres créances

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

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

Autres actifs courants

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

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

Réserves

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

Parts des minoritaires

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

Provisions

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

Autres passifs courants

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

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

Actions propres

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

Note 7 – Saisonnalité de l'activité immobilier

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

Note 8 – Actions Propres

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

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

A noter que pour les actions propres rachetées postérieurement au 30 mars 2020, soit 501.240 actions nulles de plein droit d'une valeur de 1.162.180 EUR, les statuts doivent encore être adaptés, ce qui sera fait ultérieurement.

Note 9 – Plan de Stock Option

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





Note 10 – Secteur opérationnel

Suite à la cession et/ou l'abandon de ses activités informatiques en Belgique et à l'étranger, il ne subsiste aujourd'hui plus que l'activité immobilière. Il 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-2020	Activités immobilières	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	886		886
Chiffre d'affaires inter-activités			
Chiffre d'affaires net de l'activité	886		886
Marge Brute	886		886
Résultat d'exploitation sectoriel	(650)	0	(650)
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence			0
Résultat d'exploitation lié aux opérations de cession			16.042
Résultat financier			15
Impôts			(4.382)
Résultat Net			11.025

31-déc-2019	Activités immobilières	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	1.876		1.876 *
Chiffre d'affaires inter-activités			
Chiffre d'affaires net de l'activité	1.876		1.876
Marge Brute	1.876		1.876
Résultat d'exploitation sectoriel	(374)	0	(374)
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence			0
Résultat d'exploitation lié aux opérations de cession			0
Résultat financier			(4)
Impôts			325
Résultat Net			(52)

* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2019 suite au reclassement du produit locatif résidentiel en chiffre d'affaires

Note 11 – Evolution des activités

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

11.1 Pôle 'Bureau'

11.1.1 Evolution de l'activité

L'activité de location de bureaux a connu une modification fondamentale de son périmètre au cours du 1^{er} semestre 2020, avec la vente de deux immeubles :

- L'immeuble 'Capellen' (Luxembourg) a été vendu le 31 janvier 2020 pour un montant de 14.500.000 EUR hors frais. Il convient de préciser que l'immeuble était encore en cours de rénovation et SOFTIMAT s'est donc engagée envers l'acquéreur à réaliser un certain nombre de travaux dans l'immeuble. Ces travaux ont enregistré un certain retard en raison de la crise du COVID-19, mais ont été finalisés au cours du 1^{er} trimestre 2021. Sous réserve des derniers décomptes relatifs à ces travaux, SOFTIMAT a ainsi comptabilisé une plus-value consolidée de 10.453.000 EUR, hors frais et avant imposition de ladite plus-value.

A noter que SOFTIMAT avait accepté de différer l'encaissement d'une partie du prix, soit un montant de 137.000 EUR, jusqu'à la fin des travaux. SOFTIMAT a donc demandé à l'Acquéreur de procéder au paiement de ce montant.

- L'immeuble 'Jumet' a été vendu en date du 16 mars 2020 pour un montant de 6.805.000 EUR hors frais. La plus-value consolidée relative à la vente de cet immeuble s'élève à 5.827.000 EUR, avant frais et avant imposition de ladite plus-value.

En raison de la vente de ces deux immeubles, les revenus générés au cours de l'année 2020 ont connu une baisse relativement importante de l'ordre de 55%, soit 807.000 EUR contre 1.777.000 EUR en 2019.





Il convient par ailleurs de préciser que, pour les immeubles faisant aujourd'hui partie du périmètre, les revenus locatifs ont également enregistré une baisse, soit 673.000 EUR en 2020 contre 693.000 EUR en 2019, et ce en raison de la crise du COVID-19 dont l'impact ne se matérialisera réellement qu'au cours de l'année 2021 :

- Les immeubles 'Lasne 1', 'Lasne 2' et 'Lasne 3', qui sont les premiers à avoir été affectés à la nouvelle activité « Millenium Business Center » et sont donc aujourd'hui totalement rénovés, ont généré un revenu locatif de 298.000 EUR en 2020 contre 334.000 EUR en 2019, soit une baisse de 11%.

A noter qu'environ 156m² de bureaux et 59m² de stock à 'Lasne 1' sont occupés par SOFTIMAT et ne génèrent donc pas de revenu locatif ;

- L'immeuble 'Lasne 4' est actuellement loué au Groupe Spie ICS dans le cadre d'un contrat de bail 3-6-9 démarré le 1^{er} juillet 2016. Le revenu locatif généré au cours de l'année 2020 s'est élevé à 227.000 EUR en 2020, contre 214.000 EUR en 2019, soit une croissance de 6% ;
- L'immeuble 'Milmort' à Liège est actuellement loué dans le cadre d'un contrat de bail qui a été prolongé pour 9 années supplémentaires, soit jusqu'au 31 août 2029, avec possibilité de sortie triennale. Le revenu locatif généré au cours de l'année 2020 s'est élevé à 148.000 EUR, ce qui est stable par rapport à 2019 ;
- La partie non vendue de l'immeuble 'Wilrijk', est actuellement libre d'occupation et est proposée sur le marché à la vente.

11.1.2. Description des immeubles de placement

Il convient de mentionner que l'ensemble des biens dont le Groupe est actuellement propriétaire sont des immeubles de placement. En ce qui concerne la partie du bâtiment 'Lasne 1' qui est affectée à ses activités opérationnelles, celle-ci est considérée comme limitée (156 m² de bureaux et 59m² de stockage), et l'ensemble de cet immeuble est donc comptabilisé comme immeuble de placement.

Bâtiment	Propriétaire	Terrain m ²	Parking (#)	Bureaux	Labos	Stockage	Parking int.	Total m ²
- Liège	Softimat Liège	10.000	22	876	120	334	0	1.330
- Lasne 1	Softimat	16.625	57	1.240			0	1.240
- Lasne 2	Softimat	999	3	225		20	0	245
- Lasne 3	Softimat	2.330	56	1.383		10	0	1.393
- Lasne 4	Softimat	1.970	68	1.286	122		0	1.408
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT		31.924	206	5.010	242	364	0	5.616
- Wilrijk	Softimat Noord	262	0	435	0	0	0	435
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE		262	0	435	0	0	0	435
GRAND TOTAL		32.186	206	5.445	242	364	0	6.051

11.1.3. Évolution des revenus 'locatifs'

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

Bâtiment	31.12.2020	31.12.2019
Liège	148	146
Lasne 1*	110	124
Lasne 2	36	36
Lasne 3	152	175
Lasne 4	227	214
SOUS-TOTAL 'IMMEUBLES DE PLACEMENT'	673	694
Wilrijk	0	0
SOUS-TOTAL 'IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE'	0	0
Jumet	57	271
Luxembourg	77	813
SOUS-TOTAL 'IMMEUBLES CÉDES'	134	1.084
GRAND TOTAL	807	1.777

* usage interne = 156m² bureaux & 59m² stockage





11.1.4. Répartition par client des revenus 'locatifs'

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

Client	31.12.2020	30.12.2019
SPIE ICS	227	214
CHR CITADELLE	148	146
ALLEGRO SOFTWARE	39	38
WELLFIN	37	37
ALTERNATIVE TVA	27	36
AUTRES (< 35.000 EUR / an)	195	223
TOTAL 'IMMEUBLES DE PLACEMENT'	673	694
RCARRE (>31/01/2020)	30	342
CALYOS (>15/03/2020)	38	183
ELECTRABEL (>15/03/2020)	18	88
VCPL	9	86
PIETERCIL (>31/01/2020)	6	70
COURTALUX	3	37
LEGRAND	5	35
AUTRES (< 35.000 EUR / an)	25	243
TOTAL 'IMMEUBLES CÉDÉS'	134	1.084
GRAND TOTAL	807	1.777

11.1.5. Valorisation des immeubles de placement

Conformément à IAS40, les terrains et constructions sont valorisés selon la méthode du coût et le Groupe n'a donc pas utilisé l'option qui consiste à les valoriser à leur valeur marchande. Les immeubles, sur base de cette méthode du coût, sont donc valorisés comme suit :

Bâtiment	Valeur Brute				Amort. Cumulés	Valeur Nette			
	Terrain	Constr.	Autre	Total		Terrain	Constr.	Autre	Total
Liège	141	1.312	53	1.506	712	141	654	0	795
Lasne 1	225	1.002	382	1.610	1.133	225	158	94	477
Lasne 2	58	290	19	366	247	58	56	5	119
Lasne 3	137	1.180	589	1.905	1.211	137	439	119	694
Lasne 4	154	2.376	209	2.739	1.681	154	814	90	1.058
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	715	6.160	1.252	8.126	4.984	715	2.120	307	3.142
Wilrijk	64	848	17	929	690	64	166	9	239
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE	64	848	17	929	690	64	166	9	239
GRAND TOTAL	778	7.008	1.269	9.055	5.674	778	2.287	317	3.382

11.2 Pôle 'résidentiel'

11.2.1. Évolution des activités

Comme annoncé précédemment, SOFTIMAT a décidé de ne pas poursuivre le développement des activités de promotion résidentielle en raison des risques financiers et techniques jugés trop importants. Dans ce contexte, SOFTIMAT a cédé le projet 'Matthys' au cours du 1^{er} semestre 2020, ce qui a permis de dégager une plus-value de 59.000 EUR hors frais et d'améliorer la trésorerie du Groupe à concurrence de 925.000 EUR. Le dernier projet restant en portefeuille est le projet 'Rauter' à Anderlecht, qui consiste à convertir un atelier en intérieur d'ilôt en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750 m².





11.2.2. Description des immeubles de placement

En ce qui concerne le projet 'Elise' (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850 m²), il a été décidé en 2017 de proposer ces appartements à la location. Le succès a été immédiat et les 5 appartements sont loués. Le revenu locatif ainsi généré au cours de l'année 2020 s'est élevé à 79.000 EUR contre 99.000 EUR en 2019.

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

11.2.3. Valorisation comptable des immeubles de placement

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

Bâtiment	Valeur Brute				Amort. cumulés	Valeur Nette			
	Terrain	Constr.	Autres	Total		Terrain	Constr.	Autres	Total
- Elise	871	1.585	72	2.528	131	871	1.491	35	2.397

11.3. Résultats de l'activité Immobilier

11.3.1. Résultat de l'activité 'Immobilier'

Le résultat d'exploitation passe de -374.000 EUR au 31 décembre 2019 à 15.392.000 EUR au 31 décembre 2020. Le cashflow d'exploitation positif passe pour sa part de 466.000 EUR à 15.785.000 EUR.

	31.12.2020	31.12.2019
• Produits locatifs « Immeubles de bureaux »	807	1.777
• Produits locatifs « Immeubles résidentiels »	79	99
• Autres produits opérationnels - Plus-value s/ cession d'immeubles de bureaux	16.279	0
• Autres produits opérationnels - Plus-value s/ cession d'immeubles résidentiels	63	0
• Autres produits opérationnels – Immeubles de bureaux	301	639
• Autres produits opérationnels – Immeubles résidentiels	18	12
• Autres produits opérationnels	20	13
• Consommables utilisés	(809)	(961)
• Frais de personnel	(792)	(825)
• Dotation aux amortissements	(393)	(840)
• Dotation aux réductions de valeur	(0)	(0)
• Autres charges opérationnelles	(181)	(288)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15.392	(374)
CASHFLOW D'EXPLOITATION	15.785	466





11.3.2. Analyse des charges opérationnelles de l'activité 'Immobilier'

31.12.2020	Pôle Bureau		Pôle Résidentiel		Frais internes	TOTAL
	Charges locatives	Autres	Charges locatives	Autres		
• Frais de personnel	0	0	0	0	(792)	(792)
• Consommables utilisés	(249)	(245)	(8)	(4)	(302)	(809)
• Autres charges opérationnelles	(126)	0	(25)	(5)	(26)	(181)
CHARGES OPÉRATIONNELLES	(375)	(245)	(33)	(9)	(1.120)	(1.782)
AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	292	16.287	12	69	20	16.681
TOTAL	(83)	16.042	(21)	61	(1.100)	14.899

31.12.2019	Pôle Bureau		Pôle Résidentiel		Frais internes	TOTAL
	Charges locatives	Autres	Charges locatives	Autres		
• Frais de personnel	0	0	0	0	(825)	(825)
• Consommables utilisés	(522)	(103)	(3)	(11)	(322)	(961)
• Autres charges opérationnelles	(210)	(36)	(28)	0	(14)	(288)
CHARGES OPÉRATIONNELLES	(731)	(139)	(31)	(11)	(1.161)	(2.074)
AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	632	7	12 *	0	13	763
TOTAL	(99)	(132)	(19)	(11)	(1.148)	(1.311)

* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2019 suite au reclassement du produit locatif résidentiel en chiffre d'affaires

Les charges et autres produits opérationnels liés au Pôle 'Bureau' comprennent principalement les charges locatives directement imputables aux différents locataires de nos bâtiments (à savoir notamment les dépenses d'énergie, les taxes, les services et réparations, etc.) et leur refacturation.

Les frais relatifs aux bâtiments inoccupés ne peuvent évidemment pas être refacturés et sont donc supportés par SOFTIMAT.

A noter que les frais internes ne font pas l'objet d'une réaffectation entre les pôles 'Bureau' et 'Résidentiel'.





Note 12 – Immobilisations corporelles

	Terrains et constructions	Installations, machines et outillage	Mobilier et matériel roulant	Total
Valeur d'acquisition				
A l'ouverture de l'exercice	21.130	4.365	549	26.044
Mutations de l'exercice :				
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	59	74	97	231
- Cessions et désaffectations (-)	(10.947)	(3.244)	(116)	(14.307)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	10.242	1.196	530	11.968
Amortissements				
A l'ouverture de l'exercice	11.553	3.181	340	15.074
Mutations de l'exercice :				
- Actées	235	103	55	393
- Cessions et désaffectations (-)	(6.973)	(2.394)	(60)	(9.427)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	4.815	890	335	6.040
Valeur nette à la clôture de l'exercice	5.427	306	196	5.928

Note 13 – Immeubles détenus en vue de la vente

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

En 2020, ce poste est principalement influencé par la cession du Projet 'Matthys', seul le projet 'Rauter' étant encore comptabilisé dans cette rubrique :

	2020	2019
Valeur à l'ouverture de l'exercice	1.180	1.173
Mutations de l'exercice :		
- Acquisitions	33	169
- Cessions	(895)	0
- Réductions de valeur	0	0
- Transfert vers 'immeubles de placement – résidentiel'	0	(162)
A la clôture de l'exercice	318	1.180

Note 14 – Actifs Financiers non courants

Détail des participations

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





Note 15 – Passifs financiers non courants et courants

Les passifs financiers non courants ont principalement trait au financement des immobilisations corporelles. Le tableau ci-dessous reprend également les passifs financiers non courants dont l'échéance est inférieure à un an qui sont repris au bilan dans la rubrique « passifs financiers courants ». Cet endettement passe de 1.498.000 EUR au 31 décembre 2019 à 462.000 EUR au 31 décembre 2020.

Ventilation des dettes non courantes à l'origine, en fonction de leur durée résiduelle			
	Echéant dans l'année	Ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	Ayant plus de 5 ans à courir
- Dettes de location-financement	0	0	0
- Etablissements de crédit	84	320	55
- Autres emprunts	0	0	3
Total	84	320	58

Dettes non courantes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs des entreprises comprises dans la consolidation	
	31.12.2020
- Dettes de location-financement	
- Etablissements de crédit	459
- Autres emprunts	
Total	459

Note 16 – Créances commerciales et autres créances

Les créances commerciales du Groupe s'établissent comme suit :

	Activités continuées	Activités abandonnées	TOTAL
Clients – Créances	209	0	209
Clients – Factures à établir	8	0	8
Total créances commerciales	217	0	217
Taxe sur la valeur ajoutée	112	0	112
Impôts à récupérer	0	0	0
Créances diverses	37	117	154
Réduction de valeur sur créances douteuses	0	(117)	(117)
Total autres créances	149	0	149

Cette situation appelle les commentaires suivants :

Créances commerciales

- Ce poste comprend notamment une créance envers le nouveau propriétaire de l'immeuble 'Capellen' d'un montant de 137.000 EUR HTVA dont le paiement a été différé jusqu'à la fin de travaux en cours d'exécution.
- Il n'existe pas, à notre connaissance, de risque de crédit particulier qui rendrait ces créances irrécouvrables.

Autres créances

- 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 note 23.1).





Note 17 – Dettes commerciales et autres dettes

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

	Activités continuéés	Activités abandonnées	TOTAL
Fournisseurs – dettes	485	0	485
Fournisseurs – factures à recevoir	73	0	73
Notes de crédit à établir	9	0	9
Autres fournisseurs	3	0	3
Total dettes commerciales	570	0	570
Solde dividendes à payer	1.993	0	1.933
Solde remboursements en capital	140	0	140
Subsides en capital	151	0	151
Autres	21	0	21
Total autres dettes à 1 an au plus	2.305	0	2.305
TOTAL	2.874	0	2.874

Cette situation appelle les commentaires suivants :

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

Note 18 – Capitaux Propres

18.1. Composition du capital

	Montants
Capital souscrit	
- Au terme de l'exercice précédent	16.669
- Warrants	0
- Remboursement capital	(8.950)
- Destruction d'actions propres	(1.913)
Au terme de l'exercice	5.806
Représentation du capital	Nombre d'actions
Catégorie d'actions	
Ordinaire SDVN	3.973.606
Actions nominatives ou dématérialisées	
- Nominatives	2.214.216
- Dématérialisées	1.759.390

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

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





18.2. Rapprochement entre le capital social vs. capital fiscal

	Montants
Capital comptable	5.806
- capital constitué par incorporation de réserves	(129)
- Rachats d'actions propres définitivement imputés sur le capital fiscal	(4.240)
- Rachats d'actions propres temporairement imputés sur le capital fiscal	0
Capital fiscal	1.437

Au 31 décembre 2020, le capital social de SOFTIMAT SA s'élève à 5.806.000 EUR, le capital fiscal s'élevant pour sa part à 1.437.000 EUR, soit une différence de 4.369.000 EUR qui s'explique comme suit :

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

18.3. Structure de l'actionariat

Au 31 décembre 2020, il n'y a pas à notre connaissance d'actionnaire, agissant seul ou de concert, qui disposerait d'une participation représentant plus de 30% des droits de votes de la société.

	Nombre d'actions	%
Public	3.973.606	100,00%
TOTAL	3.973.606	100,00%

18.4. Actions propres

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

Un nouveau programme de rachat d'actions propres a été approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2020, publié le 18 juin 2020 aux Annexes du Moniteur Belge. Ce programme, d'une durée de 60 mois à dater de sa publication et d'un montant de 5.000.000 EUR, suit également son cours.

Au cours de l'année 2020, la société a procédé au rachat de 689.814 actions, nulles de plein droit, pour un montant de 1.913.286 EUR.

A noter que, pour les actions rachetées après le 30 mars 2020, soit 501.240 actions nulles de plein droit, d'une valeur de 1.162.180 EUR, les statuts doivent encore être adaptés, ce qui sera fait ultérieurement.

	Nombre d'actions	Montants
A l'ouverture de l'exercice		
Acquisition d'actions propres	689.814	1.913.286
Destruction d'actions propres	(689.814)	(1.913.286)
Au terme de l'exercice	0	0





18.5. Réserves

	Montants
Valeur à l'ouverture de l'exercice	(3.801)
Mutations de l'exercice :	
- Quote-part du Groupe dans le résultat consolidé	11.025
- Dividende à distribuer	(1.987)
- Destruction d'actions propres imputée directement aux capitaux propres	0
- Autres mouvements	0
Valeur à la clôture de l'exercice	5.237

Note 19 – Frais de personnel

19.1. Effectif à la clôture de l'exercice

(en nombre de personnes)	31.12.2020	31.12.2019
- Immobilier / Management	5	6
- Activités abandonnées	0	0
TOTAL	5	6

19.2. Frais de personnel par secteur opérationnel

	31.12.2020	31.12.2019
- Immobilier / Management	792	825
- Activités abandonnées	0	0
TOTAL	792	825

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.

	31.12.2020	31.12.2019
Impôts courants		
- Impôts sur les bénéfices	(3.339)	(19)
- Impôts sur les distributions intragroupes	0	0
- Autres	0	0
Impôts différés		
- Impôts différés de la période	308	38
- Gain/(Perte) de valeur d'actifs d'impôts différés	(1.350)	306
- Effet des changements de taux	0	0
- Autres	0	0
TOTAL	4.382	325





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

	31.12.2020	31.12.2019
Résultats avant impôts	15.407	(378)
Taux d'imposition applicable	25,00%	29,58%
Impôts sur base du taux d'impôt applicable	(3.852)	130
Ajustements d'impôts :		
- sur revenus étrangers	(283)	(8)
- afférents aux dépenses non admises	(10)	(16)
- afférents aux impôts différés actifs et passifs	(337)	248
- sur résultats d'exercices antérieurs	4	(2)
- afférents aux impôts différés actifs non comptabilisés	0	0
- afférents aux revenus non imposables	0	0
- autres ajustements	96	(9)
Impôts sur base du taux d'impôt effectif moyen	(4.382)	325

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.

	31.12.2020	31.12.2019
Impôts différés passifs		
- Immobilisations corporelles	(179)	(410)
- Crédit-bail	(109)	(162)
- Autres		0
TOTAL	(288)	(572)

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

	31.12.2020	31.12.2019
Impôts différés actifs		
- Pertes fiscales récupérables	1.925	3.276
- Autres	0	0
TOTAL	1.925	3.276
Impôts différés actifs non comptabilisés		
- Pertes fiscales récupérables	0	0
- Autres	0	0
TOTAL	0	0





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)	426
Montant des garanties réelles constituées par les entreprises consolidées sur leurs actifs propres (dans le cadre du financement des activités)	33
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	459

Note 23 – Facteurs de risques et d'opportunités

23.1. Risque lié au recouvrement de la cession SofimAlgérie

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

23.2. Risques généraux liés aux activités de location de bureaux

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

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





23.3. Risques généraux liés aux activités de promotion immobilière résidentielle

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

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

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

23.4. Risque général lié aux cas de force majeure

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

La crise COVID-19 sur les territoires belge et européen en est évidemment l'illustration parfaite et les diverses mesures d'urgence prises par l'Etat belge afin de limiter la propagation du virus ont, et continueront à avoir, un impact inévitable sur la santé économique de la Belgique et des entreprises qui y sont actives.

Le Groupe n'a pas échappé à cette règle et a subi, comme tant d'autres, les effets négatifs de cette crise en 2020. Il est par ailleurs d'ores et déjà certain que cette crise COVID-19 continuera à avoir un impact négatif sur les activités du Groupe au cours de l'exercice 2021, qu'il est cependant encore difficile de mesurer à ce jour.

Si nécessaire, SOFTIMAT publiera ultérieurement une information privilégiée ou, à défaut, y reviendra dans le cadre de son prochain rapport financier relatif aux résultats intermédiaires du 30 juin 2021.

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	31.12.2020	31.12.2019
Convention d'association de frais		
Services fournis par Softimat à Softimat Sud	223	617
Services fournis par Softimat à Softimat Noord	0	0
Services fournis par Softimat à Softimat Liège	46	37
TOTAL	269	655
Conventions de participation aux coûts des départements administratifs		
Services fournis par Softimat à Softimat Consulting	9	10
Services fournis par Softimat à Softimat Luxembourg	208	226
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Fund	10	11
TOTAL	227	248
Conventions de services		
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Luxembourg	84	527
TOTAL	84	527

Relations « Prêteur-Emprunteur »		
Prêteur	Emprunteur	
Softimat*	Softimat Fund	2.712
Softimat Sud	Softimat*	899
Softimat Noord	Softimat*	1.049
Softimat Luxembourg	Softimat*	2.730
Softimat Liège	Softimat*	127
Softimat Consulting	Softimat*	149

* Soldes ouverts au bilan au 31.12.2020

Note 25 – Honoraires des Commissaires-Réviseurs

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

		2020	2019
AUDIT			
- Belgique	Fondu, Pyl & Stassin	26	31
- Luxembourg	Audit.lu	2	3
Sous-total		28	34
AUTRES PRESTATIONS			
- Belgique	Fondu, Pyl & Stassin	1	3
- Luxembourg	Audit.lu	4	0
Sous-total		5	3
TOTAL		33	37





Note 26 – Evénements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas eu d'événements postérieurs à la date de clôture des comptes ayant une influence significative sur les comptes de l'année 2020 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 2020, établis selon les normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'union européenne, et aux législations applicables en Belgique, donnent une image fidèle de la situation financière et des résultats du Groupe SOFTIMAT.

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

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

Nicolas Logé
Administrateur-Délégué





5 Rapport du Commissaire



DGST & Partners

Réviseurs d'entreprises

Bureaux à Bruxelles, Namur et Verviers

Avenue E. Van Becelaere 28A/71 - 1170 Bruxelles

Courriel : wb2@dgst.be - Tél. 02.374.91.01 - Fax 02.374.92.96

Internet : www.dgst.be - RPM BRUXELLES/TVA : BE 0458 736 952

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SA SOFTIMAT POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 26 mai 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2022. Notre cabinet exerce le contrôle légal des comptes annuels de la société SOFTIMAT pour la première fois.

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 2020, 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 17.067.961 € et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 11.024.984 €.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'informations financières (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Cabinet de Réviseurs d'entreprises

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





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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

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

2.-





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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

3.-





Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés

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

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Fait à Bruxelles, le 14 avril 2021.

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

Michaël De Ridder
Réviseur d'entreprises, associé.



6 Comptes sociaux au 31 décembre 2020

CHIFFRES-CLÉS

En application de l'article 3:17 du code des sociétés et associations, les comptes repris ci-dessous sont une version abrégée des comptes sociaux de SOFTIMAT sa, une version intégrale est disponible sur le site internet www.softimat.com 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) :

	31.12.2020	31.12.2019
ACTIFS IMMOBILISES	4.266	4.340
Immobilisations corporelles	1.681	1.754
Immobilisations financières	2.585	2.586
ACTIFS CIRCULANTS	11.638	5.833
Stocks et commandes en cours d'exécution	302	1.078
Créances à un an au plus	3.289	4.655
Valeurs disponibles	8.019	77
Comptes de régularisation	28	23
TOTAL DE L'ACTIF	15.904	10.173
CAPITAUX PROPRES	7.989	4.431
Capital	5.806	16.669
Réserves	997	997
Bénéfice reporté / Perte reportée	1.186	(13.235)
DETTES	7.915	5.742
Dettes à plus d'un an	378	916
Dettes à un an au plus	7.446	4.770
Comptes de régularisation	92	56
TOTAL DU PASSIF	15.904	10.173
	31.12.2020	31.12.2019
Ventes et prestations	1.986	1.736
Coûts des ventes et des prestations	(1.983)	(1.346)
Bénéfice d'exploitation	3	391
Produits financiers	16.492	15
Charges financières	(90)	(38)
Bénéfice de l'exercice avant impôts	16.405	368
Impôts sur le résultat	2	(6)
Bénéfice de l'exercice / Perte de l'exercice (-)	16.407	362





Evolution des activités

Activités « Pôle Bureau »

1) Location de bureaux

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

Au cours de l'année 2020, l'activité de location de bureaux a connu une modification fondamentale de son périmètre avec la vente de deux immeubles :

- L'immeuble 'Capellen' (Luxembourg) dé tenu par SOFTIMAT LUXEMBOURG SA a été vendu le 31 janvier 2020 pour un montant de 14.500.000 EUR hors frais.
- L'immeuble 'Jumet' dé tenu par SOFTIMAT SUD SA a été vendu en date du 16 mars 2020 pour un montant de 6.805.000 EUR hors frais.

Au 31 décembre 2020, SOFTIMAT est ainsi (a) directement propriétaire de 4 bâtiments (LASNE 1, LASNE 2, LASNE 3 et LASNE 4) et (b) propriétaire de 2 autres bâtiments (WILRIJK et LIEGE) par le biais de ses filiales.

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

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

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

Ce bâtiment est le premier à avoir été affecté à la nouvelle activité « Millenium » et est aujourd'hui occupé à 67%. A noter qu'une partie de l'immeuble est occupé par SOFTIMAT et ne génère donc pas de revenu locatif.

Les revenus locatifs se sont ainsi élevés à 110.000 EUR en 2020 contre 124.000 EUR en 2019.

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

Ce bâtiment est loué à 100% depuis le 1^{er} septembre 2020 pour une durée ferme de 9 ans, avec possibilité de résiliation à la fin de la 3^{ème} et 6^{ème} année. Les revenus locatifs se sont élevés à 36.000 EUR en 2020 tout comme en 2019.

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

Ce bâtiment affecté à l'activité « Millenium » est occupé par des petites et moyennes entreprises. Son taux d'occupation avoisine aujourd'hui 81%. Les revenus locatifs se sont élevés à 152.000 EUR en 2020 contre 174.000 EUR en 2019.

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

Ce bâtiment est actuellement loué à 100% au Groupe Spie/Systemat et ce depuis le 1^{er} juillet 2016, en vertu d'un bail ferme de 9 ans, avec possibilité de résiliation à la fin de la 3^{ème} et 6^{ème} année. Les revenus locatifs se sont élevés à 227.000 EUR en 2020 contre 214.000 EUR en 2019, suite à la construction de 20 nouveaux parkings supplémentaires mis à la disposition de notre locataire à partir du 1^{er} juillet 2019.

Les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2020 se sont ainsi élevés à 525.000 EUR contre 549.000 EUR en 2019, soit une baisse d'environ 4%.

La refacturation des charges qui sont directement imputables aux différents locataires s'est élevée à 222.000 EUR en 2020 contre 237.000 EUR en 2019.

2) Vente d'immeubles de bureaux

En 2020, la Société n'a pas réalisé d'opération consistant en la vente d'un immeuble dont elle est directement propriétaire. Comme expliqué ci-dessus, deux immeubles détenus par des filiales (CAPELLEN et JUMET) ont été vendus au cours du 1^{er} semestre 2020.

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

Pour les immeubles détenus par le biais de ses filiales (WILRIJK, JUMET, LIEGE et CAPELLEN), SOFTIMAT agit comme gestionnaire administratif, opérationnel et commercial et, à ce titre, a facturé en 2020 à celles-ci des 'Management fees', comptabilisées en Ventes et Prestations, pour un montant de 477.000 EUR, contre 881.000 EUR en 2019.

Cette diminution s'explique principalement par la vente des deux immeubles évoquée ci-dessus.





Activités « Pôle résidentiel »

1) Vente résidentielle

Comme déjà annoncé, SOFTIMAT a cédé le projet 'Matthys' au cours du 1^{er} semestre 2020 pour un montant de 725.000 EUR.

Le dernier projet restant en portefeuille est le projet 'Rauter' à Anderlecht, qui consiste à convertir un atelier en intérieur d'îlot en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750 m². Ce projet n'a pu être cédé et il a donc été décidé de le développer au cours de l'année 2021.

2) Location résidentielle

En ce qui concerne le projet 'Elise', détenu par sa filiale à 100% SOFTIMAT FUND sprl (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850m²), il a été décidé en 2017 que cette dernière proposerait ces appartements à la location.

SOFTIMAT agit comme gestionnaire administratif, opérationnel et commercial et, à ce titre, a facturé en 2020 à celle-ci des 'Management fees', comptabilisées en Ventes et Prestations, pour un montant de 10.000 EUR équivalent à celui facturé en 2019.

3) Avance de trésorerie aux filiales

SOFTIMAT a consenti une avance de trésorerie à sa filiale SOFTIMAT FUND d'un montant de 2.712.000 EUR à la date de clôture, pour laquelle elle a facturé des intérêts à concurrence de 14.000 EUR en 2020, comptabilisés en produits financiers.

Analyse des Résultats et du Bilan

[Compte de résultats]

Les Ventes et prestations se sont élevées à 1.986.000 EUR en 2020 contre 1.736.000 EUR en 2019, soit une augmentation de 14%.

Le résultat d'exploitation est en baisse, passant de 391.000 EUR en 2019 à 3.000 EUR en 2020.

Le cashflow d'exploitation est pour sa part positif, soit 229.000 EUR en 2020 contre 628.000 EUR en 2019.

Le résultat financier est positif et s'élève à 16.402.000 EUR en raison principalement (i) de la distribution d'un acompte sur dividende de 10.500.000 EUR par SOFTIMAT Luxembourg, (ii) de la distribution d'un dividende intercalaire de 1.449.640 EUR et d'un acompte sur dividende de 4.528.125 EUR par SOFTIMAT SUD, (iii) du revenu d'intérêt de 14.000 EUR provenant de SOFTIMAT FUND et (iii) de la charge d'intérêts liée aux emprunts contractés en 2016 pour la rénovation de ses bâtiments d'un montant de 90.000 EUR.

Le résultat avant impôt s'élève ainsi à 16.405.000 EUR en 2020 contre 368.000 EUR en 2019.

[Fonds propres]

La variation des capitaux propres s'explique par :

- La réduction de capital de 2,00 EUR par action votée par l'Assemblée Générale du 15 mai 2020, soit un montant total de 8.950.000 EUR
- Le rachat de 689.814 actions propres pour un montant de 1.913.000 EUR.
- L'affectation à la rubrique 'Bénéfice/Perte (-) à reporter' d'un montant de 14.420.000 EUR (le Conseil d'Administration proposera également à la prochaine Assemblée Générale de procéder à la distribution d'un dividende de 0,50 EUR par action, soit un montant total de 1.987.000, le résultat net 2020 s'élevant à 16.407.000 EUR).

[L'emploi]

L'effectif de la société est resté stable et s'élève au 31 décembre 2020 à 4 personnes, hors administrateurs.

[Investissements]

Au cours de l'année 2020, 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 2020.





[Succursales et instruments financiers]

Néant

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

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

Un nouveau programme de rachat d'actions propres a également été approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2020, publié le 18 juin 2020 aux Annexes du Moniteur Belge. Ce programme, d'une durée de 60 mois à dater de sa publication et d'un montant de 5.000.000 EUR, suit également son cours.

Au cours de l'année 2020, la société a procédé au rachat de 689.814 actions, nulles de plein droit, pour un montant de 1.913.286 EUR.

A noter que, pour les actions rachetées après le 30 mars 2020, soit 501.239 actions nulles de plein droit d'une valeur de 1.162.177 EUR, les statuts doivent encore être adaptés, ce qui sera fait ultérieurement.

[Autres événements significatifs]

Néant

[Perspectives et analyse de risque]

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

La crise COVID-19 sur les territoires belge et européen, et les diverses mesures d'urgence prises par l'Etat belge afin de limiter la propagation du virus, ont, et continueront à avoir, un impact inévitable sur la santé économique de la Belgique et des entreprises qui y sont actives.

Il est donc certain que cette crise COVID-19 aura un impact négatif sur les activités de la société au cours de l'exercice 2021, qu'il est encore difficile de mesurer à ce jour.

[Application des règles comptables de continuité]

Néant

[Décharge aux administrateurs]

Nous vous prions également de donner décharge par vote spécial aux administrateurs ayant exercé leur mandat pour l'exercice 2020, ainsi qu'au Commissaire, pour l'exécution de son mandat.

Fait à Lasne, le 18 mars 2021.

Le Conseil d'Administration





Rapport du Commissaire



DGST & Partners

Réviseurs d'entreprises

Bureaux à Bruxelles, Namur et Verviers

Avenue E. Van Becelaere 28A/71 - 1170 Bruxelles

Courriel : wb2@dgst.be - Tél. 02.374.91.01 - Fax 02.374.92.96

Internet : www.dgst.be - RPM BRUXELLES/TVA : BE 0458 736 952

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SA SOFTIMAT POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 26 mai 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2022. Notre cabinet exerce le contrôle légal des comptes annuels de la société SOFTIMAT pour la première fois.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 15.903.888,42 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 16.407.474,65 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Cabinet de Réviseurs d'entreprises

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





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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

2.-





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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

3.-





Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

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

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

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

Fait à Bruxelles, le 14 avril 2021.

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

Michael De Ridder
Réviseur d'entreprises, associé.



7 Informations utiles

Belgique

Softimat sa

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

Site Internet

www.softimat.com

Luxembourg

Softimat Luxembourg sa

Parc d'Activités Capellen 77-79
L – 8308 Capellen
Tél. + 352 31 71 321
Fax + 352 31 71 32 200
info.lu@softimat.com

