RAPPORT FINANCIER INTERMÉDIAIRE

SOFTIMAT

30/06/2026

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

www.softimat.com

Table des matières

1 Rapport de gestion intermédiaire 3

2 Les organes de gestion 6

3 États Financiers Consolidés 8

3.1 Bilan Consolidé 8
3.2 Compte de Résultat Consolidé 9
3.3 Résultat consolidé par action 9
3.4 Etat du résultat global consolidé 10
3.5 Répartition du Chiffre d'Affaires & Autres produits opérationnels 10
3.6 Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés 10
3.7 Tableau de Flux de Trésorerie 11

4 Sélection de Notes aux États Financiers Consolidés..... 13

Note 1 – Information sur l'entreprise 13
Note 2 – Base d'établissement des états financiers 13
Note 3 – Critères de consolidation 13
Note 4 – Périmètre de consolidation – regroupement d'entreprises 13
Note 5 – Liste des entreprises consolidées et des entreprises mises en équivalence 14
Note 6 – Principes comptables 14
Note 7 – Saisonnalité de l'activité immobilier 16
Note 8 – Actions Propres 16
Note 9 – Plan de Stock Option 16
Note 10 – Secteur opérationnel 17
Note 11 – Évolution des activités 17
Note 12 – Immobilisations corporelles 21
Note 13 – Immeubles détenus en vue de la vente 21
Note 14 – Actifs Financiers non courants 21
Note 15 – Passifs financiers non courants et courants 22
Note 16 – Créances commerciales et autres créances 22
Note 17 – Dettes commerciales et autres dettes 23
Note 18 – Capitaux Propres 23
Note 19 – Frais de personnel 25
Note 20 – Charge d'impôts 25
Note 21 – Impôts différés actifs et passifs 26
Note 22 – Droits et engagements hors bilan 26
Note 23 – Facteurs de risques et d'opportunités 27
Note 24 – Transactions entre parties liées 28
Note 25 – Événements postérieurs à la clôture 28
Note 26 – Déclaration des personnes responsables 28

5 Rapport du Commissaire 29

1 Rapport de gestion intermédiaire

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 €	30 juin 2026	30 juin 2025
Résultat des activités Groupe		
▪ Produits locatifs « immeubles de bureaux »	262	327
▪ Produits locatifs « immeubles résidentiels »	39	35
▪ Résultat d'exploitation « ventes immeubles de bureaux »	0	1.755
▪ Résultat d'exploitation « ventes immeubles résidentiels »	0	0
▪ Amortissements et réductions de valeur	(172)	(179)
▪ Résultat d'exploitation	(321)	1.528
▪ Cashflow d'exploitation	(149)	1.707
Cashflow d'exploitation détaillé		
- Pôle « location de bureaux »	*227*	*290*
- Pôle « promotion et location résidentielle »	*19*	*27*
- Vente d'immeubles de bureaux	*0*	*1.755*
- Frais internes non affectés	*(395)*	*(365)*
TOTAL	**(149)**	**1.707**

	30 juin 2026	30 juin 2025
Bilan		
▪ Capital social	2.401	2.401
▪ Capitaux propres	6.620	7.239
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	853	1.429
Cours de l'action		
▪ Nombre d'actions	3.683.145	3.683.145
▪ Nombre d'actions propres détenues au 30/06	0	0
▪ Cours le + haut sur la période (EUR)	0,93	1,20
▪ Cours le + bas sur la période (EUR)	0,68	0,74
▪ Dernier cours de la période (EUR)	0,89	0,87
▪ Volume moyen des titres échangés par jour	547	991
▪ Capitalisation en fin de période	3.278	3.204

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE LOCATION DE BUREAUX

Avec son concept « Millenium Business Center », SOFTIMAT s'est résolument orienté vers une clientèle de petites et moyennes entreprises, avec l'objectif de leur permettre d'améliorer leur performance grâce à un service complet et efficace qui les décharge autant que possible des tracas quotidiens liés à la gestion de leurs espaces de travail, cela à travers des contrats flexibles et modulables.

SOFTIMAT a ainsi transformé plusieurs de ses immeubles afin de proposer à ses clients des espaces de travail modernes et conviviaux, favorables à la créativité et aux contacts sociaux. Les résultats de cette nouvelle stratégie ont, dans un premier temps, été très satisfaisants. Malheureusement, la crise du COVID-19 et le contexte économique actuel ont modifié le comportement de nos clients, qui ont notamment intégré le télétravail dans leurs modes de fonctionnement et privilégié des surfaces de bureaux plus petites.

Dans ce contexte difficile, nos revenus locatifs ont baissé fortement au cours du 1er semestre 2026, passant de 327.000 EUR à 262.000 EUR (-20%) :

- Les immeubles 'Lasne 1', 'Lasne 2' et 'Lasne 3', qui sont les premiers à avoir été affectés à la nouvelle activité « Millenium Business Center », ont généré un revenu locatif de 174.000 EUR contre 186.000 EUR en 2025, soit une diminution de 6% (à noter qu'environ 156m² de bureaux et 59m² de stock à 'Lasne 1' sont occupés par SOFTIMAT et ne génèrent donc pas de revenus locatifs).
- L'immeuble 'Wilrijk', qui a également été rénové et affecté à l'activité « Millenium Business Center » en 2024, a généré un revenu locatif encore trop faible, soit un montant de 8.000 EUR en 2026 contre 7.000 EUR en 2025.
- L'immeuble 'Lasne 4' n'a à ce stade pas été affecté à cette activité « Millenium Business Center », puisqu'il était loué dans le cadre d'un contrat de bail de 3-6-9 qui s'est terminé le 30 juin 2025 et qui a été remplacé par un nouveau bail d'une durée de 2 années à partir du 1er juillet 2025, avec le même locataire.

  La surface louée a cependant été diminuée d'environ 40% (920m² contre 1.544m²), tout comme le loyer annuel de 162.000 EUR hors indexation.

  Le revenu locatif généré au cours du 1er semestre 2026 s'est ainsi élevé à 81.000 EUR contre 134.000 EUR en 2025, soit une diminution de 40%.

  Les dispositions nécessaires ont immédiatement été prises pour remettre les espaces vacants sur le marché, sans succès à ce jour.

Pour rappel, l'immeuble 'Milmort' à Liège a été vendu au cours du 1er trimestre 2025, ce qui a permis de générer une plus-value de 1.799.000 EUR, hors frais et avant imposition de ladite plus-value.

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE PROMOTION RÉSIDENTIELLE

L'immeuble 'Rauter' à Anderlecht se compose de 5 appartements en intérieur d'îlot pour une surface totale d'environ 750m², loués depuis le 1er mars 2023. Le loyer ainsi généré au cours du 1er semestre 2026 s'est élevé à 38.000 EUR hors charges contre 35.000 EUR en 2025.

SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

La trésorerie nette court terme est passée de 1.016.000 EUR au 31 décembre 2025 à 853.000 EUR au 30 juin 2026, soit une diminution de 163.000 EUR. Cette évolution s'explique principalement par :

+ La dette financière qui est passée de 113.000 EUR au 31 décembre 2025 à 119.000 EUR au 30 juin 2026, soit une augmentation de 6.000 EUR ;
- Le cashflow d'exploitation courant généré par les activités 'Immobilier', qui a un effet négatif de l'ordre de 149.000 EUR ;
- Le décaissement d'un montant de 92.000 EUR au profit de l'Administration fiscale belge relatif à la plus-value générée par la vente de l'immeuble à Liège en 2025.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1ER SEMESTRE 2026

CONTEXTE ÉCONOMIQUE DES ACTIVITÉS DE LOCATION DE BUREAU

Notre activité de location de bureaux est actuellement soumise à une forte pression, ce qui s'explique par le changement de comportement de nos clients PME ainsi que par un climat économique défavorable et ses nombreuses incertitudes conjoncturelles peu propices au développement de leurs activités.

Dans ce contexte défavorable, force est de constater que les entreprises sont contraintes de réaliser en urgence des économies importantes et le télétravail est évidemment une piste de réflexion.

Par ailleurs, il convient de préciser que l'augmentation des coûts énergétiques, des frais de fonctionnement et de la fiscalité immobilière ont impacté négativement les résultats de notre activité de location immobilière. En effet, SOFTIMAT a souvent privilégié la mise en place de contrats forfaitaires avec ses clients, de telle sorte que ces augmentations sont malheureusement supportées par le Groupe.

Dès lors, et malgré un modèle d'affaires fondamentalement repensé et un positionnement résolument axé sur une offre de services flexible, complète et adaptée aux besoins de nos clients, SOFTIMAT n'a pas atteint l'équilibre financier au cours de ce 1er semestre 2026.

Dans ce contexte d'incertitude, le Conseil d'Administration estime que la prudence doit rester de mise et le Groupe a mis en place un programme, qui s'étalera sur les trois prochaines années, visant à réduire l'ensemble des dépenses sur lesquelles elle a un pouvoir d'action.

AFFECTATION DE LA TRÉSORERIE DU GROUPE

A noter que, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 25 mars 2025, Softimat SA a approuvé un nouveau programme de rachat d'actions propres d'une durée de 60 mois à dater de sa publication intervenue le 31 mars 2025 et d'un montant de 2.000.000 EUR.

A ce stade, et dans le contexte difficile exposé ci-dessus, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas avoir recours à ce programme pour l'instant.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS POSTERIEURS AU 1ER SEMESTRE 2026

Pour l'année 2026, SOFTIMAT estime que le revenu locatif s'élèvera à environ 615.000 EUR contre 672.000 EUR en 2025, soit une diminution de l'ordre de 8%, ce qui s'explique par l'importante baisse de revenu de l'immeuble 'Lasne 4'.

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 30 juin 2026.

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 par l'Assemblée générale des actionnaires. La rémunération des administrateurs est définie dans les statuts de la Société. Elle représente un montant fixe de 4.000 EUR par administrateur et par an.

LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

Thales Consult sa, représentée par son Administrateur-Délégué Pierre Baucher, Administrateur. Né le 25 mai 1966, Pierre Baucher est licencié en tant qu'ingénieur de gestion à la Solvay Business School (ULB) en 1989.

LES ORGANES DE DIRECTION

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

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA DIRECTION

La rémunération de l'administrateur actif au cours du 1er semestre 2026 représente un coût global (hors jetons de présence) de 143.000 EUR HTVA, qui se répartit comme suit :

• Avantages à court terme	124.000
• Avantages postérieurs à l'emploi	0
• Autres avantages à long terme	19.000
• Indemnité de fin de contrat	0
• Paiement fondé sur les actions	0

L'ORGANIGRAMME OPÉRATIONNEL DU GROUPE

(1) *La société cotée sur Euronext Growth en Belgique est SOFTIMAT SA qui détient une participation dans la société reprise dans le schéma ci-dessus.*

3 États Financiers Consolidés

3.1 Bilan Consolidé

(en milliers €)		30.06.2026	31.12.2025
ACTIFS NON COURANTS		**6.438**	**6.564**
Immobilisations incorporelles		0	0
Immeubles de placement – bureau	Note 11.1.5	2.001	2.074
Immeubles de placement – résidentiel	Note 11.2.3	1.626	1.648
Autres immobilisations corporelles	Note 12	156	182
Participations	Note 14	425	425
Créances (autres immobilisations financières)		0	0
Actifs d'impôts différés	Note 21	2.230	2.234
ACTIFS COURANTS		**1.065**	**1.244**
Immeubles résidentiels détenus en vue de la vente	Note 13	47	47
Créances commerciales et autres créances	Note 16	116	149
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Point 3.7	853	1.016
Autres actifs courants		49	30
ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE		**0**	**0**
TOTAL ACTIF		**7.503**	**7.807**
CAPITAUX PROPRES		**6.620**	**6.940**
Capital social	Note 18	2.401	2.401
Réserves	Note 18	4.182	4.502
Intérêts minoritaires		0	0
Ecarts de conversion		37	37
PASSIFS NON COURANTS		**199**	**210**
Provisions		0	0
Dettes financières	Note 15	42	48
Passif d'impôts différés	Note 21	157	162
PASSIFS COURANTS		**684**	**657**
Dettes financières	Note 15	77	66
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	334	313
Dettes fiscales, salariales et sociales		42	137
Autres passifs courants		231	142
PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE		**0**	**0**
TOTAL PASSIF		**7.503**	**7.807**

3.2 Compte de Résultat Consolidé

(en milliers €)		30.06.2026	30.06.2025
Produits locatifs « Immeubles de bureaux »	Note 11.1.3	262	327
Produits locatifs « Immeubles résidentiels »		39	35
Autres produits opérationnels - Plus-value s/ cession d'immeubles de bureaux		0	1.799
Autres produits opérationnels – Plus-value s/ cession d'immeubles résidentiels		0	0
Autres produits opérationnels - Immeubles de bureaux	Note 11.3.2	139	169
Autres produits opérationnels – Immeubles résidentiels	Note 11.3.2	2	1
Autres produits opérationnels	Note 11.3.2	3	39
Consommables utilisés	Note 11.3.2	(237)	(287)
Frais de personnel	Note 11.3.2 Note 19	(289)	(285)
Dotations aux amortissements & réductions de valeur		(172)	(179)
Autres charges opérationnelles	Note 11.3.2	(68)	(91)
Résultat d'exploitation des activités immobilières	Notes 10 & 11	**(321)**	**1.528**
Résultat d'exploitation des activités abandonnées		0	0
Résultat d'exploitation	Notes 10 & 11	**(321)**	**1.528**
Produits financiers		8	73
Charges financières		(8)	(4)
Charges d'impôts	Note 20	1	(377)
Résultat net	Note 10	**(320)**	**1.220**
Part du Groupe		**(320)**	**1.220**
Part des minoritaires		**0**	**0**

3.3 Résultat consolidé par action

		30.06.2026	30.06.2025
NOMBRE D'ACTIONS			
A l'ouverture de l'exercice		**3.683.145**	**3.683.145**
- Destruction d'actions propres	Note 18.4	0	0
A la clôture de l'exercice		**3.683.145**	**3.683.145**
- Actions propres détenues		0	0
Nombre dilué d'actions en circulation		**3.683.145**	**3.683.145**
RÉSULTAT PAR ACTION			
Résultat d'exploitation (en EUR)		(0,09)	0,41
Résultat net (en EUR)		(0,09)	0,33
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION			
Résultat d'exploitation (en EUR)		(0,09)	0,41
Résultat net (en EUR)		(0,09)	0,33

3.4 Etat du résultat global consolidé

	30.06.2026	30.06.2025
Résultat net consolidé	**(320)**	**1.220**
Variation des écarts de conversion	0	0
Autres éléments du résultat global	0	0
Résultat global consolidé	**(320)**	**1.220**
Part du Groupe	**(320)**	**1.220**
Part des minoritaires	**0**	**0**

3.5 Répartition du Chiffre d'Affaires & Autres produits opérationnels

	30.06.2026	30.06.2025
Revenus locatifs – Immeubles de bureaux	262	327
Revenus locatifs – Immeubles résidentiels	39	35
Revenus locatifs	**301**	**362**

3.6 Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés

	01/01/2026	Réduction de Capital	Actions propres	Résultat H1 2026	30/06/2026
Capital social	2.401				2.401
Réserves	4.502			(320)	4.182
Part des minoritaires	0				0
Ecarts de conversion	37				37
CAPITAUX PROPRES	**6.940**	**0**	**0**	**(320)**	**6.620**

	01/01/2025	Réduction de Capital	Actions propres	Résultat H1 2025	30/06/2025
Capital social	3.321	(921)	0		2.401
Réserves	3.580			1.220	4.801
Part des minoritaires	0				0
Ecarts de conversion	37				37
CAPITAUX PROPRES	**6.939**	**(921)**	**0**	**1.220**	**7.239**

3.7 Tableau de Flux de Trésorerie

	30.06.2026	30.06.2025
Bénéfice/(perte) net	(320)	1.220
Corrections pour charges d'impôts	(1)	377
Corrections pour amortissements	172	178
Corrections pour provisions	0	0
Corrections pour plus-values sur cessions d'immeubles de placement	0	(1.755)*
Intérêts minoritaires	0	0
Cashflow opérationnel avant variation du fonds de roulement et impôts	**(149)**	**20**
(Augmentation)/diminution des stocks (immeubles destinés à la vente)	0	0
(Augmentation)/diminution des clients et autres débiteurs	33	(5)
Augmentation/(diminution) des fournisseurs et autres créditeurs	22	(477)*
Augmentation/(diminution) autres dettes (réduction de capital)	0	0
Augmentation/(diminution) des autres actifs et passifs opérationnels	70	451
(Augmentation)/diminution des actifs et passifs détenus à la vente	0	0*
Variation du fonds de roulement	**125**	**(31)**
Impôts payés sur le résultat	**(96)**	**(93)**
Cashflow des activités opérationnelles	**(120)**	**(104)**
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(50)	(107)
(Augmentation)/diminution de participations mises en équivalence	0	0
Créances sur ventes de titres de participation (crédits-vendeurs)	0	0
Plus-values réalisées sur cessions d'entreprises	0	0
Encaissement/(décaissement) des crédits-vendeurs	0	0
Cessions d'immeubles de placement	0	2.356*
Ventes/sorties d'immobilisations incorporelles	0	0
Ventes/sorties d'immobilisations corporelles	0	7
Ventes/sorties d'immobilisations financières	0	0
Cashflow des activités d'investissement	**(50)**	**2.256**
Augmentation/(remboursement) des emprunts échéants dans l'année	12	11
Augmentation/(remboursement) des emprunts non-échéants dans l'année	(5)	1
(Remboursement de capital)	0	(921)
(Paiement dividendes)	0	0
(Destruction d'actions propres)	0	0
Ecarts de conversion	0	0
Cashflow des activités de financement	**7**	**(909)**
AUGMENTATION/(DIMINUTION) DE TRESORERIE	**(163)**	**1.243**

* Montants retraités par rapport au Rapport financier intermédiaire au 30 juin 2025 suite à la vente de l'immeuble de Milmort

Commentaires

La trésorerie court terme est passée de 1.016.000 EUR au 31 décembre 2025 à 853.000 EUR au 30 juin 2026, soit une diminution de 163.000 EUR. Cette évolution s'explique principalement par :

+ La dette financière qui est passée de 113.000 EUR au 31 décembre 2025 à 119.000 EUR au 30 juin 2026, soit une augmentation de 6.000 EUR ;
- Le cashflow d'exploitation courant généré par les activités 'Immobilier', qui a un effet négatif de l'ordre de 149.000 EUR ;
- Le décaissement d'un montant de 92.000 EUR au profit de l'Administration fiscale belge relatif à la plus-value générée par la vente de l'immeuble à Liège en 2025.

4 Sélection de Notes aux États Financiers Consolidés

Note 1 – Information sur l'entreprise

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

Note 2 – Base d'établissement des états financiers

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

Les états financiers consolidés ont été établis sur base du coût historique. Il n'y a pas eu de modification significative dans l'application des règles et méthodes comptables par rapport à l'exercice clôturé au 31 décembre 2025.

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 30 juin, après élimination de toutes les transactions significatives réalisées entre les sociétés consolidées.

Les états financiers des sociétés étrangères ont été retraités afin de les rendre homogènes avec la présentation des comptes des sociétés belges.

Note 4 – Périmètre de consolidation – regroupement d'entreprises

Deux sociétés ont été liquidées au cours du 1er semestre 2026 et sont sorties du périmètre de consolidation, à savoir Softimat Liège sa et Softimat Consulting sa.

Il n'y a pas eu d'autre société introduite/sortie du périmètre de consolidation au premier semestre de l'année 2026.

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 Noord sa Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIQUE BE0428.292.909	G	100,00	0,00

Note 6 - Principes comptables

Produits des activités courantes

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

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

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

Autres produits opérationnels

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

Immobilisations incorporelles

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

Immeubles de placement

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

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

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

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Immeubles détenus en vue de la vente

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

Actifs et passifs financiers

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

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

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

Actifs et passifs d'impôts différés

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

Créances commerciales et autres créances

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

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

Autres actifs courants

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

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

Réserves

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

Parts des minoritaires

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

Provisions

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

Autres passifs courants

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

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

Actions propres

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

Note 7 – Saisonnalité de l'activité immobilier

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

Note 8 – Actions Propres

Pour rappel, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 mars 2025 avait autorisé un programme de rachat d'actions propres, publié le 31 mars 2025 aux Annexes du Moniteur belge, d'une durée de 60 mois à dater de sa publication et d'un montant de 2.000.000 EUR.

Ce programme n'a pas été activé par le Conseil d'Administration.

Note 9 – Plan de Stock Option

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

Note 10 – Secteur opérationnel

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

La comparaison des résultats semestriels se présente comme suit :

30-juin-2026	Immobilier	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	301		**301**
Chiffre d'affaires inter-activités			
Chiffre d'affaires net de l'activité	301		**301**
Marge Brute	**301**	**0**	**301**
Résultat d'exploitation sectoriel	(321)	0	**(321)**
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence			**0**
Résultat d'exploitation lié aux opérations de cession			**0**
Résultat financier			**0**
Impôts			**1**
Résultat Net			**(320)**

30-juin-2025	Immobilier	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	362		**362**
Chiffre d'affaires inter-activités			
Chiffre d'affaires net de l'activité	362		**362**
Marge Brute	**362**	**0**	**362**
Résultat d'exploitation sectoriel	1.528	0	**1.528**
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence			**0**
Résultat d'exploitation lié aux opérations de cession			**0**
Résultat financier			**69**
Impôts			**(377)**
Résultat Net			**1.220**

Note 11 – Évolution des activités

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

11.1 Pôle 'Bureau'

11.1.1. Evolution de l'activité

Les revenus locatifs de cette activité ont fortement baissé au cours du 1er semestre 2026, passant de 327.000 EUR à 262.000 EUR (-20%) :

- Les immeubles 'Lasne 1', 'Lasne 2' et 'Lasne 3' ont généré un revenu locatif de 174.000 EUR contre 186.000 EUR en 2025, soit une diminution de 6% (à noter qu'environ 156m² de bureaux et 59m² de stock à 'Lasne 1' sont occupés par SOFTIMAT et ne génèrent donc pas de revenus locatifs).
- L'immeuble 'Wilrijk' a généré un revenu locatif encore trop faible, soit un montant de 8.000 EUR en 2026 contre 7.000 EUR en 2025.
- L'immeuble 'Lasne 4' était loué dans le cadre d'un contrat de bail de 3-6-9 qui s'est terminé le 30 juin 2025 et qui a été remplacé par un nouveau bail d'une durée de 2 années à partir du 1er juillet 2025, avec le même locataire. La surface louée a cependant été diminuée d'environ 40% (920m² contre 1.544m²), tout comme le loyer annuel de 162.000 EUR hors indexation.

  Le revenu locatif généré au cours du 1er semestre 2026 s'est ainsi élevé à 81.000 EUR contre 134.000 EUR en 2025, soit une diminution de 40%. Les dispositions nécessaires ont immédiatement été prises pour remettre les espaces vacants sur le marché, sans succès à ce jour.

Pour rappel, l'immeuble 'Milmort' à Liège a été vendu au cours du 1er trimestre 2025, ce qui a permis de générer une plus-value de 1.799.000 EUR, hors frais et avant imposition de ladite plus-value.

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 (156m²), et l'ensemble de cet immeuble est donc comptabilisé comme immeuble de placement.

Bâtiment	Propriétaire	Terrain m²	Parking (#)	*Bureaux m²*	*Stockage m²*	Total m²
- Lasne 1	Softimat	9.075	76	*1.191*	*90*	**1.281**
- Lasne 2	Softimat	999	4	*243*		**243**
- Lasne 3	Softimat	2.905	47	*1.544*		**1.544**
- Lasne 4	Softimat	2.953	67	*1.544*		**1.544**
- Wilrijk	Softimat Noord	262	0	*450*		**450**
TOTAL		**16.194**	**194**	***4.972***	***90***	**5.062**

11.1.3. *Évolution des revenus 'locatifs'*

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

Bâtiment	30.06.2026	30.06.2025
Lasne 1*	57	63
Lasne 2	23	22
Lasne 3	94	102
Lasne 4	81	134
Wilrijk	8	7
TOTAL	***262***	***327***

** usage interne = 156m² de bureaux et 59m² de stock*

11.1.4. *Répartition par client des revenus 'locatifs'*

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

Client	30.06.2026	30.06.2025
SPIE BELGIUM	81	134
SOTHEBY'S	23	22
WELLFIN	20	20
ALLEGRO SOFTWARE	16	15
AUTRES (< 20.000 EUR /an)	122	142
GRAND TOTAL	***262***	***327***

11.1.5. *Valorisation des immeubles de placement*

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

Bâtiment	Valeur Brute				Amort. Cumulés	Valeur Nette			
	Terrain	Constr.	Autre	Total		Terrain	Constr.	Autre	Total
Lasne 1	225	1.118	715	2.057	1.479	225	185	168	**578**
Lasne 2	58	290	19	366	279	58	29	0	**88**
Lasne 3	137	1.201	717	2.056	1.600	137	234	85	**456**
Lasne 4	154	2.401	214	2.769	2.128	154	480	7	**641**
Wilrijk	64	897	88	1.048	809	64	127	49	**239**
TOTAL	***637***	***5.907***	***1.752***	***8.296***	***6.295***	***637***	***1.055***	***309***	***2.001***

Sur base de sa connaissance approfondie du marché et des prix qui y sont pratiqués, le management estime que la valeur marchande de son portefeuille d'immeubles de bureaux s'élève à un montant compris entre 7,9 et 10,4 millions d'euros, hors frais de transactions et avant impôts.

11.2 Pôle 'résidentiel'

11.2.1. Évolution de l'activité

L'immeuble 'Rauter' à Anderlecht se compose de 5 appartements en intérieur d'îlot pour une surface totale d'environ 750m², loués depuis depuis le 1er mars 2023. Le loyer ainsi généré au cours du 1er semestre 2026 s'est élevé à 38.000 EUR hors charges contre 35.000 EUR en 2025.

11.2.2. Description des immeubles de placement

Bâtiment	Propriétaire	Terrain m²	Appartements	Communs	Terrasses	Construction m²
- Rauter	Softimat SA	**640**	679	25	135	**839**

11.2.3. Valorisation comptable des immeubles de placement

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

Bâtiment	Valeur Brute				Amort. cumulés	Valeur Nette			
	Terrain	Constr.	Autres	Total		Terrain	Constr.	Autres	Total
- Rauter	273	1.510	0	1.783	157	273	1.352	0	**1.626**

Sur base de sa connaissance approfondie du marché et des prix qui y sont pratiqués, le management estime que la valeur marchande de son portefeuille d'immeubles résidentiels s'élève à un montant compris entre 1,6 et 2,1 millions d'euros, hors frais de transactions et avant impôts.

11.3. Résultats de l'activité Immobilier

11.3.1. Résultat de l'activité 'Immobilier'

Le résultat d'exploitation passe de 1.528.000 EUR au 30 juin 2025 à - 321.000 EUR au 30 juin 2026. Le cashflow d'exploitation passe pour sa part de 1.707.000 EUR à - 149.000 EUR.

	30.06.2026	30.06.2025
• Produits locatifs « Immeubles de bureaux »	262	327
• Produits locatifs « Immeubles résidentiels »	39	35
• Autres produits opérationnels – Plus-value s/ cession d'immeubles de bureaux	0	1.799
• Autres produits opérationnels – Plus-value s/ cession d'immeubles résidentiels	0	0
• Autres produits opérationnels - Immeubles de bureaux	139	169
• Autres produits opérationnels - Immeubles résidentiels	2	1
• Autres produits opérationnels	3	39
• Consommables utilisés	(237)	(287)
• Frais de personnel	(289)	(285)
• Dotation aux amortissements	(172)	(179)
• Dotation aux réductions de valeur	(0)	(0)
• Autres charges opérationnelles	(68)	(91)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**(321)**	**1.528**
CASHFLOW D'EXPLOITATION	**(149)**	**1.707**

11.3.2. Analyse des charges et produits opérationnels

30.06.2026	Pôle Bureau		Pôle Résidentiel		Frais internes	TOTAL
	Charges locatives	Autres	Charges locatives	Autres		
• Frais de personnel	0	0	0	0	(289)	(289)
• Consommables utilisés	(99)	(16)	0	(21)	(100)	(237)
• Autres charges opérationnelles	(59)	(0)	(1)	0	(8)	(68)
CHARGES OPÉRATIONNELLES	**(158)**	**(16)**	**(1)**	**(21)**	**(398)**	**(594)**
AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	**135**	**4**	**2**	**0**	**3**	**144**
TOTAL	**(23)**	**(13)**	**1**	**(21)**	**(395)**	**(450)**

30.06.2025	Pôle Bureau		Pôle Résidentiel		Frais internes	TOTAL
	Charges locatives	Autres	Charges locatives	Autres		
• Frais de personnel	0	0	0	0	(285)	(285)
• Consommables utilisés	(104)	(64)	0	(7)	(112)	(287)
• Autres charges opérationnelles	(76)	(5)	(1)	(2)	(7)	(91)
CHARGES OPÉRATIONNELLES	**(180)**	**(69)**	**(1)**	**(9)**	**(403)**	**(662)**
AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	**166**	**1.801**	**1**	**0**	**39**	**2.008**
TOTAL	**(14)**	**1.732**	**0**	**(9)**	**(365)**	**1.345**

Commentaires :

- Les charges et produits opérationnels comprennent notamment les charges locatives « bureaux » et « résidentielles » qui sont en grande partie supportées par nos locataires (à savoir notamment les dépenses d'énergie, les taxes, les services et réparations, etc.) et leur refacturation.

  Il convient cependant de préciser que les charges relatives aux bâtiments/espaces inoccupés ne peuvent évidemment pas être refacturées et sont donc supportés par SOFTIMAT.

  Aussi, il faut noter que SOFTIMAT propose principalement des contrats avec des charges locatives « forfaitaires » de telle sorte que l'impact d'une augmentation des charges locatives et de la fiscalité immobilière est malheureusement supporté en grande partie par le Groupe.

- Les frais internes relatifs aux pôles « bureaux » et « résidentiels » ne font pas l'objet d'une réaffectation entre ces deux pôles. Ces frais internes comprennent notamment les coûts liés à la cotation en bourse sur le marché Euronext Growth, estimés à 50.000 EUR par an.

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	**8.296**	**1.605**	**524**	**10.424**
Mutations de l'exercice :				
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	**31**	**18**	**1**	**50**
- Cessions et désaffectations (-)	**0**	**(19)**	**0**	**(19)**
- Transferts	**0**	**0**	**0**	**0**
- Autres variations	**0**	**0**	**0**	**0**
A la clôture de l'exercice	**8.327**	**1.603**	**525**	**10.455**
Amortissements				
A l'ouverture de l'exercice	**4.914**	**1.319**	**288**	**6.520**
Mutations de l'exercice :				
- Actées	**96**	**39**	**37**	**172**
- Cessions et désaffectations (-)	**0**	**(19)**	**0**	**(19)**
- Transferts	**0**	**0**	**0**	**0**
- Autres variations	**0**	**0**	**0**	**0**
A la clôture de l'exercice	**5.009**	**1.339**	**324**	**6.673**
Valeur nette à la clôture de l'exercice	**3.318**	**264**	**201**	**3.783**

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 de projets résidentiels en construction ou développés en vue d'une vente. Tous les coûts directement liés à l'acquisition, à la construction et au financement du projet immobilier sont également activés. A ce jour, il s'agit exclusivement du projet 'Immolasne'.

	30.06.2026	30.06.2025
Valeur à l'ouverture de l'exercice	**48**	**48**
Mutations de l'exercice :		
- Acquisitions	0	0
- Cessions	0	0
- Réduction de valeur	0	0
- Transfert vers 'immeuble de placement – résidentiel'	0	0
A la clôture de l'exercice	**48**	**48**

Note 14 – Actifs Financiers non courants

14.1. Détail des participations

	% détention	Montant
Participations		
- Immo Lasne sa	100%	425
- Autres	N/A	0
Valeur à la clôture de l'exercice		**425**

Note 15 – Passifs financiers non courants et courants

Les passifs financiers non courants ont principalement trait au financement des immobilisations corporelles. Le tableau ci-dessous reprend également les passifs financiers non courants dont l'échéance est inférieure à un an qui sont repris au bilan dans la rubrique « passifs financiers courants ». Cet endettement passant de 113.000 EUR au 31 décembre 2025 à 119.000 EUR au 30 juin 2026.

Ventilation des dettes non courantes à l'origine, en fonction de leur durée résiduelle				
	Echéant dans l'année	Ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	Ayant plus de 5 ans à courir	Total
- Dettes de location-financement	0	0	0	0
- Etablissements de crédit	77	32	0	109
- Autres emprunts	0	0	10	10
Total	**77**	**32**	**10**	**119**

Dettes non courantes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs des entreprises comprises dans la consolidation	
	30.06.2026
- Dettes de location-financement	
- Etablissements de crédit	109
- Autres emprunts	
Total	**109**

Note 16 – Créances commerciales et autres créances

Les créances commerciales du Groupe s'établissent comme suit :

	Montant
Clients – Créances	**32**
Clients – Factures à établir	**14**
Total créances commerciales	**46**
Taxe sur la valeur ajoutée	**4**
Impôts à récupérer	**9**
Créances diverses	**56**
Réduction de valeur sur créances douteuses	**0**
Total autres créances	**69**

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

Note 17 – Dettes commerciales et autres dettes

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

	Montant
Fournisseurs – dettes	112
Fournisseurs – factures à recevoir	20
Notes de crédit à établir	20
Autres fournisseurs	0
Total dettes commerciales	**153**
Solde dividendes à payer	17
Solde remboursements en capital	139
Subsides en capital	0
Autres	26
Total autres dette à 1 an au plus	**181**

Cette situation appelle les commentaires suivants :

- *Solde dividendes à payer* : Le solde a trait à des paiements de dividendes relatifs aux des années antérieures qui n'ont pas encore été décaissés.
- *Solde remboursements en capital* : Le solde a trait à des opérations de réduction de capital des années antérieures qui n'ont pas encore été décaissées.

Note 18 – Capitaux Propres

18.1. Composition du capital

	Montants
Capital souscrit	
- Au terme de l'exercice précédent	2.401
- Warrants	0
- Remboursement capital	0
- Destruction d'actions propres	0
Au terme de l'exercice	**2.401**

Représentation du capital	Nombre d'actions
Catégorie d'actions	
Ordinaire SDVN	**3.683.145**
Actions nominatives ou dématérialisées	
- Nominatives	2.287.219
- Dématérialisées	1.395.926

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

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

18.2. Rapprochement entre le capital social vs. capital fiscal

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

La synthèse de ces divergences s'établit comme suit :

	Montants
Capital comptable 30.06.2026	**2.401**
1. Augmentation du capital comptable par incorporation de réserves (année 1999)	(129)
2. Rachats d'actions propres effectués entre 2003 et 2007 (comptablement imputés sur les réserves mais fiscalement sur le capital)	(4.240)
3. Rachats d'actions propres effectués depuis 2021 (comptablement imputés sur le capital mais fiscalement sur les réserves)	401
4. Réduction du capital par remboursement aux actionnaires de 2023 (comptablement imputée sur le capital mais fiscalement sur les réserves)	1.888
5. Réduction du capital par remboursement aux actionnaires de 2025 (comptablement imputée sur le capital mais fiscalement sur les réserves)	921
Capital fiscal 30.06.2026	**1.241**

18.3. Structure de l'actionnariat

	Nombre d'actions	%
SIC SRL (Nicolas Logé)	965 557	26,22%
Autres	2 717 588	73,78%
TOTAL	**3 683 145**	**100,00%**

18.4. Actions propres rachetées au cours du 1er semestre 2026

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 mars 2025 a autorisé un programme de rachat d'actions propres, publié le 31 mars 2025 aux Annexes du Moniteur belge, d'une durée de 60 mois à dater de sa publication et d'un montant de 2.000.000 EUR.

Ce programme n'a pas encore été activé par le Conseil d'Administration. Il n'y a donc pas eu de rachat d'actions propres au cours du 1er semestre 2026.

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

18.5. Réserves

	Montants
Valeur à l'ouverture de l'exercice	**4.502**
Mutations de l'exercice :	
- Quote-part du Groupe dans le résultat consolidé	(320)
- Destruction d'actions propres imputée directement aux capitaux propres	0
- Autres mouvements	0
Valeur à la clôture de l'exercice	**4.182**

Note 19 – Frais de personnel

19.1. Effectif à la clôture de l'exercice

(en nombre de personnes)	30.06.2026	30.06.2025
- Immobilier / Management	3,8	4,0
- Activités abandonnées		
TOTAL	**3,8**	**4,0**

Un membre du personnel est passé en 4/5ème à partir du 1er mai 2026.

19.2. Frais de personnel par secteur opérationnel

	30.06.2026	30.06.2025
- Immobilier / Management	289	285
- Activités abandonnées	0	0
TOTAL	**289**	**285**

L'augmentation des frais de personnel est principalement liée à l'indexation des salaires.

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.

	30.06.2026	30.06.2025
Impôts courants		
- Impôts sur les bénéfices	0	(389)
- Impôts sur les distributions intragroupes	0	0
Impôts différés		
- Impôts différés actifs liés aux activités	(4)	(68)
- Impôts différés actifs lié au changement de taux	0	0
- Impôts différés passifs liés aux activités	5	80
TOTAL	**1**	**377**

Note 21 – Impôts différés actifs et passifs

21.1 *Impôts différés actifs*

Les actifs d'impôts différés comptabilisés se justifient par le fait que, en cas de cession des immeubles détenus par le Groupe, les plus-values dégagées, actuellement estimées à 9,0 millions d'euros sur base de la valeur marchande indicative reprise aux notes 11.1.5 et 11.2.3, pourront alors être compensées avec les pertes fiscales existantes.

Les pertes fiscales existantes pour lesquelles aucun élément probant ne permet d'entrevoir leur utilisation n'ont pas été comptabilisés, mais sont néanmoins mentionnées dans le tableau ci-dessous.

Les actifs d'impôts différés sont calculés sur la base d'un taux d'imposition de 25,00%.

	30.06.2026	31.12.2025
Impôts différés actifs comptabilisés		
- Pertes fiscales récupérables	2.230	2.234
- Autres	0	0
TOTAL	**2.230**	**2.234**
Impôts différés actifs non comptabilisés		
- Pertes fiscales récupérables	49	0
- Autres	78	78
TOTAL	**127**	**78**

21.2 *Impôts différés passifs*

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

	30.06.2026	31.12.2025
Impôts différés passifs		
- Immobilisations corporelles	(102)	(102)
- Crédit-bail	(55)	(60)
- Autres	0	0
TOTAL	**(157)**	**(162)**

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)	109
Montant des garanties réelles constituées par les entreprises consolidées sur leurs actifs propres (dans le cadre du financement des activités)	
Montant des garanties émises par SOFTIMAT SA au profit de ses filiales (dans le cadre du financement des activités	

Droits
Néant

Note 23 – Facteurs de risques et d'opportunités

23.1. Risques généraux liés aux activités de location de bureaux

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

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

23.2. Risques généraux liés aux activités de promotion immobilière résidentielle

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

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

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

23.3. Risque général lié aux cas de force majeure

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

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

Note 24 – Transactions entre parties liées

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

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 à des relations « prêteur-emprunteur » en fonction des besoins en trésorerie de chaque entité, la trésorerie étant centralisée afin de l'optimaliser.

L'ensemble de ces opérations est décrit dans le tableau ci-dessous :

Relations « Prêteur-Emprunteur »		
Prêteur	**Emprunteur**	
Softimat Noord	Softimat*	1.199

* *Soldes ouverts au bilan au 30.06.2026*

La rémunération des dirigeants est présentée dans la section « Rémunération des membres de la direction ».

Note 25 – Événements postérieurs à la clôture

Pour l'année 2026, SOFTIMAT estime que le revenu locatif s'élèvera à environ 615.000 EUR contre 672.000 EUR en 2025, soit une diminution de l'ordre de 8%, ce qui s'explique par l'importante baisse de revenu de l'immeuble 'Lasne 4'.

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 30 juin 2026.

Note 26 – Déclaration des personnes responsables

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés clôturés au 30 juin 2026, 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 SUR L'EXAMEN LIMITE DES INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES CONSOLIDEES DE LA SA SOFTIMAT POUR LE SEMESTRE CLOTURE AU 30 JUIN 2026

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé de la SA SOFTIMAT au 30 juin 2026 ainsi que du compte de résultats consolidé, de l'état des variations des capitaux propres consolidés et du tableau des flux de trésorerie consolidé pour la période de six mois se terminant à cette date, des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la Norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ».

Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité.

L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les Normes ISA et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier.

En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires consolidés ci-joints ne présentent pas sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs la situation financière de l'entité au 30 juin 2026, ainsi que sa performance financière et ses flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Fait à Bruxelles, le 28 octobre 2026,

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

Michaël De Ridder
Réviseur d'entreprises, associé.

SOFTIMAT