



RAPPORT FINANCIER INTERMÉDIAIRE
SOFTIMAT
30/06/2022



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

www.softimat.com

SOFTIMAT



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	29
Note 26 – Déclaration des personnes responsables	29
5 Rapport du Commissaire	30





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

<i>En milliers €</i>	30 juin 2022	30 juin 2021
Résultat des activités Groupe		
▪ Produits locatifs « immeubles de bureaux »	315	322
▪ Produits locatifs « immeubles résidentiels »	37	36
▪ Résultat d'exploitation « ventes immeubles de bureaux »	0	0
▪ Résultat d'exploitation « ventes immeubles résidentiels »	171	0
▪ Amortissements et réductions de valeur	(157)	(192)
▪ Résultat d'exploitation	(119)	(271)
▪ Cashflow d'exploitation	37	(79)
Cashflow d'exploitation détaillé		
▪ IMMOBILIER	37	(79)
- Pôle « location de bureaux »	270	286
- Pôle « promotion et location résidentielle »	198	13
- Vente d'immeubles de bureaux	0	0
- Frais internes non affectés	(431)	(378)
▪ AUTRES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	0	0
	30 juin 2022	30 juin 2021
Bilan		
▪ Capital social	5.649	5.755
▪ Capitaux propres	10.427	10.813
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.425	5.522
Cours de l'action		
▪ Nombre d'actions	3.909.984	3.952.487
▪ Nombre d'actions propres détenues au 30/06	0	0
▪ Cours le + haut sur la période (EUR)	2,40	2,78
▪ Cours le + bas sur la période (EUR)	2,74	2,24
▪ Dernier cours de la période (EUR)	2,52	2,50
▪ Volume moyen des titres échangés par jour	697	1.141
▪ Capitalisation en fin de période	9.853	9.881





ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE LOCATION DE BUREAUX

En 2016, SOFTIMAT a lancé son nouveau concept « Millenium Business Center », ce qui a nécessité de transformer nos immeubles afin de concevoir des espaces de travail modernes et conviviaux, favorables à la créativité et aux contacts sociaux.

Cette nouvelle offre permet, d'une 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 et, d'autre part, de leur proposer des solutions flexibles et modulables en fonction de l'évolution de leurs activités.

Les résultats de cette nouvelle stratégie ont dans un premier temps été très satisfaisants, avec une croissance significative des revenus locatifs et du taux d'occupation, qui avoisinait les 100% au début de l'année 2020.

Malheureusement, la crise du COVID-19 a eu un impact non négligeable sur nos activités, les clients privilégiant des surfaces plus petites, voire même le travail à domicile. SOFTIMAT n'a donc pas échappé à la crise qui caractérise aujourd'hui les activités de location de bureaux.

A périmètre constant, les revenus locatifs du 1^{er} semestre 2022, ont ainsi connu une légère baisse, de l'ordre de 2%, soit 315.000 EUR en 2022 contre 322.000 EUR en 2021 :

- Les immeubles 'Lasne 1', 'Lasne 2' et 'Lasne 3', qui sont les premiers à avoir été affectés à la nouvelle activité « Millenium Business Center » et sont donc aujourd'hui totalement rénovés, ont généré un revenu locatif de 125.000 EUR en 2022 contre 137.000 EUR en 2021, soit une baisse de 9% (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 'Lasne 4' est actuellement loué dans le cadre d'un contrat de bail 3-6-9 démarré le 1^{er} juillet 2016. Le revenu locatif généré au cours du 1^{er} semestre 2022 s'est élevé à 112.000 EUR, ce qui est stable par rapport à 2021;
- L'immeuble 'Milmort' à Liège est actuellement loué dans le cadre d'un contrat de bail qui a été prolongé pour neuf années en 2020, soit jusqu'au 31 août 2029, avec possibilité de sortie triennale. Le revenu locatif généré au cours du 1^{er} semestre 2022 s'est élevé à 76.000 EUR, ce qui est stable par rapport à 2021;
- L'immeuble 'Wilrijk' n'a pas trouvé acquéreur et il a donc été décidé de rafraîchir les lieux et des les proposer à la vente et/ou à la location. Un premier occupant est présent depuis le 1^{er} novembre 2021.

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE PROMOTION RÉSIDENIELLE

Le projet 'Elise' a été vendu le 30 mai 2022, ce qui a permis de dégager, au cours de ce 1^{er} semestre, une plus-value avant impôts de 250.000 EUR, hors frais et commission d'agence. Le revenu locatif qui a été généré au cours des 5 premiers mois de l'année 2022 s'est élevé à 37.000 EUR contre 36.000 EUR au 1^{er} semestre 2021.

Le projet 'Rauter' à Anderlecht, qui consiste à convertir un ancien atelier en intérieur d'îlot en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750 m², est actuellement en cours de réalisation et les lots sont proposés à la vente depuis octobre 2022.

SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

La trésorerie court terme est passée de 4.771.000 EUR au 31 décembre 2021 à 6.425.000 EUR au 30 juin 2022, soit une hausse de 1.654.000 EUR. Cette évolution s'explique principalement par :

- + L'encaissement du produit de la vente du projet « ELISE », soit 2.600.000 EUR, dont il convient de déduire les frais et commissions d'agence d'un montant de 79.000 EUR;
- Le cashflow d'exploitation courant généré par les activités 'Immobilier' (hors vente du projet « ELISE »), qui a un effet négatif de l'ordre de 134.000 EUR ;
- Les décaissements pour un montant d'environ 140.000 EUR relatifs à des investissements réalisés dans les bâtiments de bureaux ;
- Les décaissements pour un montant d'environ 402.000 EUR relatifs aux projets résidentiels en cours ;
- La dette long terme qui est passée de 378.000 EUR au 31 décembre 2021 à 335.000 EUR au 30 juin 2022, soit une diminution de 43.000 EUR ;
- La trésorerie affectée au rachat de 28.395 actions propres pour un montant de 71.000 EUR.

A noter que le Groupe doit encore honorer la dette fiscale liée à la vente de son immeuble luxembourgeois en date du 30 janvier 2020, soit un décaissement estimé à 2.051.000 EUR.





ÉVÉNEMENTS MARQUANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU 1^{ER} SEMESTRE 2022

PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE 2022

Depuis le début de l'année 2020, la crise COVID-19 a bouleversé de manière totalement imprévisible le monde du travail tel que nous le connaissions.

Suite aux mesures de confinement strictes mises en place dans l'urgence par notre gouvernement, une grande majorité des travailleurs ont été forcés de faire du télétravail de manière quasi permanente et durant de très longs mois, ce qui a provoqué une crise sans précédent dans notre activité principale de location de bureaux.

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

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

Ces deux crises successives ont évidemment eu un impact très significatif sur nos activités, ce qui a forcé le Groupe à repenser fondamentalement son modèle d'affaires : les perspectives ne sont évidemment pas particulièrement favorables mais, grâce à son positionnement actuel, axé sur des espaces de travail inspirants et récréatifs ainsi que sur une offre de services flexible, complète et adaptée aux besoins de nos clients, SOFTIMAT pense néanmoins réaliser un bon 2^{ème} semestre après un 1^{er} semestre en légère baisse.

Le management estime, en tenant compte des contrats actuellement en cours, que l'activité de location de bureaux devrait générer des revenus locatifs pour un montant d'environ 650.000 EUR en 2022 contre 639.000 EUR en 2021, soit une augmentation d'environ 2%.

En tenant compte des contrats actuellement signés, le taux d'occupation du parc immobilier, hors Wilrijk qui est proposé à la vente, est actuellement estimé à 92%.

A court terme, le Conseil d'Administration estime évidemment que la prudence doit être de mise : le Groupe ne prévoit pas de procéder à des investissements significatifs tant que les perspectives économiques ne se seront pas clarifiées et l'équipe en place concentrera son énergie, d'une part, sur la simplification de la structure du Groupe et, d'autre part, sur la réduction des frais de fonctionnement et des charges locatives.

AFFECTATION DE LA TRÉSORERIE DU GROUPE

Compte tenu de la situation de trésorerie et des perspectives de développement actuelles, le Conseil d'Administration a décidé de continuer à affecter une partie de sa trésorerie disponible aux programmes de rachat d'actions propres, pour autant que ces opérations aient un impact relatif sur la valeur de l'action.

AUTRES

A ce jour, il n'existe aucun autre événement marquant postérieur à la clôture, favorable ou défavorable, susceptible d'avoir un impact significatif sur les états financiers arrêtés au 30 juin 2022.

Pour le Conseil d'Administration,

Nicolas Logé,
Administrateur-Délégué





2 Les organes de gestion

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

LES ORGANES DE DIRECTION

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

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA DIRECTION

La rémunération des administrateurs actifs au cours du 1^{er} semestre 2022 représente un coût global (hors jetons de présence) de 123.000 EUR HTVA, qui se répartit comme suit :

• Avantages à court terme	107.000
• Avantages postérieurs à l'emploi	0
• Autres avantages à long terme	16.000
• Indemnité de fin de contrat	0
• 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 États Financiers Consolidés

3.1 Bilan Consolidé

(en milliers €)

		30.06.2022	31.12.2021
ACTIFS NON COURANTS		5.619	7.909
Immobilisations incorporelles		2	3
Immeubles de placement – bureau	Note 11.1.5	3.005	2.997
Immeubles de placement – résidentiel		0	2.350
Autres immobilisations corporelles	Note 12	167	128
Participations	Note 14	431	431
Participations mises en équivalence	Note 14	0	0
Créances (autres immobilisations financières)		1	1
Actifs d'impôts différés	Note 21	2.013	2.000
ACTIFS COURANTS		8.037	5.982
Immeubles résidentiels détenus en vue de la vente	Note 13	1.351	949
Créances commerciales et autres créances	Note 16	225	226
Trésorerie et équivalents de trésorerie		6.425	4.771
Autres actifs courants		36	36
ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE		259	264
TOTAL ACTIF		13.915	14.155
CAPITAUX PROPRES		10.427	10.574
Capital social	Note 18	5.649	5.720
Réserves	Note 18	4.741	4.817
Intérêts minoritaires		0	0
Ecart de conversion		37	37
PASSIFS NON COURANTS		496	576
Provisions		0	0
Dettes financières	Note 15	250	293
Passif d'impôts différés	Note 21	246	283
PASSIFS COURANTS		2.992	3.005
Dettes financières	Note 15	85	85
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	574	637
Dettes fiscales, salariales et sociales		2.103	2.126
Autres passifs courants		229	157
PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	0
TOTAL PASSIF		13.915	14.155





3.2 Compte de Résultat Consolidé

		30.06.2022	30.06.2021
<i>(en milliers €)</i>			
Produits locatifs « Immeubles de bureaux »	Note 11.1.4	315	322
Produits locatifs « Immeubles résidentiels »		37	36
Autres produits opérationnels - Plus-value s/ cession d'immeubles de bureaux		0	0
Autres produits opérationnels - Plus-value s/ cession d'immeubles résidentiels		250	0
Autres produits opérationnels - Immeubles de bureaux		121	94
Autres produits opérationnels - Immeubles résidentiels		10	5
Autres produits opérationnels		8	20
Consommables utilisés		(369)	(243)
Frais de personnel	Note 19	(271)	(232)
Dotations aux amortissements & réductions de valeur		(157)	(192)
Autres charges opérationnelles		(64)	(81)
Résultat d'exploitation des activités immobilières	Notes 10 & 11	(119)	(271)
Résultat d'exploitation des activités abandonnées		0	0
Résultat d'exploitation	Notes 10 & 11	(119)	(271)
Produits financiers		3	3
Charges financières		(8)	(8)
Charges d'impôts	Note 20	49	60
Résultat net	Note 10	(76)	(217)
Part du Groupe		(76)	(217)
Part des minoritaires		0	0

3.3 Résultat consolidé par action

	30.06.2022	30.06.2021
NOMBRE D' ACTIONS		
A l'ouverture de l'exercice	3.938.379	3.973.606
- Destruction d'actions propres	(28.395)	(21.119)
A la clôture de l'exercice	3.909.984	3.952.487
- Actions propres détenues	0	0
Nombre dilué d'actions en circulation	3.909.984	3.952.487
RÉSULTAT PAR ACTION		
Résultat d'exploitation (en EUR)	(0,03)	(0,07)
Résultat net (en EUR)	(0,02)	(0,05)
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION		
Résultat d'exploitation (en EUR)	(0,03)	(0,07)
Résultat net (en EUR)	(0,02)	(0,05)





3.4 Etat du résultat global consolidé

	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net consolidé	(76)	(217)
Variation des écarts de conversion	0	0
Autres éléments du résultat global	0	0
Résultat global consolidé	(76)	(217)
Part du Groupe	(76)	(217)
Part des minoritaires	0	0

3.5 Répartition du Chiffre d'Affaires & Autres produits opérationnels

	30.06.2022	30.06.2021
Revenus locatifs – Immeubles de bureaux	315	322
Revenus locatifs – Immeubles résidentiels	37	36
Revenus locatifs	352	358

3.6 Tableau de Variation des Fonds Propres Consolidés

	01/01/2022	Réduction de K	Actions propres	Résultat H1 2022	30/06/2022
Capital social	5.720		(71)		5.649
Réserves	4.817			(76)	4.741
Part des minoritaires	0				0
Ecarts de conversion	37				37
CAPITAUX PROPRES	10.574	0	(71)	(76)	10.427

	01/01/2021	Réduction de K	Actions propres	Résultat H1 2021	30/06/2021
Capital social	5.806		(51)		5.755
Réserves	5.237			(217)	5.021
Part des minoritaires	0				0
Ecarts de conversion	37				37
CAPITAUX PROPRES	11.081	0	(51)	(217)	10.813





3.7 Tableau de Flux de Trésorerie

	30.06.2022	30.06.2021
Bénéfice/(perte) net	(76)	(217)
Corrections pour charges d'impôts	(48)	(60)
Corrections pour amortissements	157	192
Corrections pour provisions	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	33	(85)
(Augmentation)/diminution des stocks (immeubles destinés à la vente)	(402)	(265)
(Augmentation)/diminution des clients et autres débiteurs	0	162
Augmentation/(diminution) des fournisseurs et autres créditeurs	(84)	(211)
Augmentation/(diminution) autres dettes (réduction de capital)	(2)	0
Augmentation/(diminution) des autres actifs et passifs opérationnels	70	70
(Augmentation)/diminution des actifs et passifs détenus à la vente	5	(33)
Variation du fonds de roulement	(413)	(277)
Impôts payés sur le résultat	(2)	(8)
Cashflow des activités opérationnelles	(382)	(370)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(199)	(110)
(Augmentation)/diminution de participations mises en équivalence	0	0
Créances sur ventes de titres de participation (crédits-vendeurs)	0	0
Plus-values réalisées sur cessions d'entreprises	0	0
Encaissement/(décaissement) des crédits-vendeurs	0	0
Ventes/sorties d'immobilisations incorporelles	0	0
Ventes/sorties d'immobilisations corporelles	2.350	0
Ventes/sorties d'immobilisations financières	0	0
Cashflow des activités d'investissement	2.151	(110)
Augmentation/(remboursement) des emprunts échéants dans l'année	(1)	0
Augmentation/(remboursement) des emprunts non-échéants dans l'année	(43)	(42)
(Remboursement de capital)	0	0
(Paiement dividendes)	0	(1.976)
(Destruction d'actions propres)	(71)	(51)
Ecart de conversion	0	0
Cashflow des activités de financement	(115)	(2.069)
AUGMENTATION/(DIMINUTION) DE TRESORERIE	1.654	(2.549)





Commentaires

La trésorerie court terme est passée de 4.771.000 EUR au 31 décembre 2021 à 6.425.000 EUR au 30 juin 2022, soit une hausse de 1.654.000 EUR. Cette évolution s'explique principalement par :

- + L'encaissement du produit de la vente du projet « ELISE », soit 2.600.000 EUR, dont il convient de déduire les frais et commissions d'agence d'un montant de 79.000 EUR;
- Le cashflow d'exploitation courant généré hors vente du projet « ELISE » par les activités 'Immobilier', qui a un effet négatif de l'ordre de 134.000 EUR ;
- Les décaissements pour un montant d'environ 140.000 EUR relatifs à des investissements réalisés dans les bâtiments de bureaux ;
- Les décaissements pour un montant d'environ 402.000 EUR relatifs aux projets résidentiels en cours ;
- La dette long terme qui est passée de 378.000 EUR au 31 décembre 2021 à 335.000 EUR au 30 juin 2022, soit une diminution de 43.000 EUR ;
- La trésorerie affectée au rachat de 28.395 actions propres pour un montant de 71.000 EUR.





4 Sélection de Notes aux États Financiers Consolidés

Note 1 – Information sur l’entreprise

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

Note 2 – Base d’établissement des états financiers

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

Les états financiers consolidés ont été établis sur base du coût historique. Il n’y a pas eu de modification significative dans l’application des règles et méthodes comptables par rapport à l’exercice clôturé au 31 décembre 2021.

Note 3 – Critères de consolidation

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

Conformément à IFRS 11, la méthode de mise en équivalence 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

Il n’y a pas eu de nouvelle société introduite/sortie du périmètre de consolidation au cours du 1^{er} semestre 2022.





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

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

Note 6 - Principes comptables

Produits des activités courantes

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

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

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





Autres produits opérationnels

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

Immobilisations incorporelles

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

Immeubles de placement

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

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

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

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Immeubles détenus en vue de la vente

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

Actifs et passifs financiers

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

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

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





Actifs et passifs d'impôts différés

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

Créances commerciales et autres créances

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

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

Autres actifs courants

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

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

Réserves

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

Parts des minoritaires

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

Provisions

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

Autres passifs courants

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

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

Actions propres

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

Note 7 – Saisonnalité de l'activité immobilier

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

Note 8 – Actions Propres

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

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

A noter que pour les actions propres rachetées postérieurement au 30 mars 2020, soit 564.862 actions nulles de plein droit d'une valeur de 1.319.484 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

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 au 30 juin 2022 se présente comme suit :

30-jun-2022	Immobilier	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	352		352
Chiffre d'affaires inter-activités			
Chiffre d'affaires net de l'activité	352		352
Marge Brute	352	0	352
Résultat d'exploitation sectoriel	(119)	0	(119)
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence			0
Résultat d'exploitation lié aux opérations de cession			0
Résultat financier			(5)
Impôts			49
Résultat Net			(76)

30-jun-2021	Immobilier	Activités abandonnées	Total
Chiffre d'affaires total	358		358
Chiffre d'affaires inter-activités			
Chiffre d'affaires net de l'activité	358		358
Marge Brute	358	0	358
Résultat d'exploitation sectoriel	(271)	0	(271)
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence			0
Résultat d'exploitation lié aux opérations de cession			0
Résultat financier			(5)
Impôts			60
Résultat Net			(217)

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 ont enregistré une baisse, soit 315.000 EUR en 2022 contre 322.000 EUR en 2021 :

- Les immeubles 'Lasne 1', 'Lasne 2' et 'Lasne 3', qui sont les premiers à avoir été affectés à la nouvelle activité « Millenium Business Center » et sont donc aujourd'hui totalement rénovés, ont généré un revenu locatif de 125.000 EUR en 2021 contre 137.000 EUR en 2021, soit une baisse de 9% (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 'Lasne 4' est actuellement loué dans le cadre d'un contrat de bail 3-6-9 démarré le 1^{er} juillet 2016. Le revenu locatif généré au cours du 1^{er} semestre 2022 s'est élevé à 112.000 EUR, ce qui est stable par rapport à 2021;
- L'immeuble 'Milmort' à Liège est actuellement loué dans le cadre d'un contrat de bail qui a été prolongé pour neuf années en 2020, soit jusqu'au 31 août 2029, avec possibilité de sortie triennale. Le revenu locatif généré au cours du 1^{er} semestre 2022 s'est élevé à 76.000 EUR, ce qui est stable par rapport à 2021;
- L'immeuble 'Wilrijk' n'a pas trouvé acquéreur et il a donc été décidé d'y développer un business center, ce qui nécessitera de rafraîchir les lieux. Un premier occupant est présent depuis le 1^{er} novembre 2021.





11.1.2. Description des immeubles de placement

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

Bâtiment	Propriétaire	Terrain m ²	Parking (#)	Bureaux	Stockage	Total m ²
- Liège	Softimat Liège	10.249	23	954	376	1.330
- Lasne 1	Softimat	9.075	76	1.281		1.281
- Lasne 2	Softimat	999	4	243		243
- Lasne 3	Softimat	2.905	47	1.544		1.544
- Lasne 4	Softimat	2.953	76	1.544		1.544
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT		26.181	217	5.566	376	5.942
- Wilrijk	Softimat Noord	262	0	450	0	450
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE		262	0	450	0	450
GRAND TOTAL		26.443	217	6.016	376	6.392

11.1.3. Évolution des revenus 'locatifs'

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

Bâtiment	30.06.2022	30.06.2021
Liège	76	75
Lasne 1*	42	45
Lasne 2	18	18
Lasne 3	64	74
Lasne 4	112	111
SOUS-TOTAL 'IMMEUBLES DE PLACEMENT'	313	322
Wilrijk	2	0
SOUS-TOTAL 'IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE'	2	0
GRAND TOTAL	315	322

* usage interne = 156 m²

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	30.06.2022	30.06.2021
SPIE ICS	112	111
CHR CITADELLE	76	75
WELLFIN	19	19
ALLEGRO SOFTWARE	5	12
AUTRES	101	106
SOUS-TOTAL 'IMMEUBLES DE PLACEMENT'	313	322
AUTRES	2	0
SOUS-TOTAL 'IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE'	2	0
GRAND TOTAL	315	322





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	771	141	595	0	736
Lasne 1	225	1.002	607	1.834	1.222	225	119	268	612
Lasne 2	58	290	19	366	258	58	47	3	109
Lasne 3	137	1.180	616	1.932	1.318	137	378	99	614
Lasne 4	154	2.376	211	2.741	1.806	154	715	66	935
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	715	6.160	1.505	8.379	5.374	715	1.855	436	3.005
Wilrijk	64	893	17	974	715	64	188	7	259
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS À LA VENTE	64	893	17	974	715	64	188	7	259
GRAND TOTAL	778	7.053	1.522	9.353	6.089	778	2.043	443	3.264

11.2 Pôle 'résidentiel'

11.2.1. Évolution de l'activité

Le projet 'Elise' (5 appartements avec parkings qui avaient mis en location depuis 2017) a été vendu le 30 mai 2022, ce qui permet de dégager une plus-value avant impôts de 250.000 EUR hors frais et commission d'agence. Le revenu locatif généré au cours des 5 premiers mois de l'année 2022 s'est élevé à 37.000 EUR contre 36.000 EUR en 2021.

Le projet 'Rauter' à Anderlecht, qui consiste à convertir un ancien atelier en intérieur d'îlot en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750 m², est actuellement en cours de réalisation (comptabilisé en stock) et les 5 unités d'habitation sont actuellement proposées à la vente.

11.3. Résultats de l'activité Immobilier

11.3.1. Résultat de l'activité 'Immobilier'

Le résultat d'exploitation passe de -271.000 EUR au 30 juin 2021 à -119.000 EUR au 30 juin 2022. Le cashflow d'exploitation passe pour sa part de -79.000 EUR à 37.000 EUR.

	30.06.2022	30.06.2021
• Produits locatifs « Immeubles de bureaux »	315	322
• Produits locatifs « Immeubles résidentiels »	37	36
• Autres produits opérationnels - Plus-value s/ cession d'immeubles de bureaux	0	0
• Autres produits opérationnels - Plus-value s/ cession d'immeubles résidentiels	250	0
• Autres produits opérationnels - Immeubles de bureaux	121	94
• Autres produits opérationnels - Immeubles résidentiels	10	5
• Autres produits opérationnels	8	20
• Consommables utilisés	(369)	(243)
• Frais de personnel	(271)	(232)
• Dotation aux amortissements	(157)	(192)
• Dotation aux réductions de valeur	0	0
• Autres charges opérationnelles	(64)	(81)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(119)	(271)
CASHFLOW D'EXPLOITATION	37	(79)





11.3.2. Analyse des charges et produits opérationnels

30.06.2022	Pôle Bureau		Pôle Résidentiel		Frais internes	TOTAL
	Charges locatives	Autres	Charges locatives	Autres		
• Frais de personnel	0	0	0	0	(271)	(271)
• Consommables utilisés	(87)	(32)	(5)	(82)	(163)	(369)
• Autres charges opérationnelles	(44)	(3)	(12)	0	(5)	(64)
CHARGES OPÉRATIONNELLES	(131)	(35)	(17)	(82)	(439)	(704)
AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	98	23	10	250	8	389
TOTAL	(33)	(12)	(7)	168	(431)	(315)

30.06.2021	Pôle Bureau		Pôle Résidentiel		Frais internes	TOTAL
	Charges locatives	Autres	Charges locatives	Autres		
• Frais de personnel	0	0	0	0	(232)	(232)
• Consommables utilisés	(68)	(14)	(10)	(5)	(146)	(243)
• Autres charges opérationnelles	(48)	0	(10)	(3)	(20)	(81)
CHARGES OPÉRATIONNELLES	(124)	(14)	(20)	(8)	(390)	(556)
AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	89	5	5	0	20	119
TOTAL	(27)	(9)	(15)	(8)	(378)	(437)

Les charges et produits opérationnels comprennent notamment les charges locatives « bureaux » et « résidentielles » qui sont 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.

A noter que les frais relatifs aux bâtiments/espaces inoccupés ne peuvent évidemment pas être refacturés et sont donc supportés par SOFTIMAT. Il convient également de préciser que SOFTIMAT a privilégié les contrats avec des charges locatives « forfaitaires » de telle sorte que l'impact d'une augmentation des charges locatives sera malheureusement supporté en grande partie par le Groupe.

Enfin, il faut rappeler que les frais internes ne font pas l'objet d'une réaffectation entre les pôles « bureaux » et « résidentiels ».





Note 12 – Immobilisations corporelles

	Terrains et constructions	Installations, machines et outillage	Mobilier et matériel roulant	Total
Valeur d'acquisition				
A l'ouverture de l'exercice	10.301	1.318	515	12.135
Mutations de l'exercice :				
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	3	111	84	199
- Cessions et désaffectations (-)	(2.473)	0	(74)	(2.547)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	7.831	1.430	526	9.787
Amortissements				
A l'ouverture de l'exercice	5.059	974	363	6.396
Mutations de l'exercice :				
- Actées	95	41	20	156
- Cessions et désaffectations (-)	(144)	0	(53)	(197)
- Transferts	0	0	0	0
- Autres variations	0	0	0	0
A la clôture de l'exercice	5.010	1.015	330	6.356
Valeur nette à la clôture de l'exercice	2.821	414	196	3.431

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.

	30.06.2022	30.06.2021
Valeur à l'ouverture de l'exercice	949	318
Mutations de l'exercice :		
- Acquisitions	402	265
- Cessions	0	0
- Réduction de valeur	0	0
- Transfert vers 'immeuble de placement – résidentiel'	0	0
A la clôture de l'exercice	1.351	583

Note 14 – Actifs Financiers non courants

14.1. Détail des participations

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





Note 15 – Passifs financiers non courants et courants

Les passifs financiers non courants ont principalement trait au financement des immobilisations corporelles. Le tableau ci-dessous reprend également les passifs financiers non courants dont l'échéance est inférieure à un an qui sont repris au bilan dans la rubrique « passifs financiers courants ». Cet endettement passant de 378.000 EUR au 31 décembre 2021 à 335.000 EUR au 30 juin 2022.

Ventilation des dettes non courantes à l'origine, en fonction de leur durée résiduelle			
	Echéant dans l'année	Ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	Ayant plus de 5 ans à courir
- Dettes de location-financement	0	0	0
- Etablissements de crédit	85	247	0
- Autres emprunts	0	0	3
Total	85	247	3

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

	30.06.2022
- Dettes de location-financement	
- Etablissements de crédit	335
- Autres emprunts	
Total	335

Note 16 – Créances commerciales et autres créances

Les créances commerciales du Groupe s'établissent comme suit :

	Activités continuées	Activités abandonnées	TOTAL
Clients – Créances	28	0	28
Clients – Factures à établir	9	0	9
Total créances commerciales	37	0	37
Taxe sur la valeur ajoutée	141	0	141
Impôts à récupérer	9	0	9
Créances diverses	39	117	156
Réduction de valeur sur créances douteuses	0	(117)	(117)
Total autres créances	189	0	189

Cette situation appelle les commentaires suivants :

Créances commerciales

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

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	177	0	177
Fournisseurs – factures à recevoir	80	0	80
Notes de crédit à établir	8	0	8
Autres fournisseurs	0	0	0
Total dettes commerciales	265	0	265
Solde dividendes à payer	17	0	17
Solde remboursements en capital	138	0	138
Subsides en capital	139	0	139
Autres	15	0	15
Total autres dettes à 1 an au plus	309	0	309
TOTAL	574	0	574

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	5.720
- Warrants	0
- Remboursement capital	0
- Destruction d'actions propres	(71)
Au terme de l'exercice	5.649
Représentation du capital	Nombre d'actions
Catégorie d'actions	
Ordinaire SDVN	3.909.984
Actions nominatives ou dématérialisées	
- Nominatives	2.214.216
- Dématérialisées	1.695.768

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	5.649
- 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	1.280

Au 30 juin 2022, le capital social de SOFTIMAT SA s'élève à 5.649.000 EUR, le capital fiscal s'élevant pour sa part à 1.280.000 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

	Nombre d'actions	%
Public	3 909 984	100,00%
TOTAL	3 909 984	100,00%

18.4. Actions propres rachetées au cours du 1^{er} semestre 2022

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

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

Au cours du 1^{er} semestre 2022, la société a procédé au rachat de 28.395 actions, nulles de plein droit, pour un montant de 70.980 EUR.

A noter que, pour les actions propres rachetées postérieurement à partir du 1^{er} avril 2020, soit 564.862 actions pour un montant de 1.319.484 EUR, les statuts doivent encore être adaptés, ce qui sera fait ultérieurement.

	Nombre d'actions	Montants
A l'ouverture de l'exercice	0	0
Acquisition d'actions propres	28.395	70.980
Destruction d'actions propres	(28.395)	(70.980)
Au terme de l'exercice	0	0

18.5. Réserves

	Montants
Valeur à l'ouverture de l'exercice	4.817
Mutations de l'exercice :	
- Quote-part du Groupe dans le résultat consolidé	(76)
- Destruction d'actions propres imputée directement aux capitaux propres	0
- Autres mouvements	0
Valeur à la clôture de l'exercice	4.741





Note 19 – Frais de personnel

19.1. Effectif à la clôture de l'exercice

(en nombre de personnes)	30.06.2022	30.06.2021
- Immobilier / Management	5	5
- Activités abandonnées	0	0
TOTAL	5	5

19.2. Frais de personnel par secteur opérationnel

	30.06.2022	30.06.2021
- Immobilier / Management	271	232
- Activités abandonnées		0
TOTAL	271	232

Durant la crise COVID, Softimat a choisi de mettre partiellement l'ensemble de son personnel en chômage temporaire, comme la loi l'y autorisait. Cela était effectivement nécessaire dès lors que bon nombre de clients ne se rendaient plus sur leur lieu de travail et/ou ont décidé de mettre fin à leur contrat de bail ou de mise à disposition en raison de cette crise. Cette crise étant à présent derrière nous, SOFTIMAT a progressivement réduit le recours à ce chômage temporaire pour l'abandonner totalement à partir du 1^{er} juin 2022.

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.

	30.06.2022	30.06.2021
Impôts courants		
- Impôts sur les bénéfices	(2)	(5)
- Impôts sur les distributions intragroupes	0	0
Impôts différés		
- Impôts différés actifs liés aux activités	12	63
- Impôts différés actifs lié au changement de taux	0	0
- Impôts différés passifs liés aux activités	38	2
TOTAL	49	60





Note 21 – Impôts différés actifs et passifs

21.1 Impôts différés actifs

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

	30.06.2022	31.12.2021
Impôts différés actifs		
- Pertes fiscales récupérables	2.013	2.000
- Autres	0	0
TOTAL	2.013	2.000
Impôts différés actifs non comptabilisés		
- Pertes fiscales récupérables	0	0
- Autres	0	0
TOTAL	0	0

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.

	30.06.2022	31.12.2021
Impôts différés passifs		
- Immobilisations corporelles	(151)	(184)
- Crédit-bail	(95)	(99)
- Autres	0	0
TOTAL	(246)	(283)

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) 317

Montant des garanties réelles constituées par les entreprises consolidées sur leurs actifs propres (dans le cadre du financement des activités) 16

Montant des garanties émises par SOFTIMAT SA au profit de ses filiales (dans le cadre d'investissements immobiliers)

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. 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 constituerait 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’irrecouvrabilité d’un locataire, lorsque celui-ci ne dispose plus des ressources financières suffisantes pour assurer le paiement de ses loyers.
- Le risque lié à l’usure normale des bâtiments, lorsque les immeubles subissent une dépréciation de leur valeur suite à l’usure naturelle, à la vétusté des installations ou aux exigences toujours plus grandes en matière de sécurité, d’économie d’énergie ou de développement durable.
- Le risque lié à des sinistres majeurs, lorsque les immeubles donnés en location sont sujets à un sinistre majeur qui a pour conséquence une détérioration importante ou totale de l’immeuble. Afin de couvrir ces risques, des polices d’assurance sont souscrites pour l’incendie, les dégâts des eaux, les tempêtes, etc.

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

23.3. 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 et la crise énergétique en sont évidemment l'illustration parfaite.

Note 24 – Transactions entre parties liées

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

A ce sujet, il convient de préciser que :

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

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

Prestations de services	30.06.2022	30.06.2021
Convention d'association de frais		
Services fournis par Softimat à Softimat Sud	0	23
Services fournis par Softimat à Softimat Noord	7	12
Services fournis par Softimat à Softimat Liège	78	52
TOTAL	85	87
Conventions de participation aux coûts des départements administratifs		
Services fournis par Softimat à Softimat Consulting	5	21
Services fournis par Softimat à Softimat Luxembourg	0	31
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Fund	6	23
TOTAL	11	75
Conventions de services		
Services fournis par Softimat Consulting à Softimat Luxembourg	0	0
TOTAL	0	0

Relations « Prêteur-Emprunteur »		
Prêteur	Emprunteur	
Softimat*	Softimat Fund	677
Softimat*	Softimat Liège	360
Softimat*	Softimat Sud	470
Softimat Noord	Softimat*	39
Softimat Luxembourg	Softimat*	2.048

* Soldes ouverts au bilan au 30.06.2022





Note 25 – Événements postérieurs à la clôture

CRISE COVID-19

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

CRISE ÉNERGETIQUE

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

Ces deux crises successives ont évidemment eu un impact très significatif sur nos activités, ce qui a forcé le Groupe à repenser fondamentalement son modèle d'affaires. A court terme, le Groupe ne prévoit pas de procéder à des investissements significatifs tant que les perspectives économiques ne se seront pas clarifiées et l'équipe en place concentrera son énergie, d'une part, sur la simplification de la structure du Groupe et, d'autre part, sur la réduction des frais de fonctionnement et des charges locatives.

AFFECTATION DE LA TRESORERIE DU GROUPE

Après avoir analysé en détail les besoins de trésorerie future du Groupe, et donc en tenant compte des projets en cours et des perspectives de développement, le Conseil d'Administration a décidé de continuer à affecter une partie de sa trésorerie disponible aux programmes de rachat d'actions propres, pour autant que ces opérations aient un impact relatif sur la valeur de l'action.

AUTRES

A ce jour, il n'existe aucun autre événement marquant postérieur à la clôture, favorable ou défavorable, susceptible d'avoir un impact significatif sur les états financiers arrêtés au 30 juin 2022.

Note 26 – Déclaration des personnes responsables

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés clôturés au 30 juin 2022, établis selon les normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'union européenne, et aux législations applicables en Belgique, donnent une image fidèle de la situation financière et des résultats du Groupe SOFTIMAT.

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

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

Nicolas Logé,
Administrateur-Délégué.





5 Rapport du Commissaire



DGST & Partners

Réviseurs d'entreprises

Bureaux à Bruxelles, Namur et Verviers
Avenue E. Van Becelaere 28A/71 - 1170 Bruxelles
Courriel : wb2@dgst.be - 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 2022

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé de la SA SOFTIMAT au 30 juin 2022 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 2022, 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 13 octobre 2022,

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

Michael De Ridder
Réviseur d'entreprises, associé.

Cabinet de Réviseurs d'entreprises

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





www.softimat.com

