



CONTACTS

Maryse Gits
SOFTIMAT
Tél.: +32 2 352 83 86
maryse.gits@softimat.com

SOUS EMBARGO JUSQU'AU
JEUDI 25 AVRIL 2019,
17H40

Lasne, le 25 avril 2019.

Résultats au 31 décembre 2018

SOFTIMAT S.A.

Contenu du dossier :

-) Communiqué de Presse : situation annuelle au 31 décembre 2018
-) Résultats consolidés aux normes IFRS
 -) Bilan
 -) Compte de résultats
 -) Répartition du chiffre d'affaires





CHIFFRES-CLÉS

Les chiffres-clés présentés dans ce communiqué de presse sont une synthèse des états financiers du Groupe. Des informations détaillées seront également publiées dans le « Rapport Annuel 2018 », disponible dès à présent sur le site www.softimat.com.

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





ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE LOCATION DE BUREAUX

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

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

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

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

A noter qu'environ 156 m² sont occupés par SOFTIMAT et ne génèrent donc pas de revenu locatif ;

- L'immeuble 'Lasne 4' est actuellement loué au Groupe Spie/Systemat, qui a renouvelé le bail pour 3 années supplémentaires. Le revenu locatif de l'année 2018 est donc resté stable par rapport à 2017;
- L'immeuble mixte de bureaux et d'espaces logistiques de 'Jumet' n'est que partiellement occupé avec d'une part, un premier locataire qui occupe un espace privatif de bureaux de 900 m² dans la partie 'GATE 2' pour un loyer annuel 2018 de 86.000 EUR, et d'autre part par un second locataire qui occupe un espace mixte de bureaux et entrepôts de 3.413 m² pour un loyer annuel 2018 de 171.000 EUR.

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

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

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

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

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

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

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

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

ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE PROMOTION RÉSIDENIELLE

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

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

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

En ce qui concerne le projet 'Elise' (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850 m²), il a été décidé de proposer ces appartements à la location car les prix à la vente étaient jugés insuffisants. Le succès a





été immédiat et les premiers appartements ont été loués à partir du 2^{ème} semestre 2017. Le revenu locatif ainsi généré au cours de l'année 2018 s'est élevé à 85.000 EUR contre 24.000 EUR en 2017.

Les autres projets en cours à ce jour sont :

- Projet 'MATTHYS' : en mars 2015, SOFTIMAT a acquis un ancien espace de bureaux/entrepôt situé à Forest. Le projet consistera à construire un immeuble de 8 appartements, d'une surface totale de 1.200 m². Le permis d'urbanisme a été accordé.
- Projet 'RAUTER' : en octobre 2014, SOFTIMAT a acheté un ancien atelier en intérieur d'ilôt situé à Anderlecht. Le projet consistera à reconvertir cet espace en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750 m². Le permis d'urbanisme a été accordé.

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

SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

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

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

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

PERSPECTIVES OPÉRATIONNELLES POUR L'ANNÉE 2019

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

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

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

Fait à Lasne, le 29 mars 2019.

Pour le Conseil d'Administration,

Nicolas Logé
Administrateur-Délégué.





BILAN

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

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





COMPTE DE RÉSULTATS

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

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

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

