



CONTACTS

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

Frédérique Jacobs
Tél.: +32 479 42 96 36
frederique.jacobs@softimat.com

***SOUS EMBARGO JUSQU'AU
MERCREDI 30 AVRIL 2014,
17H40***

Lasne, le 30 avril 2014

Résultats au 31 décembre 2013

SOFTIMAT S.A.

Contenu du dossier :

- Communiqué de Presse : situation annuelle au 31 décembre 2013
- 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 2013 », disponible dès à présent sur le site www.softimat.com.

ACTIVITÉ PROMOTION IMMOBILIÈRE CONFORME AUX PRÉVISIONS
ACTIVITÉ LOCATION IMMOBILIÈRE EN LÉGÈRE DIMINUTION
CESSION D'INFOMAT EN JANVIER 2013
CASHFLOW NET POSITIF DE 1.116.000 EUR

	31 déc 2013	31 déc 2012
Résultat des activités Groupe		
§ Produit des activités informatiques	0	5.154
§ Produit des activités immobilières	1.847	2.240
§ Amortissements et réductions de valeur	(758)	(761)
§ Résultat d'exploitation	332	3.752
§ Cashflow d'exploitation	1.090	4.513
§ Résultat net	358	2.904
§ Cashflow net	1.116	3.666
Cashflow d'exploitation par activité		
§ IMMOBILIER	600	1.188
§ SOFTWARE – Activité abandonnée	0	193
§ SOFTWARE – Résultat de cession	546	3.200
§ AUTRES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	(56)	(68)
Bilan		
§ Capital social	21.345	24.561
§ Capitaux propres	18.796	22.024
§ Trésorerie nette court terme	3.180	5.843
§ Total bilan	22.317	26.981
Cours de l'action		
§ Nombre d'actions	6.309.439	6.327.402
§ Nombre d'actions propres détenues au 31/12	0	0
§ Cours le + haut sur la période (EUR)	3,99	4,54
§ Cours le + bas sur la période (EUR)	3,05	3,30
§ Dernier cours de la période (EUR)	3,10	3,36
§ Volume moyen des titres échangés par jour	3.143	2.560
§ Capitalisation en fin de période	19.559	21.260





ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS

Alors que l'année 2012 avait été marquée par la cession de POPY SOFTWARE, le premier semestre 2013 a vu le Groupe SOFTIMAT céder sa participation de 51% dans INFOMAT SA au profit d'une société nouvellement constituée et détenue par les managers et co-fondateurs d'INFOMAT. D'un point de vue comptable, l'impact consolidé de la cession s'élève à 546.000 EUR.

Par cette opération, SOFTIMAT met ainsi un terme définitif à ses activités informatiques pour se concentrer exclusivement sur les activités 'IMMOBILIER', avec d'une part l'activité de location de bureaux, et d'autre part l'activité de promotion immobilière résidentielle.

L'activité de location de bureaux porte sur un parc à usage professionnel constitué de neuf bâtiments situés en Belgique, au Luxembourg et en France et qui, ensemble, représentent environ 15.500 m² de bureaux, 3.000 m² de laboratoires techniques et 10.000 m² de stocks.

A ce sujet, il convient de rappeler que, dans le cadre de l'opération de cession de l'activité 'Infrastructure' le 1^{er} juillet 2010, plusieurs espaces (Lasne, Jumet, Anvers et Luxembourg) ont été mis en location au profit du nouveau Groupe SYSTEMAT BELUX pour une durée ferme de 6 années et pour un loyer annuel avant indexation de 1.050.000 EUR.

Au total, cette activité a permis de générer au cours de l'année 2013 des loyers nets pour un montant de 1.847.000 EUR, contre 2.240.000 EUR en 2012. La baisse de chiffre d'affaires s'élève à 17,5% et s'explique par le fait que deux locataires importants ont donné leur renon avec effet au 01/11/2012 et 01/03/2013. Le taux d'occupation est ainsi tombé à 73%. Les démarches nécessaires ont été entreprises afin de remettre les espaces libérés sur le marché et de les relouer aussi rapidement que possible.

L'activité de promotion immobilière résidentielle démarrée en 2012 est clairement l'axe de développement futur choisi par SOFTIMAT qui compte ainsi trouver un juste équilibre avec son activité 'historique' de location de bureaux.

Pour ce faire, SOFTIMAT avait constitué en 2012 une première filiale, détenue à 50% et dénommée FIELD FUND SA. Cette société, dont le seul actif était un terrain sis à Bruxelles, d'une valeur proportionnelle de 413.000 EUR, a finalement été cédée et une nouvelle filiale a été constituée en 2013, détenue à 100% et dénommée SOFTIMAT FUND SPRL. En 2013, plusieurs investissements ont ainsi été réalisés par cette nouvelle filiale:

- Projet 'ELISE' : en mars 2013, une ancienne imprimerie située dans le quartier 'ULB' à Bruxelles a été rachetée qui permettra la construction d'un complexe de cinq appartements pour un total de 850 m². Les travaux ont démarré au début du 4^{ème} trimestre 2013. Le montant total du projet est actuellement estimé à 2.250.000 EUR et la livraison prévue pour novembre 2014.
- Projet 'ARCHIMEDE' : en octobre 2013, un plateau de bureaux d'environ 450m² et situé dans le quartier CEE a été racheté en association 50/50 avec un partenaire-promoteur. Le projet, qui consiste à reconverter cet espace en 12 studios et/ou appartements, a été démarré en 2013 et les travaux devraient être terminés au cours du second semestre 2014. L'investissement total s'élèvera à environ 1.500.000 EUR.
- Projet 'URBANITY' : en décembre 2013, SOFTIMAT a participé, en association 50/50 avec un partenaire-promoteur, à un projet portant sur la construction d'un immeuble d'appartements d'environ 650m². L'investissement total s'élèvera à environ 1.800.000 EUR.

A ce jour, cette activité de promotion résidentielle n'a pas encore généré de bénéfice, à l'exception de la plus-value dégagée sur la cession de participation dans FIELD FUND SA qui a été comptabilisée au cours du premier semestre 2013, soit 89.000 EUR.

A noter également que, dans le cadre de sa profonde réorientation, le Groupe a enregistré au cours de l'année 2013 des charges opérationnelles non-récurrentes, d'un montant estimé à environ 130.000 EUR, liées aux activités abandonnées.

Le résultat d'exploitation du Groupe au 31 décembre 2013 se solde ainsi par un bénéfice d'exploitation de 332.000 EUR et un cashflow d'exploitation de 1.090.000 EUR.





SITUATION DE TRÉSORERIE

La trésorerie nette court terme du Groupe SOFTIMAT est passée de 5.843.000 EUR au 31 décembre 2012 à 3.180.000 EUR au 31 décembre 2013, soit une diminution de 2.663.000 EUR qui s'explique notamment par :

- + L'encaissement du crédit-vendeur accordé à SYSTEMAT dans le cadre de l'opération de cession des activités 'Infrastructure', soit 1.000.000 EUR ;
- + L'encaissement du prix de cession d'INFOMAT, déduction faite du crédit-vendeur accordé aux Acquéreurs (dont le solde s'élevait au 31 décembre 2013 à 89.000 EUR), soit 861.000 EUR.
- + L'encaissement du prix de cession de FIELD FUND, déduction faite de la trésorerie dont disposait cette société, soit 530.000 EUR.
- + L'encaissement de la garantie locative d'un de nos locataires au Luxembourg qui avait remis son renon avec effet au 01/03/2013, soit 285.000 EUR. Cette somme sera réaffectée en 2014 à la remise en état du bâtiment, qui incombe normalement au locataire sortant mais n'a pas été correctement réalisée par celui-ci.
- + Le cashflow d'exploitation généré par les activités immobilières, qui a un effet positif de 600.000 EUR.
- Le cashflow d'exploitation généré par les activités abandonnées, qui a un effet négatif de 56.000 EUR.
- La trésorerie affectée aux remboursements de la dette long terme qui est passée de 482.000 EUR au 31 décembre 2012 à 237.000 EUR au 31 décembre 2013, soit une baisse de 245.000 EUR (-51%).
- La trésorerie affectée au rachat de 17.963 actions propres pour un montant de 61.000 EUR, les actions ayant entretemps été détruites.
- Le décaissement par SOFTIMAT FUND de 1.192.000 EUR pour l'acquisition du terrain et le développement du projet 'ELISE'.
- Le décaissement par SOFTIMAT FUND de 562.000 EUR pour l'acquisition, en partenariat 50/50, d'un plateau de bureau et le développement du projet 'ARCHIMEDE'. Ce montant a été financé par un crédit court terme d'un montant de 420.000 EUR.
- Le décaissement par SOFTIMAT FUND de 355.000 EUR dans le cadre du projet 'URBANITY'.
- Le décaissement d'environ 97.000 EUR pour la rénovation du bâtiment 'Lasne 1'.
- Le décaissement de certaines dettes TVA pour un montant d'environ 275.000 EUR suite au changement d'activité.
- Le décaissement de l'impôt des sociétés par certaines filiales du Groupe, soit 67.000 EUR.
- Le décaissement partiel de la réduction de capital décidée par l'AGO de 2013, d'un montant de 2.849.000 EUR.

PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE 2013

Suite à la cession de ses activités SOFTWARE finalisée en 2013, le Groupe SOFTIMAT est donc aujourd'hui totalement recentré sur ses activités IMMOBILIER, avec d'une part l'activité de location de bureaux et d'autre part l'activité de promotion immobilière résidentielle :

- L'activité de location de bureaux devrait permettre de générer en 2014 des loyers nets garantis pour un montant annuel d'environ 1.750.000 EUR. Il n'y a en effet pas de contrat de bail arrivant à son échéance en 2014 et le taux d'occupation garanti est donc de 73%.

Pour ce qui est des espaces actuellement disponibles (pour rappel, deux de nos locataires importants dont le loyer annuel total s'élevait à 650.000 EUR ont donné leur renon avec prise d'effet au 01/11/2012 et au 01/03/2013), les mesures nécessaires ont été prises afin de remettre les espaces libérés sur le marché. Ces démarches n'ont cependant pas encore abouti.

De plus, au vu de la pression existant sur les activités de location de bureaux, SOFTIMAT n'exclut pas de renégocier certains baux afin d'en prolonger la durée, ce qui pourrait avoir un impact sur le montant des loyers nets garantis.





- Les perspectives sur le marché de la promotion immobilière résidentielle sont actuellement bonnes, même s'il existe une certaine pression sur les prix. Dans ce contexte, SOFTIMAT a continué l'étude de projets de taille similaire à ceux réalisés en 2013 et plusieurs nouveaux projets sont d'ores et déjà en cours de réalisation à ce jour.

En mars 2014, SOFTIMAT a ainsi procédé à l'acquisition d'un plateau de bureaux situé à proximité de la Place Stéphanie à Bruxelles. Le projet 'CAPOUILLET' consistera à reconvertir l'espace en 4 appartements et 2 espaces de bureaux/professions libérales, pour une surface totale de 860m². Ce projet sera développé en association 50/50 avec un partenaire promoteur et constituera un investissement total de l'ordre de 1.750.000 EUR.

D'autres projets pourraient se concrétiser rapidement et seront, si tel était le cas, annoncés sur le nouveau site www.softimat.com.

Ainsi, après avoir procédé à une analyse minutieuse de sa trésorerie et de ses besoins futurs, le Conseil d'Administration a décidé d'affecter principalement sa trésorerie actuelle à cette nouvelle activité.

Le Conseil d'Administration proposera par ailleurs à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire de lancer un nouveau programme de rachat d'actions propres de 3.000.000 EUR.

Fait à Lasne, le 11 avril 2014,

Pour le Conseil d'Administration,

Socomade s.a.,
Administrateur-Délégué,
représentée par Bernard Lescot,
Administrateur-Délégué

Rapport du Commissaire-Reviseur. Le Commissaire-Reviseur a confirmé que ses travaux de révision n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans ce communiqué.
Fondu, Pyl, Stassin & Cie Scrl, représentée par J. Lenoir et P. Vandesteene.





BILAN

		31.12.2013	31.12.2012
ACTIFS NON COURANTS		16.415	16.518
Immobilisations incorporelles		1	0
Immeubles de placement	Note 11.3.2	12.471	12.905
Autres immobilisations corporelles	Note 12	207	117
Participations	Note 14	431	431
Participations mises en équivalence	Note 14	143	0
Créances (autres immobilisations financières)		6	10
Actifs d'impôts différés	Note 21	3.157	3.055
ACTIFS COURANTS		5.902	8.307
Immeubles détenus en vue de la vente	Note 13	1.192	413
Créances commerciales et autres créances	Note 16	1.016	591
Créance liée à la cession – Systemat		0	1.000
Créance liée à la cession – Popsy	Note 16	400	400
Créance liée à la cession – Infomat	Note 16	89	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3.180	5.843
Autres actifs courants		25	60
ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	2.156
TOTAL ACTIF		22.317	26.981
CAPITAUX PROPRES		18.796	22.024
Capital social	Note 18	21.345	24.561
Réserves	Note 18	(2.410)	(2.768)
Intérêts minoritaires		0	380
Ecart de conversion		(139)	(149)
PASSIFS NON COURANTS		1.008	1.172
Provisions		12	21
Dettes de location-financement	Note 15	0	131
Autres dettes financières	Note 15	73	106
Passif d'impôts différés	Note 21	924	914
PASSIFS COURANTS		2.513	2.436
Dettes de location-financement	Note 15	131	107
Autres dettes financières	Note 15	33	138
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	1.748	1.946
Dettes fiscales, salariales et sociales		300	152
Autres passifs courants		301	93
PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	1.349
TOTAL PASSIF		22.317	26.981





COMPTE DE RÉSULTATS

		31.12.2013	31.12.2012
Produits locatifs des immeubles de placement	Note 11.3.3	1.847	2.240
Autres produits opérationnels		804	1.113
Achats d'immeubles destinés à la vente		(0)	(0)
Consommables utilisés		(794)	(934)
Frais de personnel	Note 19	(883)	(898)
Dotations aux amortissements		(758)	(733)
Dotations aux réductions de valeur et provisions		0	0
Autres charges opérationnelles		(373)	(332)
Résultat d'exploitation des activités immobilières	Notes 10 & 11	(159)	455
Résultat d'exploitation des activités 'Software' abandonnées		0	169
Résultat d'exploitation des activités 'Hardware' abandonnées		(56)	(72)
Résultat relatif aux cessions d'entreprises		546	3.200
Résultat d'exploitation	Notes 10 & 11	332	3.752
Produits financiers		138	214
Charges financières		(58)	(138)
Charges d'impôts	Note 20	(54)	(924)
Résultat net	Note 10	358	2.904
Part du Groupe		358	2.828
Part des minoritaires		0	76

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

	31.12.2013	31.12.2012
Chiffre d'affaires produits 'IT'	0	311
§ Hardware & Support	0	954
§ Software	0	3.889
§ Financiers	0	0
§ Autres	0	0
Chiffre d'affaires Services 'IT'	0	4.843
Produit des activités 'IT' (abandonnées)	0	5.154
Produit des activités 'Immobilier'	1.847	2.240
Produit des activités ordinaires	1.847	7.394

