



CONTACT

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

**ONDER EMBARGO TOT
WOENSDAG 30 APRIL 2014,
17U40**

Lasne, 30 april 2014

Jaarresultaten per 31 december 2013

SOFTIMAT N.V.

Inhoud:

- Perscommuniqué: jaarlijkse situatie per 31 december 2013
- Geconsolideerde resultaten volgens IFRS-normen
 - Balans
 - Resultatenrekening
 - Verdeling van de omzet



**HOOFDCIJFERS**

De hoofdcijfers vermeld in dit perscommuniqué geven een samenvattend overzicht weer van de financiële verslagen van de Groep. Gedetailleerde inlichtingen worden eveneens gepubliceerd in het "Jaarverslag 2013" dat van nu af aan beschikbaar is op onze website www.softimat.com.

**VASTGOEDACTIVITEITEN IN OVEREENSTEMMING MET DE VOORUITZICHTEN
LICHTE DALING VAN DE VASTGOEDVERHUUR
VERKOOP VAN INFOMAT IN JANUARI 2013
NETTOCASHFLOW POSITIEF OP 1.116.000 EUR**

	31 dec 2013	31 dec 2012
Resultaat Groepsactiviteiten		
§ Opbrengsten IT-activiteiten	0	5.154
§ Opbrengsten vastgoedactiviteiten	1.847	2.240
§ Afschrijvingen en waardeverminderingen	(758)	(761)
§ Bedrijfsresultaat	332	3.752
§ Bedrijfscashflow	1.090	4.513
§ Nettoresultaat	358	2.904
§ Nettocashflow	1.116	3.666
Bedrijfscashflow per activiteit		
§ VASTGOED	600	1.188
§ SOFTWARE – onderbroken activiteit	0	193
§ SOFTWARE – overdrachtsresultaat	546	3.200
§ OVERIGE ONDERBROKEN ACTIVITEITEN	(56)	(68)
Balans		
§ Maatschappelijk kapitaal	21.345	24.561
§ Eigen vermogen	18.796	22.024
§ Nettogeldmiddelen op korte termijn	3.180	5.843
§ Balanstotaal	22.317	26.981
Koers van het aandeel		
§ Aantal aandelen	6.309.439	6.327.402
§ Aantal eigen aandelen behouden per 31/12	0	0
§ Hoogste notering van de periode (EUR)	3,99	4,54
§ Laagste notering van de periode (EUR)	3,05	3,30
§ Laatste notering van de periode (EUR)	3,10	3,36
§ Gemiddeld volume van de verhandelde aandelen/dag	3.143	2.560
§ Market capitalization per 31/12	19.559	21.260





EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN

Terwijl boekjaar 2012 gekenmerkt werd door de overdracht van POPY SOFTWARE, ging het eerste semester 2013 gepaard met de verkoop door de SOFTIMAT Groep van haar 51% participatie in INFOMAT NV. Deze kwam toe aan een nieuw opgericht bedrijf samengesteld uit en in de handen van de managers en medeoprichters van INFOMAT. Boekhoudkundig gezien komt de geconsolideerde impact van deze overdracht neer op 546.000 EUR.

Met deze laatste transactie zet SOFTIMAT definitief een punt achter haar 'SOFTWARE'-activiteiten om zich uitsluitend op 'VASTGOED'-activiteiten te concentreren, met het verhuren van kantoren enerzijds, en vastgoedprojecten op residentieel gebied anderzijds.

De kantoorverhuuractiviteiten bestaan uit een portefeuille van negen gebouwen voor professioneel gebruik die zich in België, Luxemburg en Frankrijk bevinden en die samen goed zijn voor ongeveer 15.500m² kantooroppervlakte, 3.000m² technische laboratoria en 10.000m² opslagruimte.

Hierbij moet eveneens worden vermeld dat er, in het kader van de overdracht van de 'Infrastructuur'-activiteit die op 1 juli 2010 plaatsvond, meerdere kantoorruimten (Lasne, Jumet, Antwerpen en Luxemburg) ten gunste van de nieuwe Groep SYSTEMAT BELUX voor een vaste periode van 6 jaar en voor een jaarlijkse huur ten bedrage van 1.050.000 EUR (buiten indexatie) verhuurd werden.

In totaal heeft deze activiteit tijdens boekjaar 2013 nettohuurgelden ten belope van 1.847.000 EUR gegenereerd, tegen 2.240.000 EUR in 2012. De afname van de omzet, ofwel 17,5%, is te wijten aan de opzegging van de overeenkomst door twee belangrijke huurders met inwerkingtreding per 01/11/2012 en 01/03/2013. De bezettingsgraad is daardoor gedaald naar 73%. De nodige stappen werden ondernomen om de vrijgekomen ruimten op de markt te zetten en deze zo vlug mogelijk te verhuren.

De in 2012 opgestarte activiteit m.b.t. residentiële vastgoedprojecten is duidelijk de toekomstige ontwikkelingskant die SOFTIMAT heeft gekozen om het juiste tegenwicht te vormen tegen de 'oorspronkelijke' kantoorverhuuractiviteit.

Hiervoor had SOFTIMAT in 2012 een eerste dochteronderneming opgericht, die zij voor 50% in handen had en die FIELD FUND NV heette. Dit bedrijf, dat als enige activa een perceel te Brussel behield, voor een proportionele waarde van 413.000 EUR, werd uiteindelijk doorverkocht. Kort nadien werd een nieuwe 100% dochteronderneming opgericht, die nu SOFTIMAT FUND BVBA heet. In 2013 heeft deze nieuwe dochteronderneming in verschillende projecten geïnvesteerd, waaronder:

- 'ELISE'-project: in maart 2013 werd een oude drukkerij aangekocht in de buurt van de VUB te Brussel. Daar wordt een complex van vijf appartementen gebouwd, voor een totaal van 850m². De werken zijn tijdens het vierde kwartaal 2013 begonnen. Het totale bedrag van het project is momenteel geschat op 2.250.000 EUR en de oplevering is voorzien in november 2014.
- 'ARCHIMEDE'-project: in oktober 2013 werd een in de Europese wijk gelegen landschapskantoor van ongeveer 450m² samen met een partner-bouwpromotor aangekocht (50/50). Het project dat beoogt deze oppervlakte in 12 studio's en/of appartementen om te vormen, is gestart in 2013 en het einde van de werken is voorzien tijdens het tweede halfjaar 2014. De totale investering bedraagt ongeveer 1.500.000 EUR.
- 'URBANITY'-project: SOFTIMAT heeft in december 2013 samen met een partner-bouwpromotor voor 50% aan dit project voor de bouw van een appartementsgebouw van ongeveer 650m² deelgenomen. De totale investering komt neer op ongeveer 1.800.000 EUR.

Tot op heden heeft deze activiteit m.b.t. residentiële vastgoedprojecten nog geen winst opgeleverd, met uitzondering van de meerwaarde voortvloeiend uit de participatie in FIELD FUND NV die tijdens het eerste halfjaar werd geboekt, ofwel 89.000 EUR.

Verder moet worden vermeld dat de Groep, omwille van haar grondige heroriëntatie, eenmalige kosten ten laste heeft moeten nemen tijdens boekjaar 2013, voor een bedrag geschat op ongeveer 130.000 EUR. Dit bedrag is verbonden aan de onderbroken activiteiten.

Het bedrijfsresultaat van de Groep per 31 december 2013 komt dus uit op een bedrijfswinst van 332.000 EUR, terwijl de bedrijfscashflow 1.090.000 EUR bedraagt.





GELDMIDDELEN

De nettogeldmiddelen van de SOFTIMAT Groep zijn gedaald van 5.843.000 EUR per 31 december 2012 naar 3.180.000 EUR per 31 december 2013, hetzij een afname met 2.663.000 EUR die voornamelijk te verklaren is door:

- + De inning van het krediet verleend aan SYSTEMAT in het kader van de verkoop van de 'Infrastructuur'-activiteiten, ofwel 1.000.000 EUR;
- + De inning van de verkoopprijs van INFOMAT, na aftrek van de verlening van een krediet aan de kopers (waarvan het openstaande saldo per 31 december 2013 89.000 EUR bedraagt), ofwel 861.000 EUR.
- + De inning van de verkoopprijs van FIELD FUND, na aftrek van de geldmiddelen van het bedrijf, hetzij 530.000 EUR.
- + De inning van de huurgarantie van de vertrekkende huurder in Luxemburg die zijn huurovereenkomst heeft opgezegd per 01/03/2013, goed voor 285.000 EUR. Dit bedrag zal in 2014 worden bestemd voor het weer in orde brengen van het gebouw dat normaal gezien ten laste valt van de vertrekkende huurder maar dat niet behoorlijk door hem werd uitgevoerd.
- + De bedrijfscashflow voortvloeiend uit de vastgoedactiviteiten, ofwel een positief effect van 600.000 EUR.
- De bedrijfscashflow voortvloeiend uit de onderbroken activiteiten, ofwel een negatief effect ten bedrage van 56.000 EUR.
- De terugbetaling van de schuld op lange termijn die is gedaald van 482.000 EUR per 31 december 2012 naar 237.000 EUR per 31 december 2013, hetzij een afname met 245.000 EUR (-51%).
- Het terugkopen van 17.963 eigen aandelen voor een bedrag van 61.000 EUR. Deze aandelen zijn ondertussen vernietigd.
- De uitbetaling door SOFTIMAT FUND van 1.192.000 EUR voor de aankoop van het perceel en de ontwikkeling van het 'ELISE'-project.
- De uitbetaling door SOFTIMAT FUND van 562.000 EUR voor de aankoop (50/50 partnership) van een landschapskantoor en de ontwikkeling van het 'ARCHIMEDE'-project. Dit bedrag is gefinancierd door een krediet op korte termijn ten belope van 420.000 EUR.
- De uitbetaling door SOFTIMAT FUND van 355.000 EUR bestemd voor het 'URBANITY'-project.
- De uitbetaling van ongeveer 97.000 EUR voor de renovatie van het gebouw 'Lasne 1'.
- De uitbetaling van bepaalde BTW-schulden voor een bedrag van ongeveer 275.000 EUR naar aanleiding van de activiteitwijziging.
- De uitbetaling van de bedrijfsbelastingen van bepaalde dochterondernemingen van de Groep, ofwel 67.000 EUR.
- De gedeeltelijke uitkering van de kapitaalvermindering voortvloeiend uit de beslissingen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in 2013, goed voor 2.849.000 EUR.

VOORUITZICHTEN VOOR 2013

Na de verkoop van haar SOFTWARE-activiteiten, die is afgerond in 2013, is de SOFTIMAT Groep nu weer volledig geconcentreerd op haar VASTGOED-activiteiten, met de kantoorverhuur enerzijds, en de residentiële vastgoedprojecten anderzijds:

- In 2014 zou de activiteit m.b.t. kantoorverhuur gegarandeerde jaarlijkse nettohuurgelden moeten opleveren ten bedrage van ongeveer 1.750.000 EUR. In 2014 vervallen namelijk geen huurovereenkomsten; de huidige bezettingsgraad van 73% is dus gewaarborgd.

Wat betreft de ruimten die momenteel beschikbaar zijn (ter herinnering, twee belangrijke huurders, die voor een totale jaarlijkse huur van 650.000 EUR instonden, hebben hun overeenkomst opgezegd per 01/11/2012 en 01/03/2013), werden de nodige stappen ondernomen om de vrijgekomen ruimten op de markt te zetten. Ondanks de geleverde inspanningen zijn deze ruimten echter nog niet verhuurd.

Bovendien sluit SOFTIMAT met het oog op de huidige marktdruk op kantoorverhuuractiviteiten niet uit bepaalde huurovereenkomsten opnieuw te moeten onderhandelen om de duur ervan te verlengen, wat een impact zou kunnen hebben op de som van de gegarandeerde nettohuurgelden.





- De vooruitzichten op de markt van residentiële vastgoedprojecten zijn momenteel gunstig, hoewel de prijzen toch onder bepaalde druk staan. In deze context is SOFTIMAT voortgegaan met het onderzoeken van projecten van gelijkaardige omvang als die reeds gerealiseerd in 2013, en verschillende nieuwe projecten zijn nu al in uitvoering.

In maart 2014 is SOFTIMAT overgegaan tot de aankoop van een landschapskantoor in de buurt van het Stefanieplein te Brussel. Dit 'CAPOUILLET'-project behelst de ombouw 4 appartementen en 2 kantoorruimten/ruimten voor vrij beroep, op een totale oppervlakte van 860m². Dit project wordt uitgevoerd samen met een partner-bouwpromotor (50/50) en vertegenwoordigt een totale investering rond 1.750.000 EUR.

Daarnaast zijn andere projecten die snel zouden kunnen worden gerealiseerd en die, in voorkomend geval, op onze nieuwe website www.softimat.com zullen worden aangekondigd.

Na een nauwkeurige analyse van de geldmiddelen en de toekomstige behoeften heeft de Raad van Bestuur beslist zijn huidige geldmiddelen voornamelijk aan deze nieuwe activiteit te bestemmen.

Ten slotte zal de Raad van Bestuur tijdens de eerstvolgende Buitengewone Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om over te gaan op een nieuw programma voor het terugkopen van eigen aandelen ten belope van 3.000.000 EUR.

Opgemaakt te Lasne, op 11 april 2014,

Voor de Raad van Bestuur,

Socomade n.v.
Gedelegeerd Bestuurder,
vertegenwoordigd door Bernard Lescot,
Gedelegeerd Bestuurder

Verslag van de Commissaris-Revisor. De Commissaris-Revisor bevestigt dat er na de revisiewerkzaamheden geen beduidende correcties hoefden te worden aangebracht in de boekhoudkundige informatie vermeld in dit perscommuniqué. Fondu, Pyl, Stassin & Cie Cvba, vertegenwoordigd door J. Lenoir en P. Vandesteene.



BALANS

		31.12.2013	31.12.2012
VASTE ACTIVA		16.415	16.518
Immateriële activa		1	0
Vastgoedbeleggingen	Nota 11.3.2	12.471	12.905
Overige materiële vaste activa	Nota 12	207	117
Participaties	Nota 14	431	431
Participaties opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode	Nota 14	143	0
Vorderingen (overige financiële vaste activa)		6	10
Uitgestelde belastingvorderingen	Nota 21	3.157	3.055
VLOTTENDE ACTIVA		5.902	8.307
Activa bestemd voor verkoop	Nota 13	1.192	413
Handelsvorderingen en andere vorderingen	Nota 16	1.016	591
Vorderingen m.b.t. de overdracht – Systemat		0	1.000
Vorderingen m.b.t. de overdracht – Popsy	Nota 16	400	400
Vorderingen m.b.t. de overdracht – Infomat	Nota 16	89	0
Geldmiddelen en kasequivalenten		3.180	5.843
Overige vlottende activa		25	60
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		0	2.156
TOTAAL DER ACTIVA		22.317	26.981
EIGEN VERMOGEN		18.796	22.024
Maatschappelijk kapitaal	Nota 18	21.345	24.561
Reserves	Nota 18	(2.410)	(2.768)
Belangen van derden		0	380
Conversieverschillen		(139)	(149)
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		1.008	1.172
Voorzieningen		12	21
Leasingschulden	Nota 15	0	131
Overige financiële schulden	Nota 15	73	106
Uitgestelde belastingverplichtingen	Nota 21	924	914
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		2.513	2.436
Leasingschulden	Nota 15	131	107
Overige financiële schulden	Nota 15	33	138
Handelsschulden en andere schulden	Nota 17	1.748	1.946
Schulden m.b.t. belastingen, lonen, e.d.		300	152
Overige verplichtingen op korte termijn		301	93
PASSIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		0	1.349
TOTAAL DER PASSIVA		22.317	26.981





RESULTATENREKENING

		31.12.2013	31.12.2012
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	Nota's 11.3.3	1.847	2.240
Overige bedrijfsopbrengsten		804	1.113
Aankoop vastgoed bestemd voor verkoop		(0)	(0)
Gebruikte goederen		(794)	(934)
Personeelskosten	Nota 19	(883)	(898)
Afschrijvingen		(758)	(733)
Waardeverminderingen en voorzieningen		0	0
Overige bedrijfskosten		(373)	(332)
Bedrijfsresultaat van de vastgoedactiviteiten	Nota's 10 & 11	(159)	455
Bedrijfsresultaat van de onderbroken 'Software'-activiteiten		0	169
Bedrijfsresultaat van de onderbroken 'Hardware'-activiteiten		(56)	(72)
Resultaat van de verkochte ondernemingen		546	3.200
Bedrijfsresultaat	Nota's 10 & 11	332	3.752
Financiële opbrengsten		138	214
Financiële lasten		(58)	(138)
Belasting op het resultaat	Nota 20	(54)	(924)
Nettoresultaat	Nota 10	358	2.904
Aandeel van de Groep		358	2.828
Aandeel van derden		0	76

VERDELING VAN DE OMZET

	31.12.2013	31.12.2012
IT-omzetcijfer	0	311
• Hardware & Support	0	954
• Software	0	3.889
• Financien	0	0
• Overige	0	0
Omzetcijfer IT-diensten	0	4.843
Opbrengsten IT-activiteiten (onderbroken)	0	5.154
Opbrengsten vastgoedactiviteiten	1.847	2.240
Totaal gewone bedrijfsopbrengsten	1.847	7.394

