

CONTACTS

Maryse Gits

SOFTIMAT

Tél.: +32 2 352 83 86

maryse.gits@softimat.com

Frédérique Jacobs

Tél.: +32 479 42 96 36

frederique.jacobs@me.com

**SOUS EMBARGO JUSQU'AU
MERCREDI 30 AVRIL 2015,
17H40**

Lasne, le 30 avril 2015.

Résultats au 31 décembre 2014

SOFTIMAT S.A.

Contenu du dossier :

- Communiqué de Presse : situation annuelle au 31 décembre 2014
- 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 2014 », disponible dès à présent sur le site www.softimat.com.

**PREMIÈRES VENTES DE PROMOTION IMMOBILIÈRE
LOCATION DE BUREAUX EN DIMINUTION
CESSION DE HTF sas EN NOVEMBRE 2014
CASHFLOW D'EXPLOITATION POSITIF DE 1.976.000 EUR**

<i>(en milliers €)</i>	31 déc 2014	31 déc 2013
Résultat des activités Groupe		
▪ Produit « location de bureaux »	1.716	1.847
▪ Produit « vente d'immeuble de placement »	1.563	0
▪ Produit « promotion résidentielle »	0	89
▪ Amortissements et réductions de valeur	(764)	(758)
▪ Résultat d'exploitation	1.212	332
▪ Cashflow d'exploitation	1.976	1.090
▪ Résultat net	1.099	358
▪ Cashflow net	1.863	1.116
Cashflow d'exploitation détaillé		
▪ IMMOBILIER	1.936	600
- Location bureaux	1.579	1.682
- Plus-value - vente d'immeubles de placement	1.563	0
- Promotion résidentielle	0	89
- Frais internes non affectés	(1.206)	(1.171)
▪ SOFTWARE	0	546
▪ AUTRES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	40	(56)
Bilan		
▪ Capital social	21.150	21.345
▪ Capitaux propres	19.702	18.796
▪ Trésorerie nette court terme	3.524	3.180
Cours de l'action		
▪ Nombre d'actions	6.242.124	6.309.439
▪ Nombre d'actions propres détenues au 31/12	0	0
▪ Cours le + haut sur la période (EUR)	3,23	3,99
▪ Cours le + bas sur la période (EUR)	2,09	3,05
▪ Dernier cours de la période (EUR)	2,15	3,10
▪ Volume moyen des titres échangés par jour	2.765	3.143
▪ Capitalisation en fin de période	13.421	19.559





ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS

L'année 2013 avait été marquée par la cession de la participation de 51% dans INFOMAT ce qui, d'un point de vue comptable, avait eu un impact consolidé positif sur le résultat d'exploitation de 546.000 EUR et, d'un point de vue opérationnel, avait mis un terme définitif aux activités informatiques d'un Groupe aujourd'hui totalement recentré sur l'immobilier, avec d'une part l'activité de location de bureaux et d'autre part l'activité de promotion immobilière résidentielle.

L'année 2014 a pour sa part été marquée par la cession de HTF sas, société de droit français dont le seul actif opérationnel était un bâtiment mixte industriel et de bureaux, ce qui a généré une plus-value consolidée d'environ 1.563.000 EUR (après prise en charge des frais de conseil et d'expertise) et permis d'améliorer la trésorerie du Groupe de 3.070.000 EUR.

Il faut également noter que la prise d'effet de cette cession a été fixée contractuellement au 31 octobre 2014 et que SOFTIMAT a donc bénéficié, jusqu'à cette date, des revenus locatifs afférents à ce bâtiment. Le revenu locatif 2014 s'est ainsi élevé à 292.000 EUR contre 346.000 EUR en 2013.

Au total, les loyers nets générés par la location de bureaux au cours de l'année 2014 se sont élevés à 1.716.000 EUR, contre 1.847.000 EUR en 2013, soit une baisse de 7,1%. Cette baisse s'explique principalement par la cession de HTF (-54.000 EUR) et la diminution du revenu locatif au Luxembourg, un locataire important étant sorti en mars 2013 et n'ayant pas encore été remplacé (-80.000 EUR).

Les démarches nécessaires ont été entreprises afin de remettre les espaces libérés en état et de les relouer aussi rapidement que possible, sur un marché de la location de bureaux qui reste très difficile.

Dans ce contexte, 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 de location de bureaux.

Cette activité de promotion résidentielle n'a pas encore permis à SOFTIMAT de générer des bénéfices, à l'exception de la plus-value de 89.000 EUR dégagée en 2013 suite à la cession de sa participation de 50% dans FIELD FUND, une société dont le seul actif était un terrain sis à Bruxelles d'une valeur proportionnelle de 413.000 EUR. Plusieurs autres investissements ont par contre été réalisés et sont actuellement en cours de développement:

- Projet '**ELISE**' : en mars 2013, une ancienne imprimerie en intérieur d'îlot et située dans le quartier 'ULB' à Bruxelles a été rachetée et un complexe de 5 appartements pour un total de 850m² a été érigé. Les travaux sont à présent pratiquement terminés et les lots sont aujourd'hui mis en vente.
- Projet '**ARCHIMEDE**' : en octobre 2013, un plateau de bureaux d'environ 450m² situé dans le quartier CEE a été racheté en association 50/50 avec un partenaire-promoteur. Le projet a permis la reconversion de cet espace en 12 studios et/ou appartements. Les travaux se sont terminés en janvier 2015 et 2 lots ont déjà été vendus en 2015.
- 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. La demande de permis d'urbanisme est actuellement en cours et la livraison est prévue pour l'année 2017.
- Projet '**CAPOUILLET**' : en mars 2014, SOFTIMAT a acheté un plateau de bureaux au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte situé à proximité de la place Stéphanie. Le projet consistera à reconvertir cet espace en 4 appartements de haut standing (surface totale de 500m² hors terrasses et jardins) et 2 espaces commerciaux et/ou de bureaux dédiés aux professions libérales (350m²). Cette opération sera réalisée en association 50/50 avec un partenaire-promoteur. La demande de permis d'urbanisme est actuellement en cours et la livraison est prévue pour l'année 2017.
- 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 1.200m². La livraison est prévue pour l'année 2017.
- Projet '**RAUTER**' : en octobre 2014, SOFTIMAT a acheté un ancien atelier en intérieur d'îlot situé à Anderlecht. Le projet consistera à reconvertir cet espace en 4 appartements pour une surface totale comprise entre 450m² et 600m². La demande de permis d'urbanisme est actuellement en cours et la livraison est prévue pour l'année 2017.
- Projet '**LEMAN**' : en octobre 2014, SOFTIMAT a pris une participation de 25% dans la société BEGEGI srl, qui est elle-même propriétaire de deux parcelles de terrain situées à proximité de la place Jourdan, dans le quartier de la CEE. Le projet, qui consiste à construire un immeuble de 8 appartements et 1 rez commercial pour une surface totale de 1.100m², a démarré au cours du 4^{ème} trimestre 2014 et la livraison est prévue pour l'année 2016.

A noter également que, dans le cadre de sa profonde réorientation, le Groupe a enregistré au cours de l'année 2014 un produit d'exploitation non-récurrent, d'un montant estimé à environ 40.000 EUR, lié aux activités abandonnées.





Le résultat d'exploitation du Groupe au 31 décembre 2014 se solde ainsi par un résultat d'exploitation positif de 1.212.000 EUR et un cashflow d'exploitation positif de 1.976.000 EUR.

SITUATION DE TRÉSORERIE

La trésorerie nette court terme du Groupe SOFTIMAT est passée de 3.161.000 EUR au 31 décembre 2013 à 3.524.000 EUR au 31 décembre 2014, soit une augmentation de 363.000 EUR qui s'explique notamment par :

- + L'encaissement du prix de vente lié à la cession de HTF sas et le remboursement du compte courant au profit de SOFTIMAT, soit 3.070.000 EUR
- + L'encaissement du montant échu du crédit-vendeur accordé à MAN-ITH dans le cadre de l'opération de cession de la participation INFOMAT, soit 14.000 EUR.
- + Le cashflow d'exploitation généré par les activités 'Immobilier', qui a un effet positif de 373.000 EUR.
- + Le cashflow d'exploitation généré par les activités abandonnées, qui a un effet positif de 40.000 EUR.
- + La récupération de l'impôt des sociétés par certaines filiales du Groupe, soit 47.000 EUR.
- La trésorerie affectée aux remboursements de la dette long terme qui est passée de 237.000 EUR au 31 décembre 2013 à 187.000 EUR au 31 décembre 2014, soit une baisse de 50.000 EUR.
- La trésorerie affectée au rachat de 67.315 actions propres pour un montant de 195.000 EUR. A noter que, pour certaines actions rachetées (58.822 actions pour un montant de 169.000 EUR), la mise à jour des statuts doit encore intervenir.
- Le décaissement pour la remise en état du bâtiment au Luxembourg, qui incombait normalement au locataire sortant mais n'a pas été correctement réalisée par celui-ci, soit 54.000 EUR. Le montant total de cette remise en état a été estimé à 835.000 EUR et SOFTIMAT avait déjà exécuté en 2013 la garantie locative donnée par ce locataire sortant, soit 285.000 EUR, qui a donc intégralement affectée à cette remise en état. SOFTIMAT a par ailleurs engagé une action en justice à l'encontre de ce locataire sortant pour le surplus.
- Les décaissements dans le cadre de ses investissements dans les projets de promotion résidentielle décrits ci-dessus, d'un montant total de de 2.457.000 EUR.
- Le décaissement d'environ 166.000 EUR pour la rénovation du bâtiment 'Lasne 1'.
- Le décaissement de 298.000 EUR dans le cadre de la réduction de capital décidée par l'AGE de 2013.

PERSPECTIVES POUR L'ANNEE 2015

L'activité de location de bureaux devrait permettre de générer en 2015 des loyers nets pour un montant annuel minimum d'environ 1.425.000 EUR. Il n'y a en effet pas de contrat de bail important arrivant à échéance en 2015 et le taux d'occupation est de 71%.

En ce qui concerne les espaces actuellement disponibles, les mesures nécessaires ont été prises afin de remettre les espaces libérés sur le marché. Ces démarches n'ont cependant pas encore abouti.

L'activité de promotion immobilière résidentielle, qui se caractérise par des délais longs, est donc toujours dans sa phase de développement. La stratégie de SOFTIMAT consiste principalement à investir dans des projets situés à Bruxelles ou dans ses environs et d'une de taille similaire à ceux réalisés en 2014. D'autres projets pourraient ainsi se concrétiser rapidement et seront, si tel était le cas, annoncés sur le 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.

Fait à Lasne, le 2 avril 2015,

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***(en milliers €)*

		31.12.2014	31.12.2013
ACTIFS NON COURANTS		14.132	14.501
Immobilisations incorporelles		3	1
Immeubles de placement	Note 11.1.3	9.986	10.556*
Autres immobilisations corporelles	Note 12	475	207
Participations	Note 14	431	431
Participations mises en équivalence	Note 14	226	143
Créances (autres immobilisations financières)		5	6
Actifs d'impôts différés	Note 21	3.005	3.157
ACTIFS COURANTS		8.333	5.853
Immeubles détenus en vue de la vente	Note 13	2.914	1.192
Créances commerciales et autres créances	Note 16	1.385	986*
Créance liée à la cession – Systemat		0	0
Créance liée à la cession – Popsy	Note 16	400	400
Créance liée à la cession – Infomat	Note 16	75	89
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3.524	3.161*
Autres actifs courants		35	25
ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	1.963*
TOTAL ACTIF		22.464	22.317
CAPITAUX PROPRES		19.702	18.796
Capital social	Note 18	21.150	21.345
Réserves	Note 18	(1.310)	(2.410)
Intérêts minoritaires		0	0
Ecarts de conversion		(138)	(139)
PASSIFS NON COURANTS		818	680
Provisions		0	12
Dettes de location-financement	Note 15	92	0
Autres dettes financières	Note 15	58	0*
Passif d'impôts différés	Note 21	668	668*
PASSIFS COURANTS		1.945	2.495
Dettes de location-financement	Note 15	21	131
Autres dettes financières	Note 15	16	33
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	1.241	1.730*
Dettes fiscales, salariales et sociales		311	300
Autres passifs courants		355	301
PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	347*
TOTAL PASSIF		22.464	22.317

* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2013. Ces retraitements ont été rendus nécessaires par la cession de HTF SAS, mais sont sans impact sur le résultat net.



**COMPTE DE RÉSULTATS**

<i>(en milliers €)</i>		31.12.2014	31.12.2013
Produits locatifs - Immeubles de placement	Note 11.1.4	1.716	1.847
Autres produits opérationnels - Immeubles de placement		1.563	0 *
Plus-value de cession			
Autres produits opérationnels - Promotion résidentielle		0	89 *
Plus-value de cession			
Autres produits opérationnels - Immeubles de placement		523	617 *
Consommables utilisés		(704)	(786)*
Frais de personnel	Note 19	(875)	(883)
Dotations aux amortissements		(764)	(758)
Dotations aux réductions de valeur et provisions		0	0
Autres charges opérationnelles		(287)	(283)*
Résultat d'exploitation des activités immobilières	Notes 10&11	1.172	(159)
Résultat d'exploitation des activités abandonnées		40	(56)
Résultat relatif aux cessions d'entreprises		0	546
Résultat d'exploitation	Notes 10&11	1.212	332
Produits financiers		81	138
Charges financières		(26)	(58)
Charges d'impôts	Note 20	(169)	(54)
Résultat net	Note 10	1.099	358
Part du Groupe		1.099	358
Part des minoritaires		0	0

* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2013, sans impact sur le résultat net.

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

<i>(en milliers €)</i>	31.12.2014	31.12.2013
Produit des activités 'Immobilier'	1.716	1.847
Produit des activités 'IT' (abandonnées)	0	0
Produit des activités ordinaires	1.716	1.847

