

CONTACTS

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

**SOUS EMBARGO JUSQU'AU
JEUDI 27 AVRIL 2017,
17H40**

Lasne, le 27 avril 2017.

Résultats au 31 décembre 2016

SOFTIMAT S.A.

Contenu du dossier :

- Communiqué de Presse : situation annuelle au 31 décembre 2016
- 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 2016 », disponible dès à présent sur le site www.softimat.com.

(en milliers €)	31 déc 2016	31 déc 2015
Résultat des activités Groupe		
▪ Produit locatif « immeubles de placement »	1.102	1.390
▪ Produit de cession « immeubles de placement »	0	0
▪ Amortissements et réductions de valeur	(727)	(643)
▪ Résultat d'exploitation « promotion résidentielle »	93	100
▪ Résultat d'exploitation	(1.047)	(427)
▪ Cashflow d'exploitation	(320)	316
▪ Résultat net	(795)	(269)
▪ Cashflow net	(68)	374
Cashflow d'exploitation détaillé		
▪ IMMOBILIER	(350)	217
- Immeubles de placement	787	1.283
- Plus-value - vente d'immeubles de placement	0	0
- Promotion résidentielle	93	100
- Frais internes non affectés	(1.228)	(1.166)
▪ AUTRES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	30	98
Bilan		
▪ Capital social	19.839	20.952
▪ Capitaux propres	17.327	19.235
▪ Trésorerie nette court terme	1.551	2.049
Cours de l'action		
▪ Nombre d'actions	5.685.567	6.143.953
▪ Nombre d'actions propres détenues au 31/12	0	0
▪ Cours le + haut sur la période (EUR)	2,79	2,21
▪ Cours le + bas sur la période (EUR)	1,88	1,89
▪ Dernier cours de la période (EUR)	2,64	2,04
▪ Volume moyen des titres échangés par jour	2.622	2.873
▪ Capitalisation en fin de période	15.010	12.534





ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE LOCATION DE BUREAUX

L'activité de location de bureaux a connu un début d'année 2016 particulièrement difficile suite à un plan de restructuration dans le chef de Systemat, son principal locataire : Plusieurs conventions de sortie anticipée pour des espaces qui n'étaient plus utilisés ont ainsi été signées en février 2016 avec celui-ci, en contrepartie de quoi plusieurs nouvelles conventions de bail pour les espaces encore utilisés ont également été signées.

Suite à cette opération, SOFTIMAT avait ainsi estimé que les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2016 s'élèveraient à environ 950.000 EUR contre 1.390.000 EUR en 2015, soit une baisse annoncée de 32%. Cette baisse s'expliquait principalement par la diminution des loyers générés par ce seul locataire, qui s'élevait à environ 600.000 EUR sur une base annuelle.

Les mesures nécessaires ont évidemment été prises immédiatement pour remettre les espaces laissés libres sur le marché et ainsi compenser au plus vite cette perte de revenu importante. Suite à ces mesures, les loyers nets générés en 2016 se sont finalement élevés à 1.102.000 EUR, soit une baisse d'environ 21% par rapport à 2015.

A ce sujet, il convient de noter les événements significatifs suivants, survenus en 2016 :

- Un espace privatif de bureaux de 811m² situé dans le bâtiment 'GATE 2' à Jumet a été loué à partir du 1^{er} janvier 2016, soit un loyer annuel hors charges de 83.000 EUR ;
- Un espace mixte de bureaux et entrepôt de 3.413m², situé dans le bâtiment 'GATE 1' à Jumet, a été loué à partir du 1^{er} juillet 2016, soit un loyer annuel hors charges de 176.000 EUR (avant réduction de loyer de 20% accordée pour la 1^{ère} année et de 10% pour la seconde) ;
- Un espace privatif de bureaux de 168m² hors communs, situé dans le bâtiment 'LASNE 3' à Lasne, a été loué à partir du 1^{er} septembre 2016, soit un loyer annuel hors charges de 27.000 EUR ;
- Plusieurs contrats de bail ont par ailleurs été signés pour des espaces situés dans le bâtiment 'LASNE 3' au cours du 4^{ème} trimestre 2016, dont l'impact financier ne sera réellement visible qu'à partir de 2017 (la valeur locative annuelle de ces contrats s'élève à environ 95.000 EUR) ;
- Plusieurs petits espaces de bureaux situés dans le bâtiment 'LASNE 3' ont par ailleurs été affectés à la nouvelle activité 'Business Center' développée par SOFTIMAT sous la dénomination 'Millenium'. La commercialisation a démarré en janvier 2016 et plusieurs petits espaces sont déjà occupés, ce qui a généré un revenu de 21.000 EUR en 2016.

D'autres négociations sont actuellement en cours et pourraient aboutir à la signature de nouveaux baux en 2017. A ce jour, le vide locatif porte ainsi principalement (i) sur une partie du bâtiment au Luxembourg, qui nécessitait des travaux de remise en état afin de pouvoir le relouer aussi rapidement que possible, (ii) sur une partie du bâtiment de Jumet libéré en avril 2017 par Systemat et (iii) sur le bâtiment de Wilrijk qui est aujourd'hui vide et a été mis en vente.

ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE PROMOTION RÉSIDENIELLE

L'activité de promotion résidentielle est toujours dans sa phase de développement, sur un marché qui se caractérise par des lenteurs administratives et une pression croissante sur le pouvoir d'achat immobilier des particuliers.

Dans ce contexte difficile, cette activité avait néanmoins enregistré ses premiers résultats positifs en 2015 avec la vente des appartements 'Archimède'. En 2016, le projet 'Urbanity', qui avait été développé en association 50/50 avec un partenaire-promoteur, a également été revendu, après obtention du permis d'urbanisme et avant réalisation des travaux, avec un bénéfice de 93.000 EUR comptabilisé en « autres produits d'exploitation ».

A noter que la participation de 25% prise en octobre 2014 dans la société BEGEGI sprl (projet '**LEMAN**') a été cédée le 31 janvier 2017. L'impact positif de cette opération sur le résultat du Groupe ne sera comptabilisé qu'en 2017.

Les autres projets en cours de développement à ce jour sont :

- Projet '**ELISE**' : en mars 2013, une ancienne imprimerie en intérieur d'ilôt 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 terminés et la commercialisation a démarré.
- 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. Le permis d'urbanisme a été accordé et les travaux devraient pouvoir commencer prochainement.
- 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. Le permis d'urbanisme a été accordé et les travaux devraient pouvoir commencer prochainement.





- 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 d'environ 750m². Le permis d'urbanisme a été accordé et les travaux devraient pouvoir commencer prochainement.

SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

Le résultat d'exploitation du Groupe au 31 décembre 2016 se solde ainsi par une perte d'exploitation de 1.047.000 EUR et un cashflow d'exploitation négatif de 320.000 EUR.

La trésorerie nette court terme est passée de 2.049.000 EUR au 31 décembre 2015 à 1.550.000 EUR au 31 décembre 2016, soit une diminution de 499.000 EUR qui s'explique notamment par :

- + L'encaissement anticipatif de la totalité du crédit-vendeur accordé à MAN-ITH dans le cadre de l'opération de cession de la participation INFOMAT, soit 50.000 EUR.
- + L'encaissement en mai 2016 d'une ancienne créance de 96.000 EUR relative au solde du prix de cession de la filiale WAL-MART SA.
- + L'encaissement par SOFTIMAT FUND de 355.000 EUR dans le cadre du projet 'URBANITY'.
- + L'encaissement progressif et complet du plan d'échelonnement mis en place au profit de Systemat pour des loyers impayés en 2015, soit 257.000 EUR hors intérêts.
- + La dette long terme qui est passée de 229.000 EUR au 31 décembre 2015 à 1.589.000 EUR au 31 décembre 2016, soit une augmentation de 1.360.000 EUR.
- + Le cashflow d'exploitation généré par les activités abandonnées qui a un effet positif de 30.000 EUR.
- Le cashflow d'exploitation généré par les activités 'Immobilier' qui a un effet négatif de 350.000 EUR.
- Les décaissements dans le cadre de ses investissements dans les projets de promotion résidentielle décrits ci-dessus, d'un montant total de 80.000 EUR.
- Les décaissements d'environ 1.017.000 EUR pour des investissements réalisés dans les bâtiments 'Lasne 3' et 'Lasne 4', 'Jumet' et 'Luxembourg'.
- La trésorerie affectée au rachat de 458.386 actions propres pour un montant de 1.113.000 EUR. A noter que, pour les actions rachetées à partir du 5 novembre 2016 (53.702 actions), la mise à jour des statuts doit encore intervenir.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Pour rappel, lors d'un contrôle du SPF en 2011, il était apparu que le Groupe avait involontairement commis une erreur en n'incluant pas les rémunérations variables dans la base de calcul du simple pécule de vacances de ses collaborateurs. En concertation avec le SPF, ainsi qu'avec ses représentants syndicaux, le Groupe avait alors corrigé cette erreur avec une rétroactivité de 3 ans et les paiements avaient donc été effectués en mai 2011 à l'ensemble des collaborateurs.

Ce principe de rétroactivité de 3 ans avait cependant été contesté par une minorité de collaborateurs qui avaient alors introduit en 2012 une action en justice à l'encontre du Groupe. Après plusieurs jugements défavorables en novembre 2014 desquels Softimat avait fait appel, la Cour du Travail de Bruxelles a condamné en mars 2017 le Groupe SOFTIMAT au paiement de certains arriérés de péculs de vacances et/ou arriérés de salaires. Cette décision met un terme définitif à ce litige.

A noter que, par mesure de prudence, une provision relative à ces arriérés était déjà comptabilisée dans les comptes clôturés au 31 décembre 2015.

PERSPECTIVES OPÉRATIONNELLES POUR L'ANNÉE 2017

Les dispositions nécessaires ont été prises afin de remettre aussi rapidement que possible sur le marché les espaces libérés par SYSTEMAT dans le cadre des accords intervenus en février 2016. Des investissements substantiels ont été, ou seront prochainement, réalisés afin de rénover certains de ces espaces dont les finitions étaient parfois vétustes.

A ce stade, SOFTIMAT estime que l'activité de location de bureaux générera en 2017 des revenus locatifs pour un montant annuel minimum d'environ 1.150.000 EUR contre 1.102.000 EUR en 2016, soit une croissance estimée à 4%.

SOFTIMAT procèdera par ailleurs au cours des prochains mois à des arbitrages au sein de son portefeuille immobilier, certaines opérations de désinvestissement ou d'investissement n'étant pas à exclure.





Le Conseil d'Administration a par ailleurs décidé de démarrer le plan de rachat d'actions propres qui a été approuvé par l'Assemblée Générale du 15 février 2016 et dont l'échéance de 36 mois est fixée au 3 mars 2019.

Fait à Lasne, le 31 mars 2017,

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**

<i>(en milliers €)</i>		31.12.2016	31.12.2015
ACTIFS NON COURANTS		13.957	13.527
Immobilisations incorporelles		1	2
Immeubles de placement	Note 11.1.3	8.937	9.447
Autres immobilisations corporelles	Note 12	1.356	523
Participations	Note 14	431	431 *
Participations mises en équivalence	Note 14	27	117
Créances (autres immobilisations financières)		1	1 *
Actifs d'impôts différés	Note 21	3.205	3.006
ACTIFS COURANTS		6.759	7.807
Immeubles détenus en vue de la vente	Note 13	4.350	4.237
Créances commerciales et autres créances	Note 16	407	1.005
Créance liée à la cession – Popsy	Note 16	400	400
Créance liée à la cession – Infomat	Note 16	0	61
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.551	2.049
Autres actifs courants		52	55
ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE		813	857 *
TOTAL ACTIF		21.529	22.190
CAPITAUX PROPRES		17.327	19.235
Capital social	Note 18	19.839	20.952
Réserves	Note 18	(2.550)	(1.755)
Intérêts minoritaires		0	0
Ecart de conversion		37	37
PASSIFS NON COURANTS		2.048	832
Provisions		0	0
Dettes de location-financement	Note 15	40	67
Autres dettes financières	Note 15	1.356	99
Passif d'impôts différés	Note 21	651	665
PASSIFS COURANTS		2.155	2.124
Dettes de location-financement	Note 15	28	24
Autres dettes financières	Note 15	176	38
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	1.099	1.228
Dettes fiscales, salariales et sociales		353	313
Autres passifs courants		499	520
PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	0
TOTAL PASSIF		21.529	22.190

* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2015. Ces retraitements ont été rendus nécessaires par la cession en 2017 de la participation détenue dans BEGEGI sprl, mais sont sans impact sur le résultat net.





COMPTE DE RÉSULTATS

<i>(en milliers €)</i>		31.12.2016	31.12.2015
Produits locatifs - Immeubles de placement	Note 11.1.4	1.102	1.390
Autres produits opérationnels - Immeubles de placement		551	476
Autres produits opérationnels – Promotion résidentielle		93	0
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence – Promotion résidentielle		(2)	100
Consommables utilisés		(936)	(628)
Frais de personnel	Note 19	(866)	(860)
Dotations aux amortissements		(716)	(641)
Dotations aux réductions de valeur et provisions		(11)	(2)
Autres charges opérationnelles		(293)	(261)
Résultat d'exploitation des activités immobilières	Notes 10 & 11	(1.077)	(426)
Résultat d'exploitation des activités abandonnées		30	98
Résultat relatif aux cessions d'entreprises		0	0
Résultat d'exploitation	Notes 10 & 11	(1.047)	(327)
Produits financiers		64	73
Charges financières		(22)	(22)
Charges d'impôts	Note 20	211	6
Résultat net	Note 10	(795)	(269)
Part du Groupe		(795)	(269)
Part des minoritaires		0	0

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

	31.12.2016	31.12.2015
Produit des activités 'Location'	1.102	1.390
Produit des activités 'Promotion'	0	0
Produit des activités ordinaires	1.102	1.390

