



CONTACTS

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

SOUS EMBARGO JUSQU'AU
JEUDI 26 AVRIL 2018,
17H40

Lasne, le 26 avril 2018.

Résultats au 31 décembre 2017

SOFTIMAT S.A.

Contenu du dossier :

-) Communiqué de Presse : situation annuelle au 31 décembre 2017
-) 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 2017	31 déc 2016
Résultat des activités Groupe		
▪ Produit locatif « immeubles de placement »	1.194	1.102
▪ Amortissements et réductions de valeur	(773)	(727)
▪ Résultat d'exploitation « promotion résidentielle »	221	93
▪ Résultat d'exploitation	(556)	(1.047)
▪ Cashflow d'exploitation	216	(320)
▪ Résultat net	(916)	(795)
▪ Cashflow net	(143)	(68)
Cashflow d'exploitation détaillé		
▪ IMMOBILIER	219	(350)
- Immeubles de placement	1.193	787
- Plus-value - vente d'immeubles de placement	0	0
- Promotion résidentielle	221	93
- Frais internes non affectés	(1.195)	(1.228)
▪ AUTRES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	(3)	30
Bilan		
▪ Capital social	19.638	19.839
▪ Capitaux propres	16.210	17.327
▪ Trésorerie nette court terme	1.341	1.551
Cours de l'action		
▪ Nombre d'actions	5.604.757	5.685.567
▪ Nombre d'actions propres détenues au 31/12	0	0
▪ Cours le + haut sur la période (EUR)	2,69	2,79
▪ Cours le + bas sur la période (EUR)	2,22	1,88
▪ Dernier cours de la période (EUR)	2,23	2,64
▪ Volume moyen des titres échangés par jour	1.352	2.622
▪ Capitalisation en fin de période	12.499	15.010





ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE LOCATION DE BUREAUX

L'année 2016 avait été particulièrement difficile, avec une baisse importante des loyers nets générés qui s'expliquait principalement par le plan de restructuration mis en place par notre principal locataire, le Groupe Systemat. Cette restructuration aura d'ailleurs encore un impact sur l'exercice 2017, ce locataire ayant mis fin à son contrat de bail portant sur la partie 'GATE 2' à Jumet fin avril 2017 et à Capellen fin juin 2017.

SOFTIMAT avait cependant mis l'année 2016 à profit pour réorienter cette branche d'activité et procéder à des investissements importants dans différents immeubles détenus en portefeuille :

- Les travaux de rénovation entamés en 2016 dans l'immeuble 'Lasne 3' ont été finalisés en 2017. Cet immeuble a été affecté à la nouvelle activité 'Millenium Business Center' et plusieurs contrats de bail ont été signés au cours de l'année 2017 dont l'impact ne sera vraiment perceptible qu'en 2018. L'immeuble dispose aujourd'hui d'un taux d'occupation d'environ 95% alors qu'il était totalement vide au 1^{er} avril 2016. Les revenus locatifs 2017 se sont ainsi élevés à 146.000 EUR contre 62.000 EUR en 2016 (+84.000 EUR).
- L'immeuble de Jumet avait également subi quelques travaux de rénovation en 2016, avec l'arrivée de nouveaux locataires dans la partie « GATE 2 » en janvier 2016 et dans la partie 'GATE 1' en juillet 2016. Le premier locataire occupe un espace privatif de bureaux de 900m² pour un loyer annuel de 84.000 EUR et le second un espace mixte de bureaux et entrepôt de 3.413m² pour un loyer annuel de 148.000 EUR. Les dispositions nécessaires ont par ailleurs été prises pour remettre en location les surfaces encore libres dans la partie 'GATE 2', mais sans succès à ce jour. Le taux d'occupation est de l'ordre de 50%. Les revenus locatifs 2017 de Jumet se sont élevés à 282.000 EUR contre 274.000 EUR en 2016.
- Enfin, l'immeuble de Capellen (Luxembourg), dont les revenus locatifs avaient fortement diminué suite à la restructuration évoquée ci-dessus, a également été rénové en profondeur. La première phase de travaux s'est terminée en septembre 2017. Les premiers résultats ont été immédiats et significatifs, plusieurs nouveaux baux ayant été signés. Grâce à ces nouveaux contrats, le taux d'occupation de l'immeuble s'élève aujourd'hui à environ 60% alors qu'il était de l'ordre de 20% à la fin du 1^{er} trimestre 2016. Il faut cependant noter que l'impact de ces nouveaux contrats ne sera réellement visible qu'en 2018. Les revenus locatifs 2017 de Capellen se sont élevés à 282.000 EUR contre 277.000 EUR en 2016.

A ce jour, le vide locatif porte donc principalement sur (i) une partie de l'immeuble de Capellen (Luxembourg), soit environ 40% des espaces disponibles, (ii) la partie 'GATE 2' de Jumet et (iii) le bâtiment de Wilrijk qui est aujourd'hui totalement vide.

Globalement, les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2017 se sont ainsi élevés à 1.194.000 EUR contre 1.102.000 EUR en 2016, soit une hausse d'environ 8%.

A noter que le litige avec un ancien locataire luxembourgeois parti en mars 2013, qui portait sur les décomptes de charges et l'état des lieux de sortie, a été résolu amiablement au cours du 2nd semestre 2017. L'indemnité transactionnelle totale s'est élevée à 735.000 EUR, dont 285.000 EUR avaient déjà été encaissés en 2013. L'impact sur le résultat 2017 du Groupe s'est pour sa part élevé à 227.500 EUR avant impôts.

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') et en 2016 (vente du projet 'Urbanity'). Au cours de l'année 2017, le Groupe a cédé sa participation de 25% prise en octobre 2014 dans la société BEGEGI sprl (projet 'LEMAN'), l'impact positif de cette opération sur le résultat du Groupe s'élevant à 181.000 EUR comptabilisé en « autres produits d'exploitation ». Un dernier appartement 'Archimède', qui avait été conservé et mis en location, a également été vendu.

En ce qui concerne le projet 'ELI SE' démarré en mars 2013, et suite aux difficultés rencontrées pour vendre ce projet (5 appartements avec parkings pour une surface totale de 850m²) à des conditions acceptables, il a été décidé de changer de stratégie et de proposer ces appartements à la location. Le succès a été immédiat et 4 appartements ont été loués au cours du 2nd semestre 2017, générant un revenu locatif de 24.000 EUR.

Le résultat d'exploitation généré par cette activité s'est ainsi élevé à 221.000 EUR en 2017 contre 93.000 EUR en 2016.





Les autres projets en cours à ce jour sont :

- 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 reconverter cet espace en 4 appartements de 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.
- 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.
- Projet 'RAUTER' : en octobre 2014, SOFTIMAT a acheté un ancien atelier en intérieur d'ilôt situé à Anderlecht. Le projet consistera à reconverter cet espace en 5 appartements pour une surface totale d'environ 750m². Le permis d'urbanisme a été accordé.

Le management n'exclut pas la cession, totale ou partielle, de certains de ces projets au cours de l'année 2018.

SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

La trésorerie court terme est passée de 1.550.000 EUR au 31 décembre 2016 à 1.341.000 EUR au 31 décembre 2017, soit une diminution de 209.000 EUR qui s'explique notamment par :

- + La vente de la participation détenue dans la société BEGEGI (projet 'LEMAN') et l'encaissement des créances y rattachées, soit un montant de 813.000 EUR hors bénéfice;
- + La vente du dernier appartement 'Archimède' dont la valeur comptable s'élevait à 182.000 EUR;
- + L'encaissement d'intérêts nets pour un montant de 31.000 EUR ;
- + L'encaissement du solde de l'indemnité de sortie et du décompte de charges dans le cadre de la résolution amiable d'un litige datant de 2013 avec un important locataire luxembourgeois, soit 450.000 EUR. L'indemnité totale s'élevait à 735.000 EUR dont 285.000 EUR avait déjà été encaissés en 2013 ;
- Le décaissement de certains arriérés de pécules de vacances et/ou arriérés de salaires payés suite à une action en justice datant de 2011 d'une minorité d'anciens collaborateurs de Systemat. A noter que, par mesure de prudence, ce montant avait été intégralement provisionné au cours des exercices antérieurs, soit 166.000 EUR en principal ;
- La dette long terme qui est passée de 1.600.000 EUR au 31 décembre 2016 à 1.393.000 EUR au 31 décembre 2017, soit une diminution de 207.000 EUR ;
- Les décaissements dans le cadre de ses investissements dans les projets de promotion résidentielle décrits ci-dessus, d'un montant total de 267.000 EUR ;
- Les décaissements d'environ 650.000 EUR pour des investissements réalisés en 2016 (115.000 EUR) et en 2017 (535.000 EUR) dans les bâtiments de bureaux, les principales dépenses ayant trait à l'immeuble de Capellen (Luxembourg). Pour rappel, une partie de ces décaissements a été supportée par un ancien locataire, la remise en état des lieux étant contractuellement à sa charge (voir supra);
- La trésorerie affectée au rachat de 80.810 actions propres pour un montant de 201.000 EUR. A noter que, pour les actions rachetées à partir du 5 novembre 2016 (134.512 actions), la mise à jour des statuts doit encore intervenir ;
- Le décaissement d'impôts pour des exercices antérieurs qui avaient déjà été en partie provisionnés, soit un montant de 155.000 EUR.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

En mars 2012, SOFTIMAT avait octroyé un crédit-vendeur d'un montant fixe de 400.000 EUR à POPY HOLDING SA dans le cadre de la cession de sa filiale à 100%, POPY SOFTWARE SA. Ce crédit-vendeur a été remboursé en avril 2018 de même que les intérêts y afférent.

A ce jour, il n'existe aucun autre événement marquant postérieur à la clôture, favorable ou défavorable, susceptible d'avoir un impact significatif sur les états financiers arrêtés au 31 décembre 2017.

PERSPECTIVES OPÉRATIIONNELLES POUR L'ANNÉE 2018

A ce stade, SOFTIMAT estime que l'activité de location de bureaux générera en 2018 des revenus locatifs pour un montant annuel minimum d'environ 1.400.000 EUR contre 1.194.000 EUR en 2017, soit une augmentation estimée à 17%.





Le Conseil d'Administration a par ailleurs décidé de redémarrer 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, la trésorerie étant affectée en priorité aux activités opérationnelles du Groupe.

Fait à Lasne, le 30 mars 2018.

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.





BILAN

(en milliers €)		31.12.2017	31.12.2016
ACTIFS NON COURANTS		12.948	13.957
Immobilisations incorporelles		0	1
Immeubles de placement	Note 11.1.3	8.399	8.937
Autres immobilisations corporelles	Note 12	1.264	1.356
Participations	Note 14	431	431
Participations mises en équivalence	Note 14	0	27
Créances (autres immobilisations financières)		1	1
Actifs d'impôts différés	Note 21	2.853	3.205
ACTIFS COURANTS		6.724	6.759
Immeubles détenus en vue de la vente	Note 13	4.416	4.350
Créances commerciales et autres créances	Note 16	492	407
Créance liée à la cession – Popsy	Note 16	400	400
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.341	1.551
Autres actifs courants		75	52
ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	813
TOTAL ACTIF		19.671	21.529
CAPITAUX PROPRES		16.210	17.327
Capital social	Note 18	19.638	19.839
Réserves	Note 18	(3.466)	(2.550)
Intérêts minoritaires		0	0
Ecart de conversion		37	37
PASSIFS NON COURANTS		1.830	2.048
Provisions		0	0
Dettes de location-financement	Note 15	9	40
Autres dettes financières	Note 15	1.182	1.356
Passif d'impôts différés	Note 21	639	651
PASSIFS COURANTS		1.632	2.155
Dettes de location-financement	Note 15	31	28
Autres dettes financières	Note 15	171	176
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	1.082	1.099
Dettes fiscales, salariales et sociales		113	353
Autres passifs courants		234	499
PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	0
TOTAL PASSIF		19.671	21.529





COMPTE DE RÉSULTATS

(en milliers €)		31.12.2017	31.12.2016
Produits locatifs « Immeubles de placement »	Note 11.1.4	1.194	1.102
Autres produits opérationnels - Immeubles de placement		839	551
Autres produits opérationnels - Promotion résidentielle		239	93
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence – Promotion résidentielle		0	(2)
Consommables utilisés		(918)	(936)
Frais de personnel	Note 19	(898)	(866)
Dotations aux amortissements		(773)	(716)
Dotations aux réductions de valeur et provisions		0	(11)
Autres charges opérationnelles		(236)	(293)
Résultat d'exploitation des activités immobilières	Notes 10 & 11	(553)	(1.077)
Résultat d'exploitation des activités abandonnées		(3)	30
Résultat relatif aux cessions d'entreprises		0	0
Résultat d'exploitation	Notes 10 & 11	(556)	(1.047)
Produits financiers		63	64
Charges financières		(32)	(22)
Charges d'impôts	Note 20	(390)	211
Résultat net	Note 10	(916)	(795)
Part du Groupe		(916)	(795)
Part des minoritaires		0	0

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

	31.12.2017	31.12.2016
Produit des activités 'Location'	1.194	1.102
Produit des activités 'Promotion'	0	0
Produit des activités ordinaires	1.194	1.102

