

CONTACTS

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

**SOUS EMBARGO JUSQU'AU
JEUDI 28 AVRIL 2016,
17H40**

Lasne, le 28 avril 2016.

Résultats au 31 décembre 2015

SOFTIMAT S.A.

Contenu du dossier :

- Communiqué de Presse : situation annuelle au 31 décembre 2015
- 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 2015 », disponible dès à présent sur le site www.softimat.com.

**PREMIÈRES VENTES DE PROMOTION RÉSIDENTIELLE
LOCATION DE BUREAUX EN DIMINUTION
CASHFLOW D'EXPLOITATION POSITIF DE 316.000 EUR**

*(en milliers €)***31 déc 2015****31 déc 2014****Résultat des activités Groupe**

▪ Produit locatif « immeubles de placement »	1.390	1.685
▪ Produit de cession « immeubles de placement »	0	1.563
▪ Amortissements et réductions de valeur	(643)	(764)
▪ Résultat d'exploitation « promotion résidentielle »	100	0
▪ Résultat d'exploitation	(427)	1.212
▪ Cashflow d'exploitation	316	1.976
▪ Résultat net	(269)	1.099
▪ Cashflow net	374	1.863

Cashflow d'exploitation détaillé

▪ IMMOBILIER	217	1.936
- Immeubles de placement	1.283	1.579
- Plus-value - vente d'immeubles de placement	0	1.563
- Promotion résidentielle	100	0
- Frais internes non affectés	(1.166)	(1.206)
▪ SOFTWARE	0	0
▪ AUTRES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	98	40

Bilan

▪ Capital social	20.952	21.150
▪ Capitaux propres	19.235	19.702
▪ Trésorerie nette court terme	2.049	3.524

Cours de l'action

▪ Nombre d'actions	6.143.953	6.242.124
▪ Nombre d'actions propres détenues au 31/12	0	0
▪ Cours le + haut sur la période (EUR)	2,21	3,23
▪ Cours le + bas sur la période (EUR)	1,89	2,09
▪ Dernier cours de la période (EUR)	2,04	2,15
▪ Volume moyen des titres échangés par jour	2.873	2.765
▪ Capitalisation en fin de période	12.534	13.421





ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS

Depuis 2010, le Groupe SOFTIMAT a décidé de se recentrer totalement sur l'immobilier. Ce recentrage a été marqué par de nombreuses cessions et liquidations d'activités et/ou de sociétés dans le domaine de l'informatique. Depuis 2014, ce recentrage est effectif, même si certaines activités nouvelles n'ont pas encore atteint leur vitesse de croisière.

En ce qui concerne les activités abandonnées, il convient de rappeler que SOFTIMAT n'a pas obtenu gain de cause devant la Cour d'Appel de Bruxelles dans le litige qui l'oppose à HP. Par son jugement prononcé le 26 mars 2015, la Cour a en effet considéré que SOFTIMAT pouvait bien prétendre au bénéfice de la loi de 1961 relative aux concessions exclusives ou quasi-exclusives mais n'avait apporté aucune preuve que les indemnités compensatoires de préavis, de clientèle et de dédit étaient justifiées ou fondées. SOFTIMAT a décidé de se pourvoir en cassation.

Par ailleurs, le Tribunal de Commerce de Paris a clôturé le 28 mai 2015 la liquidation de la société de droit français SOFIM EXPORT sas pour insuffisance d'actifs. La liquidation des sociétés faisant partie du Groupe 'Export' est donc aujourd'hui totalement terminée et ces sociétés ont été déconsolidées.

A noter qu'un produit d'exploitation non-récurrent de 98.000 EUR a été enregistré en 2015, lié à la déconsolidation de ces activités abandonnées.

Les activités immobilières du Groupe s'articulent aujourd'hui autour de deux axes, avec d'une part l'activité de location de bureaux et d'autre part l'activité de promotion résidentielle.

En ce qui concerne l'activité de location de bureaux, il convient de rappeler que le Groupe avait procédé, le 31 octobre 2014, à un désinvestissement important, à savoir la cession de HTF sas, société de droit français dont le seul actif opérationnel était un bâtiment mixte industriel et de bureaux. Au cours de l'année 2014, cet actif avait généré un loyer net de 292.000 EUR.

A noter que (a) le bâtiment 'LASNE 2' a été loué à partir du premier 1^{er} juin 2015, soit un loyer annuel hors charges de 33.000 EUR et (b) 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.

En 2015, le vide locatif portait principalement sur une partie du bâtiment au Luxembourg. Ce bâtiment nécessitait des travaux de remise en état afin de pouvoir le relouer aussi rapidement que possible. Ces travaux se termineront dans le courant du 3^{ème} trimestre 2016.

Les loyers nets générés par l'activité de location de bureaux au cours de l'année 2015 se sont ainsi élevés à 1.390.000 EUR, contre 1.685.000 EUR en 2014, soit une baisse d'environ 18%, qui s'explique principalement par la cession de HTF (-292.000 EUR) et le vide locatif du bâtiment 'LASNE 2' pendant les 5 premiers mois de l'année 2015 (-10.000 EUR).

L'activité de promotion résidentielle, démarrée en 2012 et qui se caractérise par des délais longs, évolue pour sa part selon nos prévisions. Cette activité est certes toujours dans sa phase de développement mais les premiers résultats positifs ont été enregistrés en 2015 avec la cession des appartements 'Archimède'.

A ce jour, les projets en cours de développement sont :

- 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 9 lots ont été vendus, les 3 derniers lots ayant fait l'objet d'une sortie d'indivision entre les partenaires. Pour SOFTIMAT, il reste donc encore un dernier appartement à vendre, loué depuis décembre 2015. Le résultat d'exploitation généré par ce projet s'est ainsi élevé en 2015 à 100.000 EUR. Ce projet peut être considéré comme clôturé.
- 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 la commercialisation a démarré.
- Projet '**LEMAN**' : en octobre 2014, SOFTIMAT a pris une participation de 25% dans la société BEGEGI sprl, 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 2017.
- 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. Le permis d'urbanisme a été obtenu en octobre 2015.





- 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.
- 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 demande de permis d'urbanisme est actuellement en cours.
- 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.

Le résultat d'exploitation du Groupe au 31 décembre 2015 se solde ainsi par une perte d'exploitation de 327.000 EUR et un cashflow d'exploitation positif de 316.000 EUR.

SITUATION DE TRÉSORERIE

La trésorerie nette court terme du Groupe SOFTIMAT est passée de 3.524.000 EUR au 31 décembre 2014 à 2.049.000 EUR au 31 décembre 2015, soit une diminution de 1.475.000 EUR qui s'explique notamment par :

- + 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 217.000 EUR.
- + Le cashflow d'exploitation généré par les activités abandonnées, qui a un effet positif de 98.000 EUR.
- + La récupération de l'impôt des sociétés par certaines filiales du Groupe, soit 71.000 EUR.
- + La dette long terme qui est passée de 187.000 EUR au 31 décembre 2014 à 229.000 EUR au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 42.000 EUR.
- + L'encaissement des crédits consentis à notre partenaire-promoteur dans le cadre du projet Archimède, soit 522.500 EUR, ce crédit étant assorti d'un taux d'intérêt de 1,54%.
- Les décaissements dans le cadre de ses investissements dans les projets de promotion résidentielle décrits ci-dessus, d'un montant total de de 1.887.000 EUR.
- Les décaissements d'environ 36.000 EUR pour des investissements réalisés dans les bâtiments 'Lasne 1' et 'Lasne 2'.
- La trésorerie affectée au rachat de 98.171 actions propres pour un montant de 198.000 EUR. A noter que, pour certaines actions rachetées en 2015 (38.114 actions, pour un montant de 76.000 EUR), la mise à jour des statuts doit encore intervenir.
- La mise en place d'un plan d'échelonnement au profit de SYSTEMAT du paiement de ses loyers pour la période allant de septembre à décembre 2015, soit un montant de 256.720 EUR. Les dispositions nécessaires ont été prises afin de sécuriser autant que possible ce plan, qui s'étalera au plus tard jusqu'en décembre 2016, et qui est assorti d'un taux intérêt attractif à notre profit.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

SOFTIMAT rappelle que Jean-Claude Logé a démissionné de son poste d'Administrateur et de Président du Conseil d'Administration. Il est l'un des fondateurs de la Société et a joué un rôle majeur dans son développement démarré en 1984.

Les membres du Conseil d'Administration et le personnel de la Société remercient Jean-Claude Logé pour son précieux apport au cours de sa magnifique carrière.

Lors de sa réunion du 9 septembre 2015, le Conseil a nommé à l'unanimité Monsieur Pierre Herpain au poste de Président du Conseil d'Administration.





PERSPECTIVES POUR L'ANNEE 2016

Suite à un plan de restructuration dans son chef, SYSTEMAT, notre principale locataire, a sollicité une sortie anticipée pour plusieurs espaces qui n'étaient plus utilisés par elle, en contrepartie de quoi elle a accepté de signer de nouvelles conventions de bail pour les espaces encore utilisés.

Pour rappel, l'échéance des conventions de bail, signées avec SYSTEMAT lors de la cession des activités « Infrastructure » en 2010, avait été fixée contractuellement au 30 juin 2016.

Un accord est ainsi intervenu en ce sens entre SOFTIMAT et SYSTEMAT, et plusieurs conventions (sorties anticipées et/ou nouveaux baux) ont été signées en février 2016 pour les différents immeubles.

Sur base de ces conventions, SOFTIMAT estime que l'activité de location de bureaux générera en 2016 des revenus locatifs pour un montant annuel minimum d'environ 950.000 EUR contre 1.390.000 EUR en 2015, soit une baisse estimée à 32%.

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, afin de renforcer son positionnement stratégique sur le segment de la location de bureaux en Belgique et au Luxembourg.

Sur base de ces nouvelles informations, et 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 réflexion.

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 14 avril 2016,

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>		31.12.2015	31.12.2014
ACTIFS NON COURANTS		13.530	14.132
Immobilisations incorporelles		2	3
Immeubles de placement	Note 11.1.3	9.447	9.986
Autres immobilisations corporelles	Note 12	523	475
Participations	Note 14	434	431
Participations mises en équivalence	Note 14	117	226
Créances (autres immobilisations financières)		1	5
Actifs d'impôts différés	Note 21	3.006	3.005
ACTIFS COURANTS		8.661	8.333
Immeubles détenus en vue de la vente	Note 13	4.237	2.914
Créances commerciales et autres créances	Note 16	1.859	1.385
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	61	75
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2.049	3.524
Autres actifs courants		55	35
ACTIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	0
TOTAL ACTIF		22.190	22.464
CAPITAUX PROPRES		19.235	19.702
Capital social	Note 18	20.952	21.150
Réserves	Note 18	(1.755)	(1.310)
Intérêts minoritaires		0	0
Ecart de conversion		37	(138)
PASSIFS NON COURANTS		832	818
Provisions		0	0
Dettes de location-financement	Note 15	67	92
Autres dettes financières	Note 15	99	58
Passif d'impôts différés	Note 21	665	668
PASSIFS COURANTS		2.124	1.945
Dettes de location-financement	Note 15	24	21
Autres dettes financières	Note 15	38	16
Dettes commerciales et autres dettes	Note 17	1.228	1.241
Dettes fiscales, salariales et sociales		313	311
Autres passifs courants		520	355
PASSIFS DÉTENUS A LA VENTE		0	0
TOTAL PASSIF		22.190	22.464



**COMPTE DE RÉSULTATS**

<i>(en milliers €)</i>		31.12.2015	31.12.2014
Produits locatifs - Immeubles de placement	Note 11.1.4	1.390	1.685 *
Autres produits opérationnels - Immeubles de placement		0	1.563
Plus-value de cession			
Quote-part dans le résultat d'exploitation des sociétés mises en équivalence – Promotion résidentielle		100	0
Autres produits opérationnels – Immeubles de placement		476	554 *
Consommables utilisés		(628)	(704)
Frais de personnel	Note 19	(860)	(875)
Dotations aux amortissements		(641)	(764)
Dotations aux réductions de valeur et provisions		(2)	0
Autres charges opérationnelles		(261)	(287)
Résultat d'exploitation des activités immobilières	Notes 10 & 11	(426)	1.172
Résultat d'exploitation des activités abandonnées		98	40
Résultat relatif aux cessions d'entreprises		0	0
Résultat d'exploitation	Notes 10 & 11	(327)	1.212
Produits financiers		73	81
Charges financières		(22)	(26)
Charges d'impôts	Note 20	6	(169)
Résultat net	Note 10	(269)	1.099
Part du Groupe		(269)	1.099
Part des minoritaires		0	0

* Montants retraités par rapport au Rapport Annuel 2014, sans impact sur le résultat net.

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

	31.12.2015	31.12.2014
Produit des activités 'Location'	1.390	1.685
Produit des activités 'Promotion'	0	0
Produit des activités ordinaires	1.390	1.685

