



JAARVERSLAG 2018
SOFTIMAT
31/12/2018



Softimat nv/sa
Chaussée de Louvain 435 – B-1380 Lasne
Tel. +32 2 352 83 81
Fax +32 2 352 83 80
info@softimat.com

www.softimat.com





Inhoud

1	Beheerverslag	4
2	De bestuursorganen	7
3	Geconsolideerde financiële overzichten.....	9
3.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2018	9
3.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december 2018	10
3.3	Geconsolideerd resultaat per aandeel	10
3.4	Staat van het geconsolideerd totaalresultaat	11
3.5	Verdeling van de omzet & overige bedrijfsopbrengsten	11
3.6	Tabel van de bewegingen in het geconsolideerde eigen vermogen	11
3.7	Kasstroomtabel	12
4	Nota's bij de geconsolideerde jaarrekening.....	14
Nota 1	– Bedrijfsinformatie	14
Nota 2	– Grondslag voor de opstelling van de financiële overzichten	14
Nota 3	– Consolidatiecriteria	14
Nota 4	– Consolidatiekring – bedrijfscombinatie	14
Nota 5	– Lijst van de geconsolideerde en gelijkgestelde bedrijven	15
Nota 6	– Boekhoudkundige principes	15
Nota 7	– Seizoenschommelingen van de vastgoedactiviteit	17
Nota 8	– Eigen aandelen	17
Nota 9	– Warrantenplan	18
Nota 10	– Bedrijfssector	18
Nota 11	– Evolutie van de activiteiten	18
Nota 12	– Materiële vaste activa	22
Nota 13	– Vastgoed bestemd voor verkoop	23
Nota 14	– Financiële vaste activa	23
Nota 15	– Kortlopende en langlopende financiële verplichtingen	23
Nota 16	– Handels- en overige vorderingen	24
Nota 17	– Handels- en overige schulden	24
Nota 18	– Eigen vermogen	25
Nota 19	– Personeelskosten	26
Nota 20	– Belastingen	26
Nota 21	– Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen	27
Nota 22	– Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	28
Nota 23	– Risicofactoren en opportuniteiten	28
Nota 24	– Transacties tussen verbonden partijen	29
Nota 25	– Honoraria van de Bedrijfsrevisoren	30
Nota 26	– Evenementen na afsluiting	30
Nota 27	– Verklaring van de verantwoordelijke personen	31





Inhoud

5	Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening	32
6	Jaarrekeningen per 31 december 2018	35
7	Nuttige informatie	42





1 Beheerverslag

INLEIDING

Alle cijfers vermeld in dit financieel verslag zijn uitgedrukt in duizendtallen (EUR), tenzij anders bepaald. De negatieve bedragen zijn tussen haakjes geplaatst.

HOOFDCIJFERS

(in duizenden €)	31 dec 2018	31 dec 2017
Resultaat Groepsactiviteiten		
▪ Huuropbrengsten "kantoren"	1 447	1 194
▪ Huuropbrengsten "residentieel"	85	24
▪ Bedrijfsresultaat "verkoop vastgoedbeleggingen"	416	0
▪ Bedrijfsresultaat "verkoop residentiële vastgoedpromotie"	18	197
▪ Bedrijfsresultaat	(455)	(556)
▪ Bedrijfscashflow	449	216
Gedetailleerde bedrijfscashflow		
▪ VASTGOED	449	219
- Vastgoedbeleggingen	1 197	1 213
- Meerwaarde – verkoop vastgoedbeleggingen	416	0
- Residentiële vastgoedpromotie	76	201
- Niet-bestemde interne kosten	(1 240)	(1 195)
▪ OVERIGE BEËINDIGDE ACTIVITEITEN	0	(3)
Balans		
▪ Maatschappelijk kapitaal	18 254	19 638
▪ Eigen vermogen	14 543	16 210
▪ Netto geldmiddelen op korte termijn	726	1 341
Koers van het aandeel		
▪ Aantal aandelen	5 106 101	5 604 757
▪ Aantal eigen aandelen aangehouden per 31/12	0	0
▪ Hoogste notering van de periode (EUR)	3,18	2,69
▪ Laagste notering van de periode (EUR)	2,16	2,22
▪ Laatste notering van de periode (EUR)	3,18	2,23
▪ Gemiddeld volume van de verhandelde aandelen/dag	3 099	1 352
▪ Kapitalisatie aan het einde van de periode	16 237	12 499





EVOLUTIE VAN DE KANTOORVERHUURACTIVITEITEN

Tijdens de afgelopen drie jaar diende SOFTIMAT een aantal belangrijke strategische keuzes te maken met betrekking tot haar hoofdactiviteit, kantoorverhuur, meer bepaald als gevolg van grote herstructureringen bij haar belangrijkste toenmalige huurder, goed voor ongeveer 80% van de huuropbrengsten. Deze activiteit werd aldus grondig geherstructureerd na een herwaardering van de activaportefeuille met als doel het strategisch belang van de activa en hun best mogelijke allocatie te bepalen.

Het is binnen deze specifieke context dat SOFTIMAT in Lasne en Luxemburg, onder de benaming "Millenium Business Center", haar nieuwe concept van zakencentrum heeft gelanceerd. Er werd onmiddellijk resultaat geboekt, met een zeer significante groei van de bezettingsgraad en de huuropbrengsten.

Vanaf 2016 werden aldus belangrijke investeringen gedaan in verschillende leegstaande gebouwen, waarvan de afwerking vaak verouderd en/of ouderwets was.

- De gebouwen 'Lasne 1' en 'Lasne 2' werden als eerste bestemd voor deze nieuwe "Millenium"-activiteit in 2017, gevolgd door het gebouw 'Lasne 3'. Deze volledige gerenoveerde gebouwen worden vandaag gebruikt door verschillende kleine en middelgrote huurders. In 2018 werd voor 319.000 EUR aan huuropbrengsten genereerd, tegenover 292.000 EUR in 2017 (+ 9%).

Merk op dat ongeveer 156 m² gebruikt worden door SOFTIMAT en dus geen huuropbrengsten genereren.

- Het gebouw 'Lasne 4' wordt momenteel verhuurd aan de Groep SPIE/Systemat, die de huurovereenkomst voor een nieuwe periode van 3 jaar heeft verlengd. De huuropbrengsten van 2018 zijn dus stabiel gebleven in vergelijking met 2017;
- Het gemengde gebouw 'Jumet' bestaande uit kantoren en logistieke ruimten wordt slechts gedeeltelijk gebruikt, met enerzijds een eerste huurder die een private ruimte van 900 m² voor kantoren gebruikt in het deel 'GATE 2' ten belope van een jaarhuur van 86.000 euro in 2018, en anderzijds een tweede huurder die een gemengde ruimte voor kantoren en opslagplaatsen van 3.413 m² gebruikt ten belope van een jaarhuur van 171.000 EUR in 2018.

Bovendien werden de nodige maatregelen getroffen om de nog beschikbare ruimten in het deel 'GATE 2' opnieuw te verhuren, maar deze bleven tot nu toe zonder resultaat;

- Het gebouw 'Capellen' in Luxemburg, waarvan de huuropbrengsten na de bovengenoemde herstructurering sterk zijn gedaald, werd eveneens fundamenteel gerenoveerd in de 'Millenium'-geest. De werken zijn bijna voltooid en de laatste fase zal naar verwachting in juli 2019 worden afgerond.

Dankzij deze werken kunnen onze huidige en toekomstige huurders van uiterst efficiënte en aantrekkelijke, 'high-end' werkruimten genieten.

Het gebouw wordt momenteel bijna voor 100% gebruikt, hoewel sommige contracten die in 2018 en 2019 werden ondertekend pas in 2020 hun volledige uitwerking zullen hebben. De huuropbrengsten van 2018 bedragen 518.000 EUR tegenover 282.000 EUR in 2017, of een stijging van 83%;

- De huurovereenkomst van het Milmort-gebouw in Luik werd verlengd tot 31 augustus 2020 en genereerde in 2018 stabiele huuropbrengsten in vergelijking met 2017. Naar alle waarschijnlijkheid zal deze huurovereenkomst na deze datum echter niet verlengd worden.

Merk op dat het linker gedeelte van het gebouw 'Wilrijk', dat als niet-strategisch werd beschouwd en daarom te koop werd aangeboden, voor een bedrag van 620.000 EUR werd verkocht. Dit gebouw bestond uit twee aparte delen. Het verkochte deel was vrij verouderd en vereiste bijgevolg grote renovatiewerken. Het rechter gedeelte daarentegen bevindt zich in goede staat en werd opnieuw op de markt gebracht, voor verkoop of verhuur. De positieve impact van deze verkoop op het bedrijfsresultaat van de Groep bedroeg 416.000 EUR.

Op dit moment heeft de huurleegstand dus uitsluitend betrekking op een deel van de ruimte 'GATE 2' van Jumet en op het rechterdeel van het gebouw 'Wilrijk'.

De door de kantoorhuuractiviteit in 2018 gegenereerde nettohuurgelden bedroegen aldus 1.447.000 EUR tegenover 1.194.000 EUR in 2017, dit is een stijging van ongeveer 21%.

EVOLUTIE VAN DE RESIDENTIËLE VASTGOEDACTIVITEITEN

De residentiële vastgoedpromotie evolueert nog steeds in een moeilijke context, gekenmerkt door administratieve traagheid en een toenemende druk op de koopkracht van particulieren.

Deze activiteit had echter al enkele positieve resultaten geregistreerd in 2015 (verkoop van de 'Archimede'-appartementen), in 2016 (verkoop van het 'Urbanity'-project) en in 2017 (verkoop van het 'Leman'-project).

In juli 2018 werden alle representatieve aandelen van de vennootschap SOFTIMAT FUND BIS bvba ('Capouillet'-project) verkocht. Deze operatie heeft geen significante impact op het bedrijfsresultaat (+18.000 EUR), maar heeft daarentegen wel een impact op de geldmiddelen aangezien alle belegde bedragen, namelijk 961.000 EUR, gerecupereerd werden.





Met betrekking tot het 'Elise'-project (5 appartementen met parkeergelegenheid voor een totale oppervlakte van 850 m²) werd besloten om deze appartementen te huur aan te bieden omdat de verkoopprijzen als onvoldoende werden beschouwd. Dit leidde onmiddellijk tot succes en de eerste appartementen werden verhuurd vanaf het tweede semester van 2017. De huuropbrengsten die aldus in 2018 gegenereerd werden, beliepen 85.000 EUR tegenover 24.000 EUR in 2017.

De andere lopende projecten zijn:

- Het 'MATTHYS'-project: in maart 2015 heeft SOFTIMAT een oude kantoor-/opslagruimte aangekocht in Vorst. Het project beoogt de bouw van 8 appartementen met een totale oppervlakte van 1.200 m². De stedenbouwkundige vergunning werd verleend.
- Het 'RAUTER'-project: in oktober 2014 heeft SOFTIMAT in Anderlecht een oud atelier in een huizenblok aangekocht. Het project bestaat uit het omvormen van de ruimte in 5 appartementen met een totale oppervlakte van ongeveer 750 m². De stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

De, volledige of gedeeltelijke, overdracht van deze projecten wordt door het bestuur niet uitgesloten.

FINANCIËLE SITUATIE VAN DE GROEP

De geldmiddelen op korte termijn zijn gedaald van 1.341.000 EUR per 31 december 2017 naar 726.000 EUR per 31 december 2018, dit is een afname met 615.000 EUR die voornamelijk te verklaren is door:

- + De inning van het krediet van 400.000 EUR verleend aan POPY HOLDING NV in het kader van de overdracht van het bedrijf POPY SOFTWARE NV in maart 2012. Het krediet werd terugbetaald in april 2018, samen met de daaraan verbonden interesten;
- + De inning van de overdracht van SOFTIMAT FUND BIS BVBA, goed voor 961.000 EUR;
- De schuld op lange termijn die van 1.393.000 EUR per 31 december 2017 naar 1.222.000 EUR per 31 december 2018 is gedaald, dit is een afname met 171.000 EUR;
- De betalingen van ongeveer 207.000 EUR voor investeringen uitgevoerd in 2018 in de kantoorgebouwen. De voornaamste uitgaven hebben betrekking op het gebouw in Capellen (Luxemburg);
- De liquide middelen aangewend voor de terugkoop van 498.656 eigen aandelen voor een bedrag van 1.384.000 EUR. Merk op dat voor de vanaf 16 april 2018 ingekochte aandelen (425.833 aandelen) de statuten nog geactualiseerd moeten worden.

MARKANTE GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Tot op heden hebben zich na de afsluiting geen belangrijke, gunstige of ongunstige, gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact kunnen hebben op de financiële overzichten afgesloten op 31 december 2018.

OPERATIONELE VOORUITZICHTEN VOOR 2019

Op dit moment schat SOFTIMAT dat de kantoorverhuuractiviteit in 2019 huurinkomsten voor een minimumbedrag van ongeveer 1.750.000 EUR zal opleveren, tegenover 1.194.000 EUR in 2017 en 1.447.000 in 2018, d.i. een stijging met ongeveer 47% in twee jaar. Dankzij deze sterke groei komen de vastgoedactiva geleidelijk aan terug op een waardering die veel meer in lijn is met de verwachtingen van de aandeelhouders.

Ter herinnering heeft SOFTIMAT geen dividenden meer uitgekeerd sinds het jaar 2000, voordat de Groep in het kader van haar IT-activiteiten een aantal jaren op rij zware verliezen heeft geleden. SOFTIMAT is nog steeds niet in staat om ze te verdelen. Tussen 2007 en 2013, toen de IT-activiteiten geleidelijk aan definitief werden stopgezet, heeft SOFTIMAT echter ongeveer 26 miljoen euro teruggegeven aan haar aandeelhouders door middel van kapitaalverminderingen.

De Groep is nu van plan haar liquiditeitsoverschot te bestemmen voor de inkoopprogramma's van eigen aandelen die door de Algemene Vergadering zijn goedgekeurd, zoals dat al jarenlang het geval is. Deze aandeleninkoopprogramma's hebben een stimulerend effect op de aandelenkoers en vertegenwoordigen dus een meerwaarde voor alle aandeelhouders. De Raad van Bestuur heeft dan ook beslist om het programma voor de terugkoop van eigen aandelen op te starten dat werd goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 18 juni 2018, waarvan het bedrag 3,5 miljoen euro belooft en waarvan de 60-maandentermijn vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad is vastgesteld op 16 juli 2023.

Opgemaakt te Lasne, op 29 maart 2019.

Voor de raad van bestuur,

Nicolas Logé,
Gedelegeerd bestuurder.





2 De bestuursorganen

DE RAAD VAN BESTUUR

Softimat wordt geleid door een Raad van Bestuur die bestaat uit minstens 3 leden, al dan niet aandeelhouders. Zij worden door de algemene vergadering van aandeelhouders aangesteld voor een termijn van maximum zes jaar, en kunnen door diezelfde algemene vergadering worden afgezet.

De aftredende bestuurders zijn herverkiesbaar. De benoeming van de leden van de Raad van Bestuur en de vernieuwing van hun mandaat worden geregeld volgens de statuten en zijn onderworpen aan de stemming van de algemene vergadering van aandeelhouders. Er is geen leeftijdsgrens voorzien voor de uitoefening van de functie van bestuurder.

Elke bestuurder werd in die hoedanigheid benoemd of herbenoemd tot 26 mei 2020. De vergoeding van de bestuurders is vastgesteld in de statuten van de Vennootschap en vertegenwoordigt een vast bedrag van 4.000 EUR per bestuurder per jaar.

DE WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur van Softimat vergadert minstens vier keer per jaar en telkens wanneer het belang van de onderneming dit vereist.

Tijdens de bijeenkomsten van de Raad van Bestuur wordt vooral de algemene strategie van de Groep en van haar dochterondernemingen besproken, alsook de langetermijndoelstellingen. Verder geeft de Raad zijn goedkeuring aan de belangrijkste te realiseren investeringen en bepaalt hij het beleid betreffende de bestemming van het bedrijfsresultaat.

De beslissingen van de Raad van Bestuur worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen.

De Raad van Bestuur beschikt over de ruimst mogelijke bevoegdheden om alle acties te ondernemen die nodig of nuttig zijn voor het verwezenlijken van het maatschappelijk doel, voor zover de wet of de statuten deze bevoegdheden niet voorbehouden aan de algemene vergadering.

Behoudens bijzondere opdracht of bijzondere volmacht zijn alle andere acties die tot de bevoegdheden van de Raad van Bestuur behoren maar niet onder het dagelijks bestuur vallen, slechts geldig mits ze ondertekend worden door twee bestuurders.

DE DIRECTIELEDEN

Het dagelijkse bestuur van de Groep wordt door de Raad van Bestuur gedelegeerd aan één Gedelegeerd Bestuurder.

In dit verband heeft de Raad van Bestuur tijdens zijn vergadering van 14 februari 2019, akte genomen van de beslissing van Socomade NV, vertegenwoordigd door, Bernard Lescot, om zich geleidelijk uit de dagelijkse activiteiten van de Groep terug te trekken, zoals al aangekondigd op de laatste gewone algemene vergadering van 29 mei 2018. De Raad van Bestuur heeft dus besloten om Nicolas Logé als nieuwe Gedelegeerd Bestuurder te benoemen ter vervanging van SOCOMADE NV. In deze context heeft Pierre Herpain voorgesteld dat SOCOMADE NV hem met onmiddellijke ingang opvolgt als Voorzitter van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur heeft dit voorstel goedgekeurd. SOCOMADE NV, vertegenwoordigd door Bernard Lescot, zal de functie van Operationeel Directeur van de Groep blijven uitoefenen.

DE LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Socomade nv, Voorzitter van de Raad van Bestuur en Operationeel Directeur van Softimat, vertegenwoordigd door haar Gedelegeerd Bestuurder, de heer Bernard Lescot. Bernard Lescot werd geboren op 12 juni 1957 en studeerde in 1981 af als licentiaat in de economische en financiële wetenschappen aan het Institut d'Administration et de Gestion van de UCL. In 1984 richtte hij SOFTIMAT op.

Nicolas Logé, Gedelegeerd Bestuurder van Softimat. Nicolas Logé, geboren op 2 december 1965, behaalde in 1989 het diploma van licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen aan het Institut d'Administration et de Gestion van de UCL.

Pierre Herpain, Bestuurder van ondernemingen. Pierre Herpain, geboren op 27 april 1955, studeerde in 1979 af als handelsingenieur aan de Ecole de Commerce Solvay. Hij is Gedelegeerd Bestuurder van Herpain Entreprises nv. Als medeoprichter van Softimat kent hij de onderneming door en door en staat haar vanaf het prille begin met raad en daad bij.





Jacques Ghysbrecht, geboren op 6 februari 1941, behaalde in 1964 een doctoraat in de rechten aan de ULB en 2 jaar later, aan dezelfde universiteit, het diploma van licentiaat in economisch recht. Van 2 september 1964 tot en met 1 november 2003 werkte hij niet alleen als advocaat aan de balie te Brussel maar was hij ook Partner bij Baker & McKenzie. Tot 2007 was hij docent fiscaal recht aan de Rechtsfaculteit van de ULB en tot 2001 bekleedde hij dezelfde functie aan de Ecole de Commerce Solvay.

Jean-Luc Henry, Bestuurder van ondernemingen. Jean-Luc Henry, geboren op 21 april 1945, is handelingenieur, een diploma dat hij behaalde aan de Université d'Etat de Mons. Hij heeft eveneens een masterdiploma in bedrijfsbeheer. Jean-Luc Henry is Bestuurder van meerdere dienstverlenende ondernemingen.

BEZOLDIGING VAN DE DIRECTIELEDEN

In 2018 vertegenwoordigde de bezoldiging van de uitvoerende directieleden een globale kost (exclusief presentiegelden) van 559.000 EUR excl. BTW, die als volgt wordt verdeeld:

) Kortetermijnvoordelen	559 000
) Voordelen na uitdiensttreding	0
) Overige langetermijnvoordelen	0
) Uitkeringen na beëindiging van het arbeidscontract	0
) Uitkeringen op basis van aandelen	0

In de voordelen op korte termijn zijn de premies van het afgelopen boekjaar inbegrepen, daar de uitbetaling ervan telkens uitgesteld wordt tot het eerstvolgende jaar.

OPERATIONEEL ORGANIGRAM VAN DE GROEP

België ⁽¹⁾

Softimat nv
100%

Softimat Sud nv
100%

Softimat Noord nv
100%

Softimat Liège nv
100%

Softimat Consulting nv
100%

Softimat Fund bvba
100%

Luxemburg

Softimat Luxembourg sa
100%

⁽¹⁾ Het bedrijf dat genoteerd wordt op Euronext Growth in België is SOFTIMAT nv. Deze vennootschap heeft participaties in de vennootschappen vermeld in het schema hierboven.





3 Geconsolideerde financiële overzichten

3.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2018

(in duizenden €)		31.12.2018	31.12.2017
VASTE ACTIVA		12 353	12 944
Immateriële activa		0	0
Vastgoedbeleggingen	Nota 11.1.3	7 617	8 399
Overige materiële vaste activa	Nota 12	1 334	1 264
Participaties	Nota 14	431	431
Participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	Nota 14	0	0
Vorderingen (overige financiële vaste activa)		1	1
Uitgestelde belastingvorderingen	Nota 21	2 970	2 849*
VLOTTENDE ACTIVA		5 147	5 789
Activa bestemd voor verkoop	Nota 13	3 439	3 489*
Handelsvorderingen en andere vorderingen	Nota 16	350	484*
Vorderingen m.b.t. de overdracht – Popsy	Nota 16	0	400
Geldmiddelen en kasequivalenten		726	1 341
Overige vlottende activa		632	75
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		0	939
TOTAAL DER ACTIVA		17 501	19 671
EIGEN VERMOGEN		14 543	16 210
Maatschappelijk kapitaal	Nota 18	18 254	19 638
Reserves	Nota 18	(3 748)	(3 466)
Minderheidsbelangen		0	0
Conversieverschillen		37	37
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		1 652	1 830
Voorzieningen		0	0
Leasingschulden	Nota 15	0	9
Overige financiële schulden	Nota 15	1 052	1 182
Uitgestelde belastingverplichtingen	Nota 21	601	639
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		1 305	1 600
Leasingschulden	Nota 15	9	31
Overige financiële schulden	Nota 15	162	171
Handelsschulden en andere schulden	Nota 17	981	1 051*
Schulden m.b.t. belastingen, lonen, e.d.		83	113
Overige verplichtingen op korte termijn		71	233*
PASSIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		0	32
TOTAAL DER PASSIVA		17 501	19 671

* Herwerkte bedragen ten opzichte van het jaarverslag 2017. Deze herwerkingen werden nodig gemaakt door de overdracht van de participatie in Softimat Fund Bis bvba tijdens het 2^{de} semester van 2018.





3.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december 2018

(in duizenden €)		31.12.2018	31.12.2017
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	Nota 11.1.4	1 447	1 194
Overige bedrijfsopbrengsten – Vastgoedbeleggingen		574	786
Overige bedrijfsopbrengsten – Meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen		416	0
Overige bedrijfsopbrengsten – Vastgoedpromotie		18	204
Overige bedrijfsopbrengsten – Residentiële verhuur		98	35
Overige bedrijfsopbrengsten		47	53
Gebruikte goederen		(968)	(918)
Personeelskosten	Nota 19	(905)	(898)
Afschrijvingen en waardeverminderingen		(904)	(773)
Overige bedrijfskosten		(279)	(236)
Bedrijfsresultaat van de vastgoedactiviteiten	Nota's 10 & 11	(455)	(553)
Bedrijfsresultaat van de onderbroken activiteiten		0	(3)
Bedrijfsresultaat	Nota's 10 & 11	(455)	(556)
Financiële opbrengsten		40	63
Financiële lasten		(26)	(32)
Belasting op het resultaat	Nota 20	158	(390)
Nettoresultaat	Nota 10	(283)	(916)
Aandeel van de Groep		(283)	(916)
Minderheidsaandeel		0	0

3.3 Geconsolideerd resultaat per aandeel

	31.12.2018	31.12.2017
AANTAL AANDELEN		
Bij het openen van het boekjaar	5 604 757	5 685 567
- Vernietiging eigen aandelen	(498 656)	(80 810)
Bij het afsluiten van het boekjaar	5 106 101	5 604 757
- Aandelen in eigen bezit	0	0
Verwaterd aantal uitstaande aandelen	5 106 101	5 604 757
RESULTAAT PER AANDEEL		
Bedrijfsresultaat (in EUR)	(0,089)	(0,099)
Nettoresultaat (in EUR)	(0,055)	(0,163)
VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL		
Bedrijfsresultaat (in EUR)	(0,089)	(0,099)
Nettoresultaat (in EUR)	(0,055)	(0,163)





3.4 Staat van het geconsolideerd totaalresultaat

	31.12.2018	31.12.2017
Geconsolideerd nettoresultaat	(283)	(916)
Variaties in de omrekeningsverschillen	0	0
Andere elementen rechtstreeks geboekt onder eigen vermogen	0	0
Andere elementen van het totaalresultaat	0	0
Geconsolideerd totaalresultaat	(283)	(916)
Aandeel van de Groep	(283)	(916)
Belangen van derden	0	0

3.5 Verdeling van de omzet & overige bedrijfsopbrengsten

	31.12.2018	31.12.2017
Verhuuropbrengsten België	929	912
Verhuuropbrengsten Luxemburg	518	282
Verhuuropbrengsten – Kantooractiviteiten	1 447	1 194
Verhuuropbrengsten – 'Residentieel'	85	24
Ontwikkelingsopbrengsten – 'Residentieel'	18	197
Overige bedrijfsopbrengsten – Residentiële activiteiten	103	221

3.6 Tabel van de bewegingen in het geconsolideerde eigen vermogen

	01/01/2018	Belangen van derden	Eigen aandelen	Resultaat 2018	31/12/2018
Maatschappelijk kapitaal	19 638		(1 384)		18 254
Reserves	(3 466)			(283)	(3 748)
Belangen van derden	0				0
Omrekeningsverschillen	37				37
EIGEN VERMOGEN	16 210	0	(1 384)	(283)	14 543
	01/01/2017	Belangen van derden	Eigen aandelen	Resultaat 2017	31/12/2017
Maatschappelijk kapitaal	19 839		(201)		19 638
Reserves	(2 550)			(916)	(3 466)
Belangen van derden	0				0
Omrekeningsverschillen	37				37
EIGEN VERMOGEN	17 327	0	(201)	(916)	16 210





3.7 Kasstroomtabel

	31.12.2018	31.12.2017
Netto winst/(-verlies)	(283)	(916)
Correcties op belastingen	(158)	390
Correcties op afschrijvingen	844	773
Correcties op waardeverminderingen op voorraden	60	0
Correcties op meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van ondernemingen	(18)	0
Minderheidsbelangen	0	0
Bedrijfskasstroom vóór wijziging van het bedrijfskapitaal en belastingen	445	247
(Toename)/afname in de voorraden (gebouwen bestemd voor de verkoop)	(9)	860 *
(Toename)/afname klanten en overige schuldenaars	533	(79) *
Toename/(afname) leveranciers en overige crediteurs	(136)	(318) *
Toename/(afname) overige schulden (kapitaalvermindering)	0	0
Toename/(afname) overige bedrijfsactiva en -verplichtingen	(638)	(104)
Toename/(afname) activa en passiva bestemd voor verkoop	936	(123) *
Wijziging bedrijfskapitaal	686	236
Betaalde belastingen op het resultaat	(66)	(164)
Kasstroom der bedrijfsactiviteiten	1 065	319
Aanschaffing immateriële activa	0	0
Aanschaffing materiële vaste activa	(346)	(150)
Aanschaffing participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	0	29
Vorderingen op de verkoop van participaties (lening aan de kopers)	0	0
Verkoop van ondernemingen	18	0
Inning/(uitbetaling) verleende leningen	0	0
Verkoop/buitengebruikstelling van immateriële activa	0	0
Verkoop/buitengebruikstelling van materiële vaste activa	204	0
(Samenstelling)/terugvordering van borgsommen	0	3
Kasstroom der investeringsactiviteiten	(124)	(121)
Toename/(afname) van leningen die binnen het jaar vervallen	(32)	(1)
Toename/(afname) van leningen op meer dan één jaar	(140)	(205)
(Kapitaalvermindering)	0	0
(Vernietiging eigen aandelen)	(1 384)	(201)
Omrekeningsverschillen	0	0
Kasstroom der financieringsactiviteiten	(1 556)	(407)
TOENAME/(AFNAME) VAN GELDMIDDELEN	(615)	(209)

* Herwerkte bedragen ten opzichte van het jaarverslag 2017. Deze herwerkingen werden nodig gemaakt door de overdracht van de participatie in Softimat Fund Bis bvba tijdens het 2^{de} semester van 2018.





Toelichting

De geldmiddelen op korte termijn zijn gedaald van 1.341.000 EUR per 31 december 2017 naar 726.000 EUR per 31 december 2018, dit is een afname met 615.000 EUR die voornamelijk te verklaren is door:

- + De inning van het krediet van 400.000 EUR verleend aan POPY HOLDING NV in het kader van de overdracht van het bedrijf POPY SOFTWARE NV in maart 2012. Het krediet werd terugbetaald in april 2018, samen met de daaraan verbonden interesten;
- + De inning van de overdracht van SOFTIMAT FUND BIS BVBA, goed voor 961.000 EUR;
- De schuld op lange termijn die van 1.393.000 EUR per 31 december 2017 naar 1.222.000 EUR per 31 december 2018 is gedaald, dit is een afname met 171.000 EUR;
- De betalingen van ongeveer 207.000 EUR voor investeringen uitgevoerd in 2018 in de kantoorgebouwen. De voornaamste uitgaven hebben betrekking op het gebouw in Capellen (Luxemburg);
- De liquide middelen aangewend voor de terugkoop van 498.656 eigen aandelen voor een bedrag van 1.384.000 EUR. Merk op dat voor de vanaf 16 april 2018 ingekochte aandelen (425.833 aandelen) de statuten nog geactualiseerd moeten worden.





4 Nota's bij de geconsolideerde jaarrekening

Nota 1 – Bedrijfsinformatie

SOFTIMAT NV (de « Onderneming ») is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, gevestigd te 1380 Lasne, Chaussée de Louvain 435, onder het ondernemingsnummer BE0421.846.862. Deze geconsolideerde financiële overzichten bevatten de financiële overzichten van SOFTIMAT NV en van zijn dochtermaatschappijen (hierna genoemd 'SOFTIMAT' of 'de Groep').

Nota 2 – Grondslag voor de opstelling van de financiële overzichten

Deze geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten zijn opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) die de door de International Accounting Standard Board (IASB) uitgegeven normen en interpretaties omvatten, alsook de International Accounting Standards (IAS) en de interpretaties van het Standing Interpretations Committee die worden goedgekeurd door het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

De geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten zijn opgesteld op basis van de historische kosten. De boekhoudkundige principes en methoden van toepassing in dit verslag werden niet gewijzigd ten opzichte van die gebruikt in het per 31 december 2017 afgesloten boekjaar.

Nota 3 – Consolidatiecriteria

De geconsolideerde rekeningen groeperen de rekeningen van alle dochterondernemingen waarover de moedermaatschappij de wettelijke of feitelijke controle uitoefent, met uitzondering van de ondernemingen waarvan de cijfers niet significant zijn. De globale integratiemethode werd gebruikt voor de ondernemingen die aan deze criteria voldoen.

In overeenstemming met IFRS 11 werd de vermogensmutatiemethode weerhouden voor de tijdelijke ondernemingen die onder de definitie van een gemeenschappelijke onderneming vallen, waarvan de controle gezamenlijk wordt uitgeoefend.

De ondernemingen die niet aan bovenvermelde criteria beantwoorden, werden ingeschreven in verhouding tot onze participatie.

De geconsolideerde rekeningen werden afgesloten per 31 december, na eliminatie van alle betekenisvolle transacties tussen de geconsolideerde bedrijven.

Gezien de internationale activiteiten van de Groep werden de financiële staten van de buitenlandse bedrijven herwerkt om ze homogeen te maken met de presentatie van de rekeningen van de Belgische bedrijven.

Nota 4 – Consolidatiekring – bedrijfscombinatie

Een bedrijf werd tijdens het boekjaar 2018 uit de consolidatiekring gehaald, namelijk SOFTIMAT FUND BIS BVBA, waarvan SOFTIMAT 100% in handen had. Dit bedrijf werd per 1 juli 2018 uit de consolidatiekring gehaald.





Nota 5 – Lijst van de geconsolideerde en gelijkgestelde bedrijven

Naam, volledige adres van de zetel en, voor de bedrijven naar Belgisch recht, vermelding van het BTW- of nationaal nr.	Gebruikte methode	Kapitaalparticipatie (in %)	Wijziging van het aandeel in het kapitaal (ten opzichte van vorig boekjaar)
Softimat nv Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIË BE0421.846.862	G	n/a	n/a
Softimat Sud nv Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIË BE0432.137.968	G	100,00	0,00
Softimat Noord nv Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIË BE0428.292.909	G	100,00	0,00
Softimat Luxembourg sa Parc d'Activités Capellen 77-79 L – 8308 Capellen LUXEMBOURG LU 16 119 112	G	100,00	0,00
Softimat Consulting nv Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIË BE0466.802.897	G	100,00	0,00
Softimat Liège nv Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIË BE0423.352.639	G	100,00	0,00
Softimat Fund Bvba Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIË BE0503.928.064	G	100,00	0,00
Softimat Fund Bis bvba Chaussée de Louvain 435 B – 1380 Lasne BELGIË BE0546.991.413	G	0,00	-100,00

Nota 6 – Boekhoudkundige principes

Gewone bedrijfsopbrengsten

De gewone bedrijfsopbrengsten zijn uitsluitend samengesteld uit 'Vastgoedactiviteiten':

- Wat betreft de vastgoedbeleggingen worden de huurbedragen prorata temporis geboekt, naargelang van de terbeschikkingstelling van het aan de huurder toevertrouwde vastgoed.
- Wat betreft de vastgoedprojecten wordt de verkoop van percelen en/of reeds gebouwd vastgoed in opbrengsten geboekt op de datum van de uiteindelijke overdracht van eigendom.





Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten houden het doorfactureren van lasten in die rechtstreeks aan de verschillende huurders worden toegeschreven. Deze lasten worden geboekt onder 'gebruikte toebehoren' of 'overige bedrijfskosten'. De lasten worden geboekt naargelang van de uitvoering van prestaties en/of de levering van producten. De opbrengsten worden doorgefactureerd in de vorm van maand- of kwartaalvoorzieningen en worden om het jaar geregulariseerd om lasten en opbrengsten in overeenstemming te brengen.

Immateriële vaste activa

Software voor intern gebruik die rechtstreeks wordt aangekocht en gebruikt voor de verbetering van de prestaties, moet onder de activa van de balans worden geboekt wanneer het waarschijnlijk is dat deze uitgaven toekomstige economische voordelen opleveren. De kosten worden lineair afgeschreven over de geschatte gebruiksduur van de software.

Vastgoedbeleggingen

In overeenstemming met IAS-norm 40 worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd volgens hun aankoopprijs (BTW- en transactiekosten inbegrepen) en worden dus niet geherwaardeerd. De onderhouds- en herstellingskosten worden ten laste genomen op het ogenblik dat ze worden gemaakt.

De vastgoedbeleggingen in leasing, zoals bepaald door IAS-norm 17, worden aan de actiefzijde weergegeven volgens de geactualiseerde waarde van de toekomstige betalingen. De overeenkomstige schuld wordt ingeboekt onder de financiële passiva.

Aangezien de onderneming slechts een beperkt deel van haar toebehorende vastgoedbelegging in gebruik heeft, wordt het gehele gebouw opgenomen als vastgoedbelegging.

Net als de materiële vaste activa worden deze activa lineair afgeschreven en geboekt in de winst- en verliesrekening.

Materiële vaste activa

De overige materiële vaste activa worden eveneens gewaardeerd tegen hun aankoopprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen.

De afschrijving van de materiële vaste activa wordt lineair berekend op basis van de aankoopprijs. De looptijd van de afschrijving wordt gebaseerd op de geschatte gebruiksduur van de verschillende categorieën van activa, waarvan de belangrijkste hieronder worden vermeld:

Constructies	3%
Inrichting	10%
Onroerende installaties	10%
Roerende installaties	20%
IT-infrastructuur	33%
Rollend materieel	20%
Kantoo materiaal en -meubilair	10% à 20% (naargelang van de aard)

Er wordt een herziening doorgevoerd indien de afzonderlijke vennootschappen andere regels zouden hanteren.

Gebouwen bestemd voor verkoop

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld met het oog op een toekomstige verkoop wordt geboekt onder de rubriek 'gebouwen bestemd voor verkoop' en gewaardeerd tegen zijn aankoopprijs, en dit tot op het ogenblik van afronding van de bouw- of ontwikkelingswerken en de verkoop. Alle kosten rechtstreeks verbonden aan de aankoop, de bouw en de financiering van het vastgoedproject worden eveneens gekapitaliseerd.

Financiële activa en passiva

De evaluatie van de financiële activa en passiva wordt, met uitzondering van enkele bepalingen, gedefinieerd door IAS-norm 39 zoals goedgekeurd door de Europese Commissie. Geen van de door de Commissie verworpen bepalingen heeft echter betrekking op de SOFTIMAT-Groep. De financiële activa en passiva bevatten:

- Participaties en andere financiële vaste activa
Deze activa worden in de boekhouding opgenomen tegen hun aanschaffingswaarde, met uitzondering van eventuele bijkomende kosten die ten laste vallen van het boekjaar. Eventuele waardevermindere-ringen worden in geval van duurzame depreciatie in de boekhouding ingebracht.
- Geldmiddelen en kasequivalenten
Liquide middelen worden opgenomen tegen hun nominale waarde. De waardering van de liquide middelen in vreemde munten geschiedt volgens de op de balansdatum geldende wisselkoers.
- Leasingschulden en andere financiële schulden
Schulden worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde op de balansdatum. Op de datum van de afsluiting van de balans wordt rekening gehouden met te betalen kosten die gerelateerd zijn aan het afgelopen boekjaar.





Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

Conform IAS-norm 12 worden uitgestelde belastingen berekend op alle tijdelijke verschillen tussen de boekhoudkundige en fiscale waarde van de activa en passiva en op de fiscale tekorten. Deze activa en passiva van uitgestelde belastingen worden niet geactualiseerd.

Handelsvorderingen en andere vorderingen

Deze vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Waardeverminderingen worden vastgelegd op vorderingen waarvan de terugbetaling op de vervaldatum geheel of gedeeltelijk onzeker of gecompromitteerd is.

Deze vorderingen kunnen ook het voorwerp uitmaken van een waardevermindering wanneer hun realisatiewaarde bij het afsluiten van de rekeningen lager ligt dan hun boekwaarde.

Overige vlottende activa

Het aandeel van de kosten die tijdens of vóór het boekjaar werden gemaakt, maar toe te schrijven zijn aan een of meer latere boekjaren, wordt gewaardeerd tegen het bedrag dat slaat op de latere boekjaren.

Het aandeel van de producten die deel uitmaken van de afgesloten periode, maar die nog niet werden opgenomen, wordt gewaardeerd tegen het bedrag dat toekomt aan het lopende boekjaar.

Reserves

De reserves bevatten de wettelijke, beschikbare en onbeschikbare reserves van alle dochterondernemingen, het overgedragen resultaat van de moedermaatschappij en het geconsolideerde resultaat.

Minderheidsaandelen

Deze rubriek waardeert het aandeel van derden (die niet tot de Groep behoren) in het eigen vermogen, met inbegrip van het resultaat van het boekjaar van elk van de geconsolideerde vennootschappen door globale integratie.

Voorzieningen

Een voorziening wordt, in overeenstemming met IAS-norm 37, slechts in de balans opgenomen indien de Groep een verplichting heeft ten opzichte van een derde en als het waarschijnlijk of zeker is dat deze verplichting een uitstroom van middelen zal veroorzaken ten gunste van deze derde, zonder een op zijn minst gelijkwaardige tegenprestatie. In geval van herstructureringen wordt een verplichting aangegaan zodra de herstructurering wordt aangekondigd in een gedetailleerd plan of de uitvoering ervan is aangevangen.

Overige verplichtingen op korte termijn

Het aandeel van de kosten betreffende de afgesloten periode die niet in rekening werden gebracht, wordt bepaald in functie van de bedragen van het afgesloten boekjaar.

Het aandeel van de over te dragen opbrengsten wordt bepaald in functie van de bedragen die ten goede komen aan de latere boekjaren.

Eigen aandelen

De door de Groep aangehouden eigen aandelen worden in de balans opgenomen tegen kostprijs, in mindering van het eigen vermogen.

Nota 7 – Seizoenschommelingen van de vastgoedactiviteit

Volgens de Directie zou het fenomeen m.b.t. seizoenschommelingen geen weerslag moeten hebben op de kantoorverhuuractiviteit. De activiteit m.b.t. residentiële vastgoedprojecten zou echter iets meer door het fenomeen kunnen worden beïnvloed.

Nota 8 – Eigen aandelen

Tijdens de Algemene Vergadering van 15 februari 2016 werd een programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd met een duur van 36 maanden vanaf de publicatie ervan in het Belgische Staatsblad, voor een totaal bedrag van 3.000.000 EUR en tegen een prijs begrepen tussen 1 EUR en 20 EUR per aandeel. Binnen dit programma, dat vooraf door de Raad van Bestuur op 11 februari 2016 werd geactiveerd en dat op 3 maart 2019 vervalt, heeft Softimat 498.656 eigen aandelen ingekocht in 2018 ten bedrage van 1.383.898 EUR.

Hierbij dient te worden vermeld dat voor de aandelen die na 13 april 2018 werden ingekocht, ofwel 425.833 aandelen (van rechtswege nietig) ten bedrage van 1.220.794 EUR de statuten nog aangepast moeten worden, wat later zal gebeuren.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 18 juni 2018 heeft eveneens een nieuw programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd met een duur van 60 maanden, voor een totaal bedrag van 3.500.000 EUR en voor een prijs begrepen tussen 1 EUR en 20 EUR per aandeel. Dit programma werd geactiveerd door de Raad van Bestuur.





Nota 9 - Warrantenplan

Er bestaat momenteel geen warrantenplan.

Nota 10 – Bedrijfssector

Na de overdracht en/of de onderbreking van de IT-activiteiten van de Groep in België en in het buitenland, ontstaat vandaag enkel nog de vastgoedactiviteit. Daarnaast zijn er echter nog inkomsten en uitgaven verbonden aan de onderbroken activiteiten, hoewel deze geleidelijk afnemen.

Hieronder volgt een vergelijking van de jaarresultaten:

31-dec-2018	Vastgoed-activiteiten	Onderbroken activiteiten	Totaal
Totaal omzet	1 447		1 447
Inter-activiteit omzet			
Netto-omzet van de activiteit	1 447		1 447
Brutomarge	1 447		1 447
Bedrijfsresultaat geconsolideerde ondernemingen	(455)	0	(455)
Aandeel in het bedrijfsresultaat van de ondernemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode			0
Sectoraal bedrijfsresultaat			(455)
Financieel resultaat			15
Belastingen			158
Nettoresultaat			(283)

31-dec-2017	Vastgoed-activiteiten	Onderbroken activiteiten	Totaal
Totaal omzet	1 194		1 194
Inter-activiteit omzet			
Netto-omzet van de activiteit	1 194		1 194
Brutomarge	1 194		1 194
Bedrijfsresultaat geconsolideerde ondernemingen	(553)	(3)	(556)
Aandeel in het bedrijfsresultaat van de ondernemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode			0
Sectoraal bedrijfsresultaat	(553)	(3)	(556)
Financieel resultaat			31
Belastingen			(390)
Nettoresultaat			(916)

Nota 11 – Evolutie van de activiteiten

11.1 Vastgoedactiviteiten

De vastgoedactiviteiten bestaan uit twee delen met (a) de kantoorverhuuractiviteit en het beheer van vastgoedbeleggingen enerzijds, en (b) de ontwikkeling van residentiële vastgoedprojecten anderzijds.

11.1.1. Kantoorverhuuractiviteit en beheer van vastgoedbeleggingen

Tijdens de afgelopen drie jaar diende SOFTIMAT een aantal belangrijke strategische keuzes te maken met betrekking tot haar hoofdactiviteit, kantoorverhuur, meer bepaald als gevolg van grote herstructureringen bij haar belangrijkste toenmalige huurder, goed voor ongeveer 80% van de huuropbrengsten. Deze activiteit werd aldus grondig geherstructureerd na een herwaardering van de activaportefeuille met als doel het strategisch belang van de activa en hun best mogelijke allocatie te bepalen.

Het is binnen deze specifieke context dat SOFTIMAT in Lasne en Luxemburg, onder de benaming "Millenium Business Center", haar nieuwe concept van zakencentrum heeft gelanceerd. Er werd onmiddellijk resultaat geboekt, met een zeer significante groei van de bezettingsgraad en de huuropbrengsten.

Vanaf 2016 werden aldus belangrijke investeringen gedaan in verschillende leegstaande gebouwen, waarvan de afwerking vaak verouderd en/of ouderwets was.





- De gebouwen 'Lasne 1' en 'Lasne 2' werden als eerste bestemd voor deze nieuwe "Millenium"-activiteit, in 2017 gevolgd door het gebouw 'Lasne 3'. Deze volledige gerenoveerde gebouwen worden vandaag gebruikt door verschillende kleine en middelgrote huurders. In 2018 werd voor 319.000 EUR aan huuropbrengsten gegenereerd, tegenover 292.000 EUR in 2017 (+ 9%).

Merk op dat ongeveer 156 m² gebruikt worden door SOFTIMAT en dus geen huuropbrengsten genereren.

- Het gebouw 'Lasne 4' wordt momenteel verhuurd aan de Groep SPIE/Systemat, die de huurovereenkomst voor een nieuwe periode van 3 jaar heeft verlengd. De huuropbrengsten van 2018 zijn dus stabiel gebleven in vergelijking met 2017;
- Het gemengde gebouw 'Jumet' bestaande uit kantoren en logistieke ruimten wordt slechts gedeeltelijk gebruikt, met enerzijds een eerste huurder die een privatieve ruimte van 900 m² voor kantoren gebruikt in het deel 'GATE 2' ten belope van een jaarhuur van 86.000 euro in 2018 en anderzijds een tweede huurder die een gemengde ruimte voor kantoren en opslagplaatsen van 3.413 m² gebruikt ten belope van een jaarhuur van 171.000 EUR in 2018.

Bovendien werden de nodige maatregelen getroffen om de nog beschikbare ruimten in het deel 'GATE 2' opnieuw te verhuren, maar deze bleven tot nu toe zonder resultaat;

- Het gebouw 'Capellen' in Luxemburg, waarvan de huuropbrengsten na de bovengenoemde herstructurering sterk zijn gedaald, werd eveneens fundamenteel gerenoveerd in de 'Millenium'-geest. De werken zijn bijna voltooid en de laatste fase zal naar verwachting in juli 2019 worden afgerond.

Dankzij deze werken kunnen onze huidige en toekomstige huurders van uiterst efficiënte en aantrekkelijke, 'high-end' werkruimten genieten.

Het gebouw wordt momenteel bijna voor 100% gebruikt, hoewel sommige contracten die in 2018 en 2019 werden ondertekend pas in 2020 hun volledige uitwerking zullen hebben. De huuropbrengsten van 2018 bedragen 518.000 EUR tegenover 282.000 EUR in 2017, of een stijging van 83%;

- De huurovereenkomst van het Milmort-gebouw in Luik werd verlengd tot 31 augustus 2020 en genereerde in 2018 stabiele huuropbrengsten in vergelijking met 2017. Naar alle waarschijnlijkheid zal deze huurovereenkomst na deze datum echter niet verlengd worden.

Merk op dat het linker gedeelte van het gebouw 'Wilrijk', dat als niet-strategisch werd beschouwd en daarom te koop werd aangeboden, voor een bedrag van 620.000 EUR werd verkocht. Dit gebouw bestond uit twee aparte delen. Het verkochte deel was vrij verouderd en vereiste bijgevolg grote renovatiewerken. Het rechter gedeelte daarentegen bevindt zich in goede staat en werd opnieuw op de markt gebracht, voor verkoop of verhuur. De positieve impact van deze verkoop op het bedrijfsresultaat van de Groep bedroeg 416.000 EUR.

Op dit moment heeft de huurleegstand dus uitsluitend betrekking op een deel van de ruimte 'GATE 2' van Jumet en op het rechterdeel van het gebouw 'Wilrijk'.

De door de kantoorhuuractiviteit in 2018 gegenereerde nettohuurgelden bedroegen aldus 1.447.000 EUR tegenover 1.194.000 EUR in 2017, dit is een stijging van ongeveer 21%.

11.1.2. Omschrijving van de vastgoedbeleggingen

In overeenstemming met IAS-norm 40 worden de terreinen en gebouwen gewaardeerd volgens de kostprijsmethode. De Groep heeft dus niet gebruikgemaakt van de mogelijkheid om deze te waarderen volgens hun marktwaarde.

Verder moet worden vermeld dat alle gebouwen waarvan de Groep momenteel eigenaar is, kunnen worden beschouwd als vastgoedbeleggingen. Daar het deel van het gebouw 'Lasne 1' dat door de onderneming wordt gebruikt voor haar eigen bedrijfsactiviteiten beperkt is tot 156m², wordt het gehele gebouw opgenomen als vastgoedbelegging.

Gebouw	Eigenaar	Terrein m ²	Parking (#)	Kantoren	Labo	Opslag	Int. Parking	Totaal m ²
- Jumet	Softimat Sud	41 701	124	3 543	2 070	6 024		11 637
- Luik	Softimat Liège	10 000	22	876	120	334		1 330
- Lasne 1	Softimat	16 625	53	1 240				1 240
- Lasne 2	Softimat	999	3	225		20		245
- Lasne 3	Softimat	2 330	56	1 383		10		1 393
- Lasne 4	Softimat	1 970	48	1 286	122			1 408
- Wilrijk	Softimat Noord	262	0	435	0	0		435
- Luxemburg	Softimat Luxembourg	5 088	110	3 226	216	191	1 621	5 254
TOTAAL		78 975	416	12 214	2 528	6 579	1 621	22 942





11.1.3. Waardering van de vastgoedbeleggingen

Gebouw	Bruttowaarde			Gecumuleerde Afschrijvingen	Nettowaarde		
	Terrein	Gebouw	Totaal		Terrein	Gebouw	Totaal
Jumet	412	4 380	4 792	3 558	412	821	1 234
Luik	141	1 312	1 453	580	141	732	873
Lasne 1	225	860	1 085	795	225	64	289
Lasne 2	58	286	344	219	58	67	125
Lasne 3	137	1 180	1 316	661	137	519	656
Lasne 4	154	2 376	2 530	1 431	154	945	1 099
Wilrijk	64	848	912	659	64	190	253
Luxemburg	1 031	5 124	6 155	3 067	1 031	2 056	3 088
TOTAAL TERREINEN & GEBOUWEN	2 222	16 365	18 587	10 970	2 222	5 395	7 617

11.1.4. Evolutie van de huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen

De evolutie van de huurinkomsten wordt als volgt verdeeld:

Gebouw	31.12.2018	31.12.2017
Jumet	267	282
Luik	144	141
Lasne 1*	119	112
Lasne 2	35	34
Lasne 3	165	146
Lasne 4	200	197
Wilrijk	0	0
Luxemburg	518	282
TOTAAL	1 447	1 194

* eigen gebruik = 156 m²

11.1.5. Verdeling van de huurinkomsten per huurder

De huurinkomsten voortvloeiend uit de kantoorverhuur tijdens deze periode worden als volgt verdeeld:

Huurder	31.12.2018	31.12.2017
RCARRE	321	139
SYSTEMAT BELUX	231	367
CALYOS	171	148
CHR CITADELLE	144	141
ELECTRABEL	86	84
PIETERCIL	70	23
VCPL	40	0
ALLEGRO SOFTWARE	37	37
WELLFIN	37	31
ALTERNATIVE TVA	35	34
OVERIGE (ink. <20.000 EUR)	312	190
TOTAAL	1 447	1 194





11.1.6. Evolutie van de residentiële vastgoedprojecten

De residentiële vastgoedpromotie evolueert nog steeds in een moeilijke context, gekenmerkt door administratieve traagheid en een toenemende druk op de koopkracht van vastgoed van particulieren.

Deze activiteit had echter al enkele positieve resultaten geregistreerd in 2015 (verkoop van de 'Archimede'-appartementen), in 2016 (verkoop van het 'Urbanity'-project) en in 2017 (verkoop van het 'Leman'-project).

Merk op dat alle representatieve aandelen van de vennootschap SOFTIMAT FUND BIS bvba ('Capouillet'-project) in juli 2018 verkocht werden. Deze operatie heeft geen significante impact op het bedrijfsresultaat (+18.000 EUR), maar heeft daarentegen wel een impact op de geldmiddelen aangezien alle belegde bedragen, namelijk 961.000 EUR, gerecupereerd werden.

Met betrekking tot het 'Elise'-project (5 appartementen met parkeergelegenheid voor een totale oppervlakte van 850 m²) werd besloten om deze appartementen te huur aan te bieden omdat de verkoopprijzen als onvoldoende werden beschouwd. Dit leidde onmiddellijk tot succes en de eerste appartementen werden verhuur vanaf het tweede semester van 2017. De huuropbrengsten die aldus in 2018 gegenereerd werden, beliepen 85.000 EUR tegenover 24.000 EUR in 2017.

De andere lopende projecten zijn:

- Het 'MATTHYS'-project: in maart 2015 heeft SOFTIMAT een oude kantoor-/opslagruimte aangekocht in Vorst. Het project beoogt de bouw van 8 appartementen met een totale oppervlakte van 1.200 m². De stedenbouwkundige vergunning werd verleend.
- Het 'RAUTER'-project: in oktober 2014 heeft SOFTIMAT in Anderlecht een oud atelier in een huizenblok aangekocht. Het project bestaat uit het omvormen van de ruimte in 5 appartementen met een totale oppervlakte van ongeveer 750 m². De stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

De, volledige of gedeeltelijke, overdracht van deze projecten wordt door het bestuur niet uitgesloten.

11.1.7. Analyse van de bedrijfskosten m.b.t. vastgoed

31.12.2018	'Kantoren'-segment		'Residentieel'-segment		Interne kosten	TOTAAL
	Huurlasten	Overige	Verkoop	Verhuur		
J Personeelskosten	0	0	0	0	(905)	(905)
J Gebruikte toebehoren	(507)	(81)	(8)	(9)	(363)	(968)
J Overige bedrijfskosten	(208)	(27)	0	(24)	(20)	(279)
BEDRIJFSKOSTEN	(715)	(108)	(8)	(33)	(1 288)	(2 152)
OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	566	424	18	98	47	1 153
TOTAAL	(149)	315	10	65	(1 240)	(999)

31.12.2017	'Kantoren'-segment		'Residentieel'-segment		Interne kosten	TOTAAL
	Huurlasten	Overige	Verkoop	Verhuur		
J Personeelskosten	0	0	0	0	(898)	(898)
J Gebruikte toebehoren	(489)	(73)	(5)	(8)	(343)	(918)
J Overige bedrijfskosten	(200)	0	(18)	(11)	(7)	(236)
BEDRIJFSKOSTEN	(689)	(73)	(23)	(19)	(1 248)	(2 052)
OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	527	254	214	29	53	1 078
TOTAAL	(162)	181	191	10	(1 195)	(974)





De bedrijfsopbrengsten en –kosten verbonden aan de ‘Kantoren’-segment omvatten vooral de huurlasten die rechtstreeks toe te schrijven zijn aan de verschillende huurders van onze gebouwen (met name de energiekosten, taksen, diensten, herstellingen, enz.) en die doorgefactureerd worden. De kosten verbonden aan de leegstaande gebouwen kunnen vanzelfsprekend niet worden doorgefactureerd en worden dus door SOFTIMAT ten laste genomen.

Hierbij dient te worden vermeld dat een opbrengst ten bedrage van 227.500 EUR werd geboekt in 2017 na de minnelijke schikking van een geschil met een voormalige huurder in Luxemburg. In 2018 heeft de verkoop van een deel van het gebouw te Wilrijk 416.000 EUR opgebracht.

Ten slotte wordt eraan herinnerd dat de interne kosten momenteel niet onder de ‘Kantoren’- en ‘Residentieel’-segmenten worden herverdeeld.

11.1.8. Resultaat van de vastgoedactiviteiten

	31.12.2018	31.12.2017
J Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	1 447	1 194
J Overige bedrijfsopbrengsten – Meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen	416	0
J Overige bedrijfsopbrengsten	738	1 078
J Gebruikte toebehoren	(968)	(918)
J Personeelskosten	(905)	(898)
J Afschrijvingen	(844)	(773)
J Waardeverminderingen	(60)	0
J Overige bedrijfskosten	(280)	(236)
BEDRIJFSRESULTAAT	(455)	(553)
BEDRIJFSCASHFLOW	449	219

Het bedrijfsresultaat stijgt van -553.000 EUR per 31 december 2017 naar -455.000 EUR per 31 december 2018. De bedrijfscashflow neemt eveneens toe van 219.000 EUR per 31 december 2017 naar 449.000 EUR per 31 december 2018.

11.2 Onderbroken activiteiten

Tijdens het jaar 2018 heeft de Groep geen bedrijfskosten meer geboekt verbonden aan de onderbroken activiteiten.

Nota 12 – Materiële vaste activa

	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Meubilair en rollend materieel	Totaal
Aanschaffingswaarde				
Bij opening van het boekjaar	19 288	3 863	439	23 590
Mutaties tijdens het boekjaar:				
- Aanschaffingen met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	0	227	119	346
- Cessies en buitendienststellingen (-)	(701)	(3)	0	(704)
- Overdrachten	0	0	0	0
- Overige variaties	0	0	0	0
Bij afsluiting van het boekjaar	18 587	4 087	558	23 233
Afschrijvingen				
Bij opening van het boekjaar	10 890	2 798	239	13 927
Mutaties tijdens het boekjaar				
- Geboekt	578	203	73	854
- Cessies en buitendienststellingen (-)	(497)	(3)	0	(500)
- Overdrachten	0	0	0	0
- Overige variaties	0	0	0	0
Bij afsluiting van het boekjaar	10 970	2 998	313	14 281
Nettowaarde bij afsluiting van het boekjaar	7 617	1 089	245	8 951





Nota 13 – Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraden van de Groep vermeld in de rubriek 'Vastgoed bestemd voor verkoop' zijn vooral samengesteld uit gebouwen in aanbouw of ontwikkeld met het oog op verkoop. Alle kosten die rechtstreeks zijn verbonden aan de aanschaf, bouw of financiering van het vastgoedproject, worden in de voorraden opgenomen.

Deze rubriek wordt in 2018 beïnvloed door de ontwikkeling van de 'Matthys'- en 'Rauter'-projecten.

	2018	2017
Bij opening van het boekjaar	3 489	4 350
Mutaties van het boekjaar:		
- Aanschaffingen	10	248
- Cessies	0	(182)
- Waardeverminderingen	(60)	0
- Activa bestemd voor verkoop	0	(927)*
Bij afsluiting van het boekjaar	3 439	3 489

* Herwerkte bedragen ten opzichte van het jaarverslag 2017. Deze herwerkingen werden nodig gemaakt door de overdracht van de participatie in Softimat Fund Bis bvba tijdens het 2^{de} semester van 2018.

Nota 14 – Financiële vaste activa

14.1. Detail van de participaties

	% détention	Montant
Participaties		
- Immo Lasne	100%	425
- Overige	N/A	6
Waarde bij afsluiting van het boekjaar		431

14.2 Participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode

De tijdelijke onderneming 'Roosevelt Softimat Fund' die het 'Archimede'-project uitwerkt, is een gemeenschappelijke onderneming en werd bijgevolg verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Het 'Archimede'-project is vandaag afgesloten en de daaruit voortvloeiende winst werd geboekt in 2016. Daar een groot deel van de winst aan de medeoprichters werd uitgekeerd is deze gemeenschappelijke onderneming vandaag nagenoeg geliquideerd.

Nota 15 – Kortlopende en langlopende financiële verplichtingen

De langlopende financiële verplichtingen hebben vooral betrekking op de financiering van materiële vaste activa. De tabel hieronder bevat eveneens de langlopende financiële verplichtingen van hoogstens één jaar die in de balans worden opgenomen onder "Kortlopende financiële verplichtingen". De schuldenlast bedraagt 1.393.000 EUR per 31 december 2017 tegen 1.222.000 EUR per 31 december 2018.

	Uitsplitsing van de oorspronkelijk langlopende schulden naargelang van hun resterend looptijd		
	Hoogstens één jaar	Meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	Meer dan 5 jaar
- Leasingschulden	9	0	0
- Kredietinstellingen	162	607	434
- Overige leningen	0	0	11
Totaal	171	607	445
Langlopende schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gevestigd of onherroepelijk beloofd op de activa van de vennootschappen begrepen in de consolidatie			31.12.2018
- Leasingschulden			1 203
- Kredietinstellingen			
- Overige leningen			
Totaal			1 203





Nota 16 – Handels- en overige vorderingen

De handelsvorderingen van de Groep zijn samengesteld uit:

	Voortgezette activiteiten	Onderbroken activiteiten	TOTAAL
Klanten – Vorderingen	110	0	110
Klanten – op te maken facturen	36	0	36
Totaal handelsvorderingen	146	0	146
Belasting op de toegevoegde waarde	149	0	149
Te recupereren belastingen	15	0	15
Diverse vorderingen	40	117	146
Waardevermindering op dubieuze vorderingen	0	(117)	(117)
Totaal overige vorderingen	204	0	204

Toelichting:

Handelsvorderingen

- Momenteel geen bijzondere commentaar.

Vorderingen verbonden aan de overdrachten

- Cfr. Nota 23.3.

Overige vorderingen

- Er bestaat een BTW-vordering, vooral verbonden aan de BTW-plichtige activiteiten.
- Voor de vordering van 117.000 EUR die sinds juli 2010 na de overdracht van SOFIMALGERIE in afwachting van repatriëring is, werd een voorziening geboekt voor het geheel van het bedrag daar de kansen op inning onzeker zijn (verder uiteengezet in 11.2.1 en 23.1).

Met uitzondering van de eventuele bovenvermelde opmerkingen en voor zover ons bekend is, bestaat er geen bijzonder kredietrisico dat deze vorderingen niet-invorderbaar zou maken.

Nota 17 – Handels- en overige schulden

De handelsschulden en overige schulden van de Groep zijn als volgt verdeeld:

	Voortgezette activiteiten	Onderbroken activiteiten	TOTAAL
Leveranciers – Schulden	229	0	229
Leveranciers – Te ontvangen facturen	86	0	86
Op te maken creditnota's	29	0	29
Overige leveranciers	3	0	3
Totaal handelsschulden	348	0	348
Saldo te betalen dividenden	6	0	6
Saldo uitkering in kapitaal	142	0	142
Kapitaalsubsidies	456	0	456
Overige	29	0	29
Totaal overige schulden op hoogstens één jaar	633	0	633
TOTAAL	981	0	981

Toelichting:

- Saldo uitkeringen in kapitaal: Het saldo heeft betrekking op kapitaalverminderingen van de voorbije jaren die nog niet uitbetaald zijn.
- Kapitaalsubsidies: de Groep heeft genoten van verschillende kapitaalsubsidies die onder de rubriek "Overige schulden" worden opgenomen en die afgeschreven worden naargelang van de levensduur van de gesubsidieerde activa.





Nota 18 – Eigen vermogen

18.1. Samenstelling van het kapitaal

	Bedragen
Geplaatst kapitaal	
- Bij opening van het boekjaar	19 638
- Warrants	0
- Kapitaaluitkering	0
- Vernietiging eigen aandelen	(1 384)
Bij afsluiting van het boekjaar	18 254

Vertegenwoordiging van het kapitaal	Aantal aandelen
Aandelencategorieën	
Gewone aandelen ZVNW	5 106 101
Aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen	
- Op naam	1 971 663
- Gedematerialiseerd	3 134 438

Het maatschappelijk kapitaal van Softimat nv wordt vertegenwoordigd door aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Deze aandelen zijn gedematerialiseerde aandelen ofwel aandelen op naam. De aandelen op naam zijn aandelen die enkel vertegenwoordigd worden door inschrijving in het aandeelhoudersregister van de onderneming.

18.2. Structuur van het aandeelhouderschap

	Aantal aandelen	%
Bernard Lescot	1 330 100	26,05%
Public	3 776 001	73,95%
TOTAL	5 106 101	100,00%

18.3. Eigen aandelen

Tijdens de Algemene Vergadering van 15 februari 2016 werd een programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd met een duur van 36 maanden vanaf de publicatie ervan in het Belgische Staatsblad, voor een totaal bedrag van 3.000.000 EUR en tegen een prijs begrepen tussen 1 EUR en 20 EUR per aandeel. Binnen dit programma, dat vooraf door de Raad van Bestuur op 11 februari 2016 werd geactiveerd en dat op 3 maart 2019 vervalt, heeft Softimat 498.656 eigen aandelen ingekocht in 2018 ten bedrage van 1.383.898 EUR.

Hierbij dient te worden vermeld dat voor de aandelen die na 13 april 2018 werden ingekocht, ofwel 425.833 aandelen (van rechtswege nietig) ten bedrage van 1.220.794 EUR, de statuten nog aangepast moeten worden, wat later zal gebeuren.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 18 juni 2018 heeft eveneens een nieuw programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd met een duur van 60 maanden, voor een totaal bedrag van 3.500.000 EUR en voor een prijs begrepen tussen 1 EUR en 20 EUR per aandeel. Dit programma werd geactiveerd door de Raad van Bestuur.

	Aantal aandelen	Bedragen
Bij opening van het boekjaar	0	0
Aanschaffing eigen aandelen	498 656	1 383 796
Vernietiging eigen aandelen	(498 656)	(1 383 796)
Bij afsluiting van het boekjaar	0	0





18.4. Reserves

	Bedragen
Waarde bij opening van het boekjaar	(3 466)
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Aandelenquotum van de Groep in het geconsolideerd resultaat	(283)
- Vernietiging van eigen aandelen rechtstreeks in mindering gebracht van het eigen vermogen	0
- Overige bewegingen	0
Waarde bij afsluiting van het boekjaar	(3 748)

Nota 19 – Personeelskosten

19.1. Personeelsbestand bij het afsluiten van het boekjaar

(In aantal personen)	31.12.2018	31.12.2017
- Vastgoed/Management	6	6
- Onderbroken activiteiten	0	0
TOTAAL	6	6

19.2. Personeelskosten per bedrijfssector

	31.12.2018	31.12.2017
- Vastgoed/Management	905	898
- Onderbroken activiteiten	0	0
TOTAAL	905	898

Nota 20 – Belastingen

20.1. Uitsplitsing van de belastingen

Het bedrag van de belastingen is gelijk aan de bedragen van de winstbelastingen die verschuldigd zijn aan de fiscale overheden met betrekking tot het boekjaar, in functie van de geldende regels en rentevoeten in de verschillende landen.

	31.12.2018	31.12.2017
Belastingen		
- Winstbelastingen	(15)	(69)
- Belastingen op intragroepdistributies	0	0
- Overige	0	0
Uitgestelde belastingen		
- Uitgestelde belastingen van de periode	56	31
- Winst/(Verlies) uitgestelde belastingvorderingen	117	(352)
- Effecten van de koersschommelingen	0	0
- Overige	0	0
TOTAAL	158	(390)





20.2 Aansluiting tussen het toepasselijk en het effectief belastingtarief

	31.12.2018	31.12.2017
Resultaat vóór belastingen	(440)	(525)
Toepasselijk belastingtarief	29,58%	33,99%
Belastingen op basis van het toepasselijke belastingtarief	130	178
Belastingaanpassingen:		
- Op buitenlandse inkomsten	(7)	0
- m.b.t. niet-toegestane uitgaven	(16)	(17)
- m.b.t. uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen	59	(491)
- Op de resultaten van de voorbije boekjaren	(4)	(61)
- m.b.t. niet-geboekte uitgestelde belastingvorderingen	0	0
- m.b.t. niet-belastbare inkomsten	0	0
- Overige aanpassingen	(4)	0
Belastingen op basis van het gemiddeld effectief belastingtarief	158	(390)

Nota 21 – Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

De uitgestelde belastingverplichtingen hebben voornamelijk te maken met het verschil tussen de IFRS-boekwaarde en de fiscale boekwaarde.

	31.12.2018	31.12.2017
Uitgestelde belastingverplichtingen		
- Materiële vaste activa	(428)	(462)
- Leasing	(173)	(176)
- Overige	0	0
TOTAAL	(601)	(639)

De uitgestelde belastingvorderingen zijn te verklaren door de fiscale verliezen die werden vastgesteld bij de verschillende vennootschappen die samen de Groep vormen. Deze vorderingen worden slechts geboekt indien er in de nabije toekomst overtuigende bewijzen zijn waaruit een belastinggrondslag naar voren komt die toelaat deze vorderingen te gebruiken. Hierbij dient te worden vermeld dat de Groep alleen de uitgestelde belastingvorderingen heeft gewaardeerd op de actieve bedrijven in België en in Luxemburg, berekend in functie van het basistarief van 29,58%.

	31.12.2018	31.12.2017
Uitgestelde belastingvorderingen		
- Terugvorderbare fiscale verliezen	2 970	2 849
- Overige	0	0
TOTAAL	2 970	2 849
Niet-geboekte uitgestelde belastingvorderingen		
- Terugvorderbare fiscale verliezen	0	0
- Overige	0	0
TOTAAL	0	0





Nota 22 – Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verplichtingen	
Bedrag van de werkelijke garanties die samengesteld zijn door de vennootschappen en die opgenomen zijn in de consolidatie van hun eigen activa (in het kader van investeringen in onroerende goederen)	1 155
Bedrag van de werkelijke garanties die samengesteld zijn door de vennootschappen en die opgenomen zijn in de consolidatie van hun eigen activa (in het kader van de financiering van de activiteiten)	48
Garantiebrieven uitgegeven door SOFTIMAT NV ten gunste van zijn dochterondernemingen (in het kader van investeringen in onroerende goederen):	
- SOFTIMAT LUXEMBOURG SA	
Garantiebrieven uitgegeven door SOFTIMAT NV ten gunste van zijn dochterondernemingen (in het kader van de financiering van de activiteiten)	
Rechten	
1 203	
Geen.	

Nota 23 – Risicofactoren en opportuniteiten

23.1. Invorderingsrisico verbonden aan de overdracht van SOFIMALGERIE

In juli 2010 had SOFTIMAT een aanvraag ingediend voor de overdracht van de verkoop van SOFIMALGERIE. Door de politieke onzekerheid en de grote moeilijkheden die buitenlandse ondernemingen hebben om hun winsten te recupereren wordt nog steeds gewacht op de repatriëring van de opbrengst van de verkoop, goed voor 117.000 EUR. Bijgevolg werd in 2014 besloten om voor het hele bedrag een voorziening aan te leggen. Mocht de repatriëring uiteindelijk toch plaatsvinden, dan zou dit voor SOFTIMAT een uitzonderlijke opbrengst vormen.

23.2. Risico verbonden aan de berekening van het vakantiegeld

Ter herinnering: bij een controle door de FOD in 2011 is gebleken dat de Groep onopzettelijk een fout had gemaakt in de berekening van het enkelvoudig vakantiegeld daar het variabele loon van de medewerkers niet in de berekeningsgrondslag begrepen was. In overleg met de FOD en met haar vakbondsafgevaardigden had de Groep deze fout gecorrigeerd met een terugwerkende kracht van 3 jaar en in mei 2011 werden aan alle medewerkers de betalingen verricht.

Dit principe inzake de terugwerkende kracht van 3 jaar werd echter door een minderheid van de werknemers betwist, die daarom in 2012 een rechtsvordering tegen de Groep hadden ingesteld. Na verschillende ongunstige vonnissen in november 2014 waartegen Softimat in beroep was gegaan, heeft het arbeidshof te Brussel de Groep SOFTIMAT in maart 2017 veroordeeld tot de betaling van een aantal achterstallige vakantiegelden en/of achterstallige lonen. Met deze beslissing komt een definitief einde aan dit geschil.

Hierbij moet nog worden vermeld dat, uit voorzorg, een voorziening met betrekking tot deze achterstallige bedragen werd opgenomen in de rekeningen afgesloten op 31 december 2015.

23.3. Bijzondere invorderingsrisico's verbonden aan de onderbroken activiteiten

In het kader van de overdracht van zijn 100% dochteronderneming, POPY SOFTWARE NV, heeft SOFTIMAT in maart 2012 een krediet verleend aan POPY HOLDING NV voor een vast bedrag van 400.000 EUR. Dit bedrag werd integraal terugbetaald in april 2018, verhoogd met de daaraan verbonden interesten.

23.4. Algemene risico's verbonden aan de kantoorverhuuractiviteiten

De kantoorverhuuractiviteiten zijn blootgesteld aan verschillende algemene risico's, waaronder:

- Het risico van huurleegstand, dat tot een afname van de huurinkomsten kan leiden, wanneer een bestaande huurder beslist zijn huurovereenkomst niet te vernieuwen, en niet onmiddellijk wordt vervangen.
- Het risico van vermindering van de huurinkomsten, dat kan voorkomen wanneer een bestaande huurovereenkomst wordt verlengd of wanneer over een huurovereenkomst wordt onderhandeld wegens de ongunstige evolutie van marktcondities. Deze vermindering in huurinkomsten kan eveneens de vorm aannemen van huurvrije periodes of kosten die zijn aangegaan voor het in orde brengen van de ruimten.





- Het risico van niet-herstelling in de oorspronkelijke staat, wanneer een vertrekkende huurder aanzienlijke schade heeft toegebracht aan het gebouw en niet overgaat tot het herstellen in de oorspronkelijke staat, zoals gewoonlijk overeengekomen wordt in huurovereenkomsten.
- Het risico van onvermogen van de huurder, wanneer deze niet meer beschikt over voldoende financiële middelen om zijn huur te betalen.
- Het risico verbonden aan de normale slijtage van de gebouwen, wanneer de gebouwen in waarde verminderen als gevolg van normale slijtage, verouderde installaties of strengere eisen op het gebied van veiligheid, energiebesparing of duurzame ontwikkeling.
- Het risico verbonden aan ernstige schadegevallen, wanneer de verhuurde gebouwen door ernstige schadegevallen aanzienlijk worden beschadigd of volledig worden vernield. Deze risico's worden gedekt door diverse verzekeringspolissen voor brand, waterschade, storm, enz.

Om zich te wapenen tegen deze algemene risico's, analyseert de SOFTIMAT-Groep vooraf de financiële gezondheid van haar huurders. Bovendien wordt een huurwaarborg, meestal gelijk aan zes maanden huur, verlangd. De Groep sluit tevens verschillende verzekeringspolissen af, met name voor brand, waterschade, storm, natuurrampen, enz.

23.5. Algemene risico's verbonden aan de activiteiten m.b.t. residentiële vastgoedpromotie

De activiteiten m.b.t. residentiële vastgoedpromotie zijn eveneens blootgesteld aan verschillende algemene risico's, waaronder:

- Het risico in verband met medecontractanten: omwille van financiële moeilijkheden of overige problemen kunnen medecontractanten in gebreke blijven. Om zich te wapenen tegen deze risico's, analyseert de SOFTIMAT-Groep vooraf het financiële vermogen en de betrouwbaarheid van haar medecontractanten.
- Het risico inzake moeilijkheden verbonden aan de uitvoering van werken: medecontractanten kunnen vertragingen oplopen in de uitvoering van de ondernomen werken (laattijdige leveringen), of goederen afleveren die niet aan de oorspronkelijke kwaliteitscriteria beantwoorden (gebrekkig werk), omwille van organisatorische problemen of gebrek aan bekwaamheid. Om dit risico te voorkomen, worden de met de ondernemers afgesloten contracten voorzien van beperkende voorwaarden betreffende begroting, kwaliteit of termijn.
- Het risico m.b.t. prijsverlaging of niet-verkoop van de activa: bij het realiseren van een vastgoedproject kan het gebeuren dat de activa niet kunnen worden verkocht aan de oorspronkelijk vastgestelde prijs, omwille van daling van de koopkracht, toename van de interestvoeten, verlaging van de toegestane kredieten door de bank, enz.

Deze elementen kunnen uiteraard zwaar wegen op de gebudgetteerde rentabiliteit van de projecten. Om deze risico's te voorkomen, voert de SOFTIMAT-Groep een financiële doorlichting van haar medecontractanten uit, evenals een regelmatige analyse van de evolutie van de prijzen op de residentiële vastgoedmarkt, met de hulp van de vastgoedmakelaars waarmee zij samenwerkt.

Nota 24 – Transacties tussen verbonden partijen

SOFTIMAT zorgt ervoor dat de transacties en andere contractuele relaties tussen de onderneming, de verbonden ondernemingen, de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, de wettelijke bepalingen inzake belangconflicten naleven. Tevens zorgt SOFTIMAT er in ieder geval voor dat alle eventuele transactie volgens het 'arm-length'-principe en dus binnen normale marktcondities plaatsvinden.

In dit verband dient te worden opgemerkt dat :

- er geen transacties bestaan met een verbonden partij voor een bedrag boven 50.000 EUR die het voorwerp zijn geweest van een verklaring tijdens de lopende periode.
- de bestaande relaties tussen de ondernemingen van de Groep betrekking hebben op (a) dienstenprestaties (om de prestatiekosten op de meest aangewezen manier onder de verschillende ondernemingen te verdelen), en (b) "geldverstrekker-geldnemer" relaties, naargelang van de behoeften aan geldmiddelen van elke entiteit. Met het oog op optimalisatie zijn de geldmiddelen uiteraard gecentraliseerd.





De hierboven vermelde transacties worden in de tabellen hieronder beschreven:

Dienstverleningen	31.12.2018	31.12.2017
Overeenkomst kostenvereniging		
Diensten verleend door Softimat ten gunste van Softimat Sud	233	217
Diensten verleend door Softimat ten gunste van Softimat Noord	(53)	31
Diensten verleend door Softimat ten gunste van Softimat Liège	56	52
TOTAAL	236	301
Overeenkomst inzake deelname in de kosten van de administratieve afdelingen		
Diensten verleend door Softimat ten gunste van Softimat Consulting	10	10
Diensten verleend door Softimat ten gunste van Softimat Luxembourg	214	210
Diensten verleend door Softimat Consulting ten gunste van Softimat Fund	11	(716)
TOTAAL	235	(496)
Dienstverlening overeenkomst		
Diensten verleend door Softimat Consulting ten gunste van Softimat Luxembourg	167	413
TOTAAL	167	413

Relaties « Geldverstrekker-Geldnemer »		
Geldverstrekker	Geldnemer	
Softimat*	Softimat Liège	44
Softimat*	Softimat Fund	2 853
Softimat Sud	Softimat*	1 912
Softimat Noord	Softimat*	800
Softimat Luxembourg	Softimat*	449

* In de balans opgenomen per 31.12.2018

Nota 25 – Honoraria van de Bedrijfsrevisoren

De honoraria voor de bedrijfsrevisoren in het kader van hun auditactiviteiten worden als volgt opgesplitst:

	2018	2017	
AUDIT			
- België	Fondu, Pyl & Stassin	30	33
- Luxemburg	Audit.lu	3	3
Subtotaal	33	36	
OVERIGE PRESTATIES			
- België	Fondu, Pyl & Stassin	0	5
- Luxemburg	Audit.lu	0	0
Subtotaal	0	5	
TOTAAL	33	41	

Nota 26 – Evenementen na afsluiting

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na de datum van afsluiting van de rekeningen die van invloed hadden kunnen zijn op de resultaten van boekjaar 2018 zoals gepresenteerd in dit verslag.





Nota 27 – Verklaring van de verantwoordelijke personen

Wij verklaren dat, voor zover wij weten, de geconsolideerde rekeningen afgesloten per 31 december 2018, opgesteld volgens de Internationale Financiële Rapporteringsnormen (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Gemeenschap, en volgens de geldende Belgische wetgeving, een getrouw beeld geven van de financiële situatie en de resultaten van de Groep Softimat.

Wij verklaren ook dat onderhavig financieel verslag een getrouwe weergave vormt van de evolutie van de zaken en van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Softimat geconfronteerd kan worden.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur,

Nicolas Logé,
Gedelegeerd Bestuurder.





5 Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening

Verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering van de naamloze vennootschap Softimat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 (geconsolideerde jaarrekening)

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap SOFTIMAT NV (de "vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 30 mei 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap SOFTIMAT uitgevoerd gedurende 23 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd balans op 31 december 2018 omvat, geconsolideerde winst-en verliesrekening, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 17.500.665 € bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een verlies van het boekjaar van 282.915 €.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2018 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.





Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- J het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- J het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- J het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- J het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- J het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- J het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zinde de nota's bij de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.





Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht, en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen bijkomende opdrachten verricht die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen.

Fayt-lez-Manage, 24 april 2019.

SPRL FONDU, PYL, STASSIN & Cie
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Jacques LENOIR
Bedrijfsrevisor





6 Jaarrekeningen per 31 december 2018

HOOFDCIJFERS

In navolging van artikel 105 van de bedrijfscode vormen de hieronder voorgestelde rekeningen een verkorte versie van de maatschappelijke rekeningen van Softimat nv. De integrale versie is beschikbaar op de website www.softimat.com en zal worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. Het geheel van de bijlagen is niet in deze verkorte versie vervat.

In vergelijking met het vorige boekjaar komen de volgende cijfers (in duizendtallen) uit de rekeningen naar voor (in duizenden EUR):

	31.12.2018	31.12.2017
OPRICHTINGSKOSTEN	0	0
VASTE ACTIVA	4 423	4 746
Immateriële vaste activa	0	0
Materiële vaste activa	1 838	2 141
Financiële vaste activa	2 585	2 605
VLOTTENDE ACTIVA	6 336	8 265
Vorderingen op méér dan één jaar		
Voorraden en bestellingen in uitvoering	1 070	1 063
Vorderingen op ten hoogstens één jaar	3 934	5 996
Beleggingen en liquide middelen		
Beschikbare waarden	700	1 132
Overlopende rekeningen	631	75
TOTAAL ACTIVA	10 759	13 011
EIGEN VERMOGEN	5 654	6 963
Kapitaal	18 254	19 638
Emissiepremies		
Meerwaarde op herevaluatie		
Reserves	997	997
Overgedragen winst/verlies	(13 597)	(13 672)
Kapitaalsubsidies		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	0	0
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	0	0
SCHULDEN	5 105	6 048
Schulden op méér dan één jaar	1 052	1 182
Schulden op hoogstens één jaar	3 991	4 799
Overlopende rekeningen	62	67
TOTAAL PASSIVA	10 759	13 011





	31.12.2018	31.12.2017
Verkopen en prestaties	1 768	1 494
Verkoops- en prestatiekosten	(1 674)	(1 337)
Eenmalige verkoops- en prestatiekosten	0	(295)
Bedrijfswinst	93	(137)
Financiële opbrengsten	25	215
Financiële lasten	(40)	(32)
Lopende winst vóór belastingen	78	46
Belasting op het resultaat	(3)	(2)
Winst/(verlies) van het boekjaar	75	44

Evolutie van de activiteiten

« Kantoorverhuur »

De kantoorverhuuractiviteit wordt uitgeoefend hetzij (a) rechtstreeks door SOFTIMAT hetzij (b) onrechtstreeks door haar 100% dochterondernemingen (SOFTIMAT NOORD, SOFTIMAT SUD, SOFTIMAT LIEGE en SOFTIMAT LUXEMBOURG).

Zo is SOFTIMAT (a) rechtstreeks eigenaar van 4 gebouwen (LASNE 1, LASNE 2, LASNE 3 en LASNE 4) en (b) eigenaar van 4 andere gebouwen via haar dochterondernemingen (WILRIJK, JUMET, LUIK en CAPELLEN).

Tijdens de afgelopen drie jaar diende SOFTIMAT een aantal belangrijke strategische keuzes te maken met betrekking tot zijn hoofdactiviteit, kantoorverhuur, meer bepaald als gevolg van grote herstructureringen bij zijn belangrijkste toenmalige huurder. Deze activiteit werd grondig geherstructureerd en de gebouwen werden volledig gerenoveerd, waardoor SOFTIMAT in Lasne haar nieuwe concept van een zakencentrum heeft gelanceerd, onder de benaming "Millenium Business Center". De resultaten lieten niet lang op zich wachten en de gebouwen die SOFTIMAT rechtstreeks in bezit had werden in 2018 praktisch volledig verhuurd:

a) Gebouw « Lasne 1 » – Chaussée de Louvain 435 te 1380 Lasne :

Dit gebouw is het eerste dat werd toegewezen aan de nieuwe "Millenium"-activiteit en is bijna 100% bezet. In 2018 bedroegen de huurinkomsten 119.000 EUR.

Opgemerkt wordt dat een deel van het gebouw bestemd is voor SOFTIMAT en dus geen huurinkomsten oplevert.

b) Gebouw « Lasne 2 » - Chaussée de Louvain 433 te 1380 Lasne :

Dit gebouw dat sinds 1 april 2015 is toegewezen aan de « Millenium »-activiteit is voor 100% verhuurd voor een vaste termijn van 9 jaar, met de mogelijkheid tot opzegging op het einde van het 3de en 6de jaar.

c) Gebouw « Lasne 3 » - Chaussée de Louvain 431^F te 1380 Lasne :

Dit gebouw dat gebruikt wordt voor de « Millenium »-activiteit wordt verhuurd aan kleine en middelgrote ondernemingen en heeft 165.000 EUR huurinkomsten opgeleverd in 2018. De bezettingsgraad ligt nu rond de 100%.

Opgemerkt dient te worden dat er in 2018 enkele nieuwe huurovereenkomsten zijn ondertekend, waarvan het effect pas in 2019 merkbaar zal zijn.

d) Gebouw « Lasne 4 » - Chaussée de Louvain 431 C te 1380 Lasne :

Dit gebouw is momenteel verhuurd aan de Groep Spie/Systemat, die haar huurcontract heeft hernieuwd voor een aanvullende periode van 3 jaar. De huurinkomsten in 2018 zijn dus stabiel gebleven ten opzichte van 2017.

In 2018 bedragen de door deze activiteit gegenereerde nettohuurgelden 519.00 EUR tegen 489.000 EUR in 2017, ofwel een toename met ongeveer 6%.





« Administratief en operationeel beheer - kantoorgebouwen »

Tevens dient opgemerkt te worden dat SOFTIMAT, voor de gebouwen die het in handen heeft via zijn dochtermaatschappijen, optreedt als verantwoordelijke voor het administratief en operationeel beheer van die gebouwen (WILRIJK, JUMET, LUIK en CAPELLEN) en dat het hen hiervoor 'Management fees' aanrekent, die ook als 'Verkopen en Prestaties' worden geboekt, goed voor 450.231 EUR in 2018.

Activité « Promotion immobilière résidentielle »

De residentiële vastgoedpromotie bevindt zich nog steeds in een ontwikkelingsfase, op een markt die gekenmerkt wordt door administratieve traagheid en een toenemende druk op de koopkracht van vastgoed van particulieren.

Deze activiteit had evenwel enkele positieve resultaten geregistreerd met de verkoop van de appartementen 'ARCHIMEDE' in 2015, het 'URBANITY'-project in 2016 door SOFTIMAT FUND, en het 'Leman'-project in 2017 door SOFTIMAT.

In juli 2018 werden alle aandelen van de vennootschap SOFTIMAT FUND BIS bvba ('Capouillet'-project) overgedragen. Hoewel deze transactie geen beduidende impact had op de resultaten van de Groep, hebben de geldmiddelen wel invloed ondervonden, aangezien alle belegde bedragen, goed voor 942.000 EUR, gerecupereerd werden.

Momenteel worden tevens de volgende projecten uitgevoerd:

- Het 'MATTHYS'-project: in maart 2015 heeft SOFTIMAT een oude kantoor-/opslagruimte aangekocht in Vorst. Het project beoogt de bouw van 8 appartementen met een totale oppervlakte van 1.200m². De stedenbouwkundige vergunning werd toegekend.
- Het 'RAUTER'-project: in oktober 2014 heeft SOFTIMAT in Anderlecht een oud atelier in een huizenblok aangekocht. Het project bestaat uit het omvormen van de ruimte in 4 appartementen met een totale oppervlakte van ongeveer 750m². De stedenbouwkundige vergunning werd toegekend.

Met betrekking tot het 'Elise'-project (5 appartementen met parkeergelegenheid voor een totale oppervlakte van 850 m²) werd besloten om deze appartementen te huur aan te bieden aangezien de prijzen bij verkoop ontoereikend werden geacht. Dit leidde tot onmiddellijk succes en de eerste appartementen werden tijdens het tweede semester van 2017 verhuurd. In 2018 leverden de huuropbrengsten 85.000 EUR, tegenover 24.000 EUR in 2017.

Het management sluit een volledige of gedeeltelijke overdracht van deze projecten in de eerstkomende maanden niet uit.

Analyse van de resultaten en van de balans

[Resultatenrekening]

De verkopen en prestaties bedragen 1.767.506 EUR in 2018, tegen 1.494.249 EUR in 2017, ofwel een toename met 18%.

Opgemerkt dient te worden dat het linker gedeelte van het gebouw 'Wilrijk', eigendom van SOFTIMAT NV en geëxploiteerd door SOFTIMAT NOORD, verkocht werd in 2018 voor een brutobedrag van 620.000 EUR. Dit gedeelte van het gebouw dat vrij verouderd was en dat belangrijke renovatiewerken vereiste, werd als niet-strategisch beschouwd en in 2017 te koop aangeboden. Het niet-recurrente resultaat dat door deze transactie gegenereerd werd bedraagt 401.216 EUR.

Het bedrijfsresultaat neemt toe, van -137.288 EUR in 2017 tot 93.167 EUR in 2018.

In 2018 is de bedrijfscashflow positief op +345.421 EUR, tegen +137.968 EUR in 2017.

Het financieel resultaat is negatief en bedraagt -15.365 EUR, voornamelijk als gevolg van de rentelasten in verband met de leningen die in 2016 zijn aangegaan voor de renovatie van de gebouwen.

In 2018 bedraagt het jaarlijks nettoresultaat 74.759 EUR tegen 44.073 EUR in 2017.

[Eigen vermogen]

De variatie van het eigen vermogen wordt als volgt verklaard:

- a) Het terugkopen van 498.656 eigen aandelen ten bedrage van 1.383.898 EUR;
- b) De overdracht van het resultaat, vóór bestemming, ten bedrage van 74.759 EUR. De Raad van Bestuur zal tijdens de Algemene Vergadering voorstellen om dit resultaat te boeken onder de rubriek 'Over te dragen Winst/Verlies (-)'.

[Tewerkstelling]

Het personeelsbestand van het bedrijf is stabiel en bestaat uit 4 personen op 31 december 2018 (bestuurders niet meegerekend).





[Investeringsen]

Er werden in 2018 geen belangrijke investeringen verricht met betrekking tot onze gebouwen.

[Research & Development]

De uitgaven op vlak van onderzoek en ontwikkeling worden rechtstreeks in de resultatenrekening van het boekjaar opgenomen. Gelet op de huidige activiteiten zijn er geen dergelijke uitgaven te vinden in 2018.

[Verwerving door de onderneming van een deel van haar eigen aandelen]

Tijdens de Algemene Vergadering van 15 februari 2016 werd een programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd met een duur van 36 maanden vanaf de publicatie ervan in het Belgische Staatsblad, voor een totaal bedrag van 3.000.000 EUR en voor een prijs begrepen tussen 1 EUR en 20 EUR per aandeel. Binnen dit programma, dat vooraf door de Raad van Bestuur op 11 februari 2016 werd geactiveerd en dat op 3 maart 2019 vervalt, heeft Softimat 498.656 eigen aandelen ingekocht in 2018 ten bedrage van 1.383.898 EUR.

Hierbij dient te worden vermeld dat voor de aandelen die na 13 april 2018 werden ingekocht, ofwel 425.833 aandelen (van rechtswege nietig) ten bedrage van 1.220.794 EUR, de statuten nog aangepast moeten worden, wat later zal gebeuren.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 18 juni 2018 heeft eveneens een nieuw programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd met een duur van 60 maanden, voor een totaal bedrag van 3.500.000 EUR en voor een prijs begrepen tussen 1 EUR en 20 EUR per aandeel. Dit programma werd geactiveerd door de Raad van Bestuur.

[Overige significante gebeurtenissen]

Niet van toepassing.

[Vooruitzichten en risicoanalyse]

Hierbij moet tevens vermeld worden dat het geconsolideerde jaarverslag van Softimat een globale presentatie van de risico's voor de Groep behelst. Deze informatie is, afgezien van de specifieke risico's, van toepassing op alle dochterondernemingen en eventuele verschillen tussen de geconsolideerde rekeningen en de financiële rekeningen zijn niet significant.

[Toepassing van de waarderingsregels in het perspectief van continuïteit]

In overeenstemming met de artikelen 94-2° en 96-6° van het Wetboek van Vennootschappen, werd aan de Raad van Bestuur gevraagd om de toepassing van de waarderingsregels in het perspectief van continuïteit te rechtvaardigen. Met het oog op het eigen vermogen van de Vennootschap is de Raad van Bestuur van mening dat de vennootschap geen structurele problemen kent en dat het continuïteitsprincipe dus ten volle verantwoord blijkt. De per 31 december 2017 afgesloten jaarrekeningen werden bijgevolg in dit perspectief voorbereid.

[Kwijting aan de bestuurders]

Wij verzoeken u ook om bij afzonderlijke stemming kwijting te verlenen aan de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat tijdens boekjaar 2017/8 alsook aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat.

Opgemaakt te Lasne, op 29 maart 2019.

De Raad van Bestuur.





Verslag van de Commissaris over de jaarrekeningen

Verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering van de naamloze vennootschap Softimat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 (jaarrekening)

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap SOFTIMAT NV (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 30 april 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap uitgevoerd gedurende 34 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 10.758.827,29 € en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 74.759,06 €.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.





Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- J het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- J het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- J het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- J het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- J het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag.





Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen bijkomende opdrachten verricht die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen.

Andere vermeldingen

Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Fayt-lez-Manage, 24 april 2019.

SPRL FONDU, PVL, STASSIN & Cie
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Jacques LENOIR
Bedrijfsrevisor





7 Nuttige informatie

België

Softimat nv
Chaussée de Louvain 435
B – 1380 Lasne
Tel. + 32 (0)2 352 83 81
Fax + 32 (0)2 352 83 80
info@softimat.com

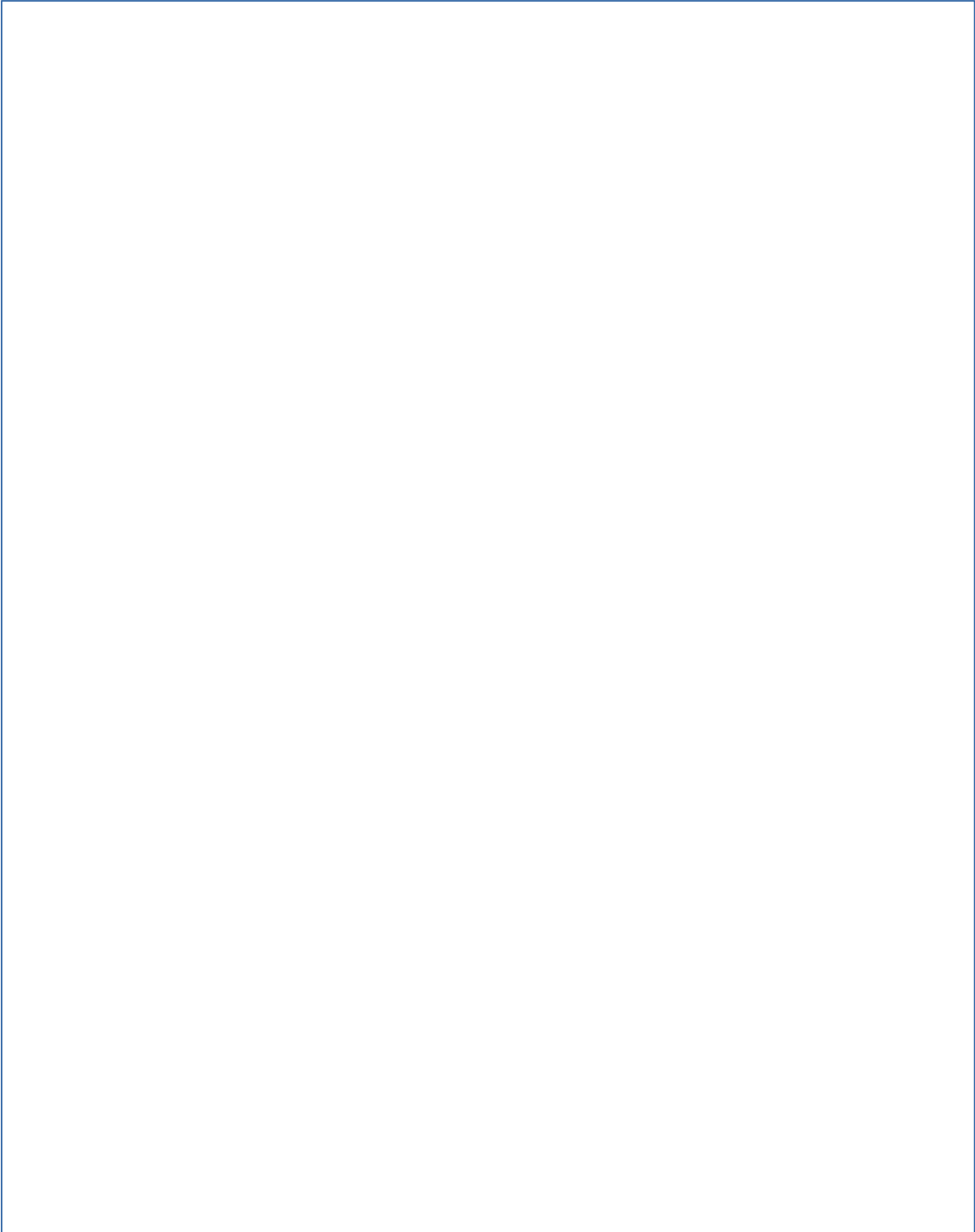
Website

www.softimat.com

Luxemburg

Softimat Luxembourg sa
Parc d'Activités Capellen 77-79
L – 8308 Capellen
Tel. + 352 31 71 321
Fax + 352 31 71 32 200
info.lu@softimat.com





www.softimat.com

