



CONTACT

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

ONDER EMBARGO TOT
DONDERDAG 25 APRIL 2019,
17U40

Lasne, 25 april 2019

Jaarresultaten per 31 december 2018

SOFTIMAT N.V.

Inhoud:

-) Perscommuniqué: jaarlijkse situatie per 31 december 2018
-) Geconsolideerde resultaten volgens IFRS-normen
 -) Balans
 -) Resultatenrekening
 -) Verdeling van de omzet





HOOFDCIJFERS

De hoofdcijfers vermeld in dit perscommuniqué geven een samenvattend overzicht weer van de financiële verslagen van de Groep. Gedetailleerde inlichtingen worden eveneens gepubliceerd in het "Jaarverslag 2016" dat van nu af aan beschikbaar is op onze website www.softimat.com.

(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 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 privaatieve 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 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).

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-maandetermijn 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.





BALANS

(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.





RESULTATENREKENING

(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

VERDELING VAN DE OMZET

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

