



JAARVERSLAG 2016
SOFTIMAT
31/12/2016



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	8
3 Geconsolideerde financiële overzichten.....	10
3.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2016	10
3.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december 2016	11
3.3 Geconsolideerd resultaat per aandeel	11
3.4 Staat van het geconsolideerd totaalresultaat	12
3.5 Verdeling van de omzet	12
3.6 Tabel van de bewegingen in het geconsolideerde eigen vermogen	12
3.7 Kasstroomtabel	13
4 Nota's bij de geconsolideerde jaarrekening.....	15
Nota 1 – Bedrijfsinformatie	15
Nota 2 – Grondslag voor de opstelling van de financiële overzichten	15
Nota 3 – Consolidatiecriteria	15
Nota 4 – Consolidatiekring – bedrijfscombinatie	15
Nota 5 – Lijst van de geconsolideerde en gelijkgestelde bedrijven	16
Nota 6 – Boekhoudkundige principes	16
Nota 7 – Seizoenschommelingen van de vastgoedactiviteit	18
Nota 8 – Eigen aandelen	19
Nota 9 – Warrantenplan	19
Nota 10 – Bedrijfssector	19
Nota 11 – Evolutie van de activiteiten	19
Nota 12 – Materiële vaste activa	23
Nota 13 – Vastgoed bestemd voor verkoop	23
Nota 14 – Financiële vaste activa	24
Nota 15 – Kortlopende en langlopende financiële verplichtingen	24
Nota 16 – Handels- en overige vorderingen	25
Nota 17 – Handels- en overige schulden	26
Nota 18 – Eigen vermogen	26
Nota 19 – Personeelskosten	27
Nota 20 – Belastingen	28
Nota 21 – Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen	28
Nota 22 – Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	29
Nota 23 – Risicofactoren en opportuniteiten	29
Nota 24 – Honoraria van de Bedrijfsrevisoren	31
Nota 25 – Transacties tussen verbonden partijen	31
Nota 26 – Evenementen na afsluiting	32
Nota 27 – Verklaring van de verantwoordelijke personen	32





Inhoud

5	Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening	33
6	Jaarrekeningen per 31 december 2016	34
7	Nuttige informatie	41





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

<i>(in duizenden €)</i>	31 dec 2016	31 dec 2015
Resultaat Groepsactiviteiten		
▪ Huuropbrengsten "vastgoedbeleggingen"	1.102	1.390
▪ Verkoopopbrengsten "vastgoedbeleggingen"	0	0
▪ Afschrijvingen en waardeverminderingen	(727)	(643)
▪ Bedrijfsresultaat "residentiële vastgoedpromotie"	93	100
▪ Bedrijfsresultaat	(1.047)	(427)
▪ Bedrijfscashflow	(320)	316
▪ Nettoresultaat	(795)	(269)
▪ Nettocashflow	(68)	374
Gedetailleerde bedrijfscashflow		
▪ VASTGOED	(350)	217
- Vastgoedbeleggingen	787	1.283
- Meerwaarde – verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
- Residentiële vastgoedpromotie	93	100
- Niet-bestemde interne kosten	(1.228)	(1.166)
▪ OVERIGE BEËINDIGDE ACTIVITEITEN	30	98
Balans		
▪ Maatschappelijk kapitaal	19.839	20.952
▪ Eigen vermogen	17.327	19.235
▪ Nettogeldmiddelen op korte termijn	1.551	2.049
Koers van het aandeel		
▪ Aantal aandelen	5.685.567	6.143.953
▪ Aantal eigen aandelen aangehouden per 31/12	0	0
▪ Hoogste notering van de periode (EUR)	2,79	2,21
▪ Laagste notering van de periode (EUR)	1,88	1,89
▪ Laatste notering van de periode (EUR)	2,64	2,04
▪ Gemiddeld volume van de verhandelde aandelen/dag	2.622	2.873
▪ Kapitalisatie aan het einde van de periode	15.010	12.534





EVOLUTIE VAN DE KANTOORVERHUURACTIVITEITEN

De kantoorverhuuractiviteiten hadden het begin 2016 bijzonder moeilijk door een herstructureringsplan bij Systemat, onze belangrijkste huurder. In februari werden met deze huurder verschillende overeenkomsten voor vervroegd vertrek ondertekend voor ruimten die niet meer gebruikt werden; daartegenover staat dat eveneens verschillende huurovereenkomsten ondertekend werden voor ruimten die nog gebruikt worden.

Als gevolg van deze operatie had SOFTIMAT de door de kantoorhuuractiviteit in 2016 gegenereerde nettohuurgelden op ongeveer 950.000 EUR geraamd tegenover 1.390.000 EUR in 2015, goed voor een aangekondigde daling van 32%. Deze daling was vooral te verklaren door de daling van de door deze ene huurder gegenereerde huurgelden, die ongeveer 600.000 EUR op jaarbasis bedroeg.

Er werden uiteraard de nodige maatregelen genomen om de vrijgegeven ruimten opnieuw op de markt te brengen en op die manier zo snel mogelijk dit significante verlies van inkomsten te compenseren. Als gevolg van deze maatregelen bedroegen de in 2016 gegenereerde nettohuurgelden 1.102.000 EUR, ofwel een daling van ongeveer 21% ten opzichte van 2015.

In dit verband dienen voor 2016 de volgende significante gebeurtenissen vermeld te worden:

- Vanaf 1 januari 2016 werd een privatieve kantoorruimte van 811m² in het gebouw 'GATE 2' te Jumet verhuurd, wat goed is voor een jaarlijkse huur exclusief lasten van 83.000 EUR;
- Vanaf 1 juli 2016 werd een gemengde kantoorruimte van 3.413m² in het gebouw 'GATE 1' te Jumet verhuurd, wat goed is voor een jaarlijkse huur exclusief lasten van 176.000 EUR (vóór een toegekende huurverlaging van 20% voor het 1ste jaar en van 10% voor het tweede);
- Vanaf 1 september 2016 werd een privatieve kantoorruimte van 168m² buiten gemeenschappelijke delen in het gebouw 'LASNE 3' te Lasne verhuurd, wat goed is voor een jaarlijkse huur exclusief lasten van 27.000 EUR;
- Tijdens het vierde kwartaal van 2016 werden bovendien verschillende huurovereenkomsten afgesloten voor ruimten in het gebouw 'LASNE 3', waarvan de financiële impact pas werkelijk zichtbaar zal zijn vanaf 2017 (de jaarlijkse huurwaarde van deze overeenkomsten bedraagt ongeveer 95.000 EUR);
- Ten slotte werden verschillende kleine kantoorruimten in het gebouw 'LASNE 3' aangewend voor 'Millenium', de nieuwe 'Business Center'-activiteit van SOFTIMAT. De commercialisering ging van start in januari 2016 en verschillende kleine ruimten zijn reeds in gebruik genomen, wat in 2016 voor 21.000 EUR aan inkomsten genereerde.

Er zijn momenteel onderhandelingen aan de gang welke in 2017 zouden kunnen leiden tot de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten. Zo heeft de huurleegstand op dit ogenblik voornamelijk betrekking (i) op een deel van het gebouw in Luxemburg, waarin herstellingswerken nodig waren om dit gebouw zo snel mogelijk opnieuw te kunnen verhuren, (ii) op een deel van het gebouw van Jumet dat in april 2017 door Systemat werd vrijgemaakt en (iii) op het gebouw van Wilrijk dat momenteel leeg staat en verkocht wordt.

EVOLUTIE VAN DE RESIDENTIËLE VASTGOEDACTIVITEITEN

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 particulieren.

In deze moeilijke context registreerde deze activiteit in 2015 evenwel haar eerste positieve resultaten met de verkoop van de appartementen 'Archimede'. In 2016 werd het project 'Urbanity', dat voor 50/50 samen ontwikkeld werd met een partner-ontwikkelaar, eveneens verkocht, na verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning en vóór uitvoering van de werken, met een winst van 93.000 EUR die opgenomen werd onder 'andere bedrijfsopbrengsten'.

Merk op dat de participatie van 25% die in oktober 2014 genomen werd in de onderneming BEGEGI bvba (project 'LEMAN') op 31 januari 2017 werd overgedragen. De positieve impact van deze transactie op het resultaat van de Groep zal pas in 2017 geboekt worden.

Momenteel zijn ook de volgende projecten in ontwikkeling:

- Het '**ELISE**'-project: in maart 2013 werd een oude drukkerij aangekocht in een huizenblok in de buurt van de VUB te Brussel. Hier werd een complex van vijf appartementen gebouwd, met een totale oppervlakte van 850m². De werken zijn afgerond en de commercialisering is van start gegaan.
- Het '**CAPOUILLET**'-project: in maart 2014 is SOFTIMAT overgegaan tot de aankoop van een landschapskantoor dat zich op het gelijkvloers bevindt van een pand voor gemengd gebruik in de buurt van het Stefaniaplein te Brussel. Dit project behelst de ombouw tot 4 luxeappartementen (met een totale oppervlakte van 500m² exclusief terrassen en tuinen) en 2 handelsruimten en/of kantoren voor vrije beroepen (350m²). Dit project wordt uitgevoerd samen met een partner-bouwpromotor (50/50). De stedenbouwkundige vergunning werd toegekend en normaal gesproken zullen de werken binnenkort beginnen.
- 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 en normaal gesproken zullen de werken binnenkort beginnen.





- 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 en normaal gesproken zullen de werken binnenkort beginnen.

FINANCIËLE SITUATIE VAN DE GROEP

Het bedrijfsresultaat van de Groep per 31 december 2016 komt dus uit op een bedrijfsverlies van 1.047.000 EUR, terwijl de bedrijfscashflow negatief scoort op 320.000 EUR.

De nettogeldmiddelen op korte termijn zijn gedaald van 2.049.000 EUR per 31 december 2015 naar 1.550.000 EUR per 31 december 2016, dit is een afname met 499.000 EUR die voornamelijk te verklaren is door:

- + De vervroegde inning van het hele bedrag m.b.t. het krediet verleend aan MAN-ITH in het kader van de verkoop van zijn participatie in INFOMAT, goed voor 50.000 EUR.
- + De inning in mei 2016 van een bedrag van 96.000 EUR met betrekking tot het saldo van de overdracht van de dochteronderneming WAL-MART NV.
- + De inning door SOFTIMAT FUND van 355.000 EUR in het kader van het project 'URBANITY'.
- + De geleidelijke en volledige inning van het ten behoeve van Systemat uitgewerkte spreidingsplan, namelijk 257.000 EUR exclusief interesten.
- + De schuld op lange termijn die van 229.000 EUR per 31 december 2015 naar 1.589.000 EUR per 31 december 2016 is gestegen, dit is een toename met 1.360.000 EUR.
- + De bedrijfscashflow voortvloeiend uit de beëindigde activiteiten, goed voor een positief effect van 30.000 EUR.
- De bedrijfscashflow voortvloeiend uit de 'Vastgoedactiviteiten', ofwel een negatief effect van 350.000 EUR.
- De betalingen in het kader van zijn investeringen in de hierboven beschreven residentiële vastgoedpromotieprojecten, voor een totaal bedrag van 80.000 EUR.
- De betalingen ten bedrage van ongeveer 1.017.000 EUR voor investeringen in de gebouwen 'Lasne 3' en 'Lasne 4', 'Jumet' en 'Luxemburg'.
- De liquide middelen aangewend voor de terugkoop van 458.386 eigen aandelen voor een bedrag van 1.113.000 EUR. Merk op dat voor de vanaf 5 november 2016 ingekochte aandelen (53.702 aandelen) de statuten nog geactualiseerd moeten worden.

MARKANTE GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

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.

OPERATIONELE VOORUITZICHTEN VOOR 2017

Er werden de nodige maatregelen genomen om de ruimten die door SYSTEMAT werden vrijgemaakt in het kader van de overeenkomsten van februari 2016 zo snel mogelijk opnieuw op de markt te brengen. Er werden aanzienlijke investeringen gedaan of er zullen binnenkort aanzienlijke investeringen gedaan worden om een aantal van deze ruimten, waarvan de afwerking soms verouderd was, te renoveren.

Op dit moment schat SOFTIMAT dat de kantoorverhuuractiviteit in 2017 huurinkomsten voor een jaarlijks minimumbedrag van ongeveer 1.150.000 EUR zal opleveren, tegenover 1.102.000 EUR in 2016, d.i. een geschatte stijging met 4%.

Verder zal SOFTIMAT in de komende maanden overgaan tot een arbitrage van haar vastgoedportefeuille, en zo nodig tot bepaalde investeringen of desinvesteringen.





De raad van bestuur heeft bovendien beslist om het programma voor de terugkoop van eigen aandelen dat werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 15 februari 2016, en waarvan de 36-maandentermijn op 3 maart 2019 verstrijkt, op te starten.

Opgemaakt te Lasne, op 31 maart 2017,

Voor de Raad van Bestuur,

Socomade n.v.,
Gedelegeerd Bestuurder,
vertegenwoordigd door Bernard Lescot,
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 LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Pierre Herpain, Voorzitter van de Raad van Bestuur. 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.

Socomade nv, Gedelegeerd Bestuurder 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. Hij is de medeoprichter van Softimat en is verantwoordelijk voor de dagelijkse werking op commercieel, administratief en technisch vlak.

Nicolas Logé, Bestuurder en Financieel Directeur. 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.

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 handelsingenieur, een diploma dat hij behaalde aan de Université d'Etat de Mons. Hij heeft eveneens een masterdiploma in bedrijfsbeheer. Jean-Luc Henry is Gedelegeerd Bestuurder van de Comase Groep en Bestuurder van andere ondernemingen.





DE DIRECTIELEDEN

Tijdens de zitting van 9 september 2015 heeft de Raad van Bestuur de Heer Pierre Herpain tot nieuwe Voorzitter van de Raad van Bestuur verkozen.

Het dagelijkse bestuur van de Groep wordt door de Raad van Bestuur overgedragen aan één gedelegeerd bestuurder, namelijk het bedrijf Socomade nv, vertegenwoordigd door Bernard Lescot.

Het financiële beheer van de Groep wordt uitgeoefend door het bedrijf SIC bvba, vertegenwoordigd door Nicolas Logé, eveneens Bestuurder van Softimat.

BEZOLDIGING VAN DE DIRECTIELEDEN

In 2016 vertegenwoordigde de bezoldiging van de uitvoerende directieleden een globale kost (exclusief presentiegelden) van 550.000 EUR, die als volgt wordt verdeeld:

• Kortetermijnvoordelen	550.000
• 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%

Softimat Fund Bis bvba
100%

Luxemburg

Softimat Luxembourg sa
100%

⁽¹⁾ Het bedrijf dat genoteerd wordt op Alternext 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 2016

(in duizenden €)

		31.12.2016	31.12.2015
VASTE ACTIVA		13.957	13.527
Immateriële activa		1	2
Vastgoedbeleggingen	Nota 11.1.3	8.937	9.447
Overige materiële vaste activa	Nota 12	1.356	523
Participaties	Nota 14	431	431 *
Participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	Nota 14	27	117
Vorderingen (overige financiële vaste activa)		1	1 *
Uitgestelde belastingvorderingen	Nota 21	3.205	3.006
VLOTTENDE ACTIVA		6.759	7.807
Activa bestemd voor verkoop	Nota 13	4.350	4.237
Handelsvorderingen en andere vorderingen	Nota 16	407	1.005
Vorderingen m.b.t. de overdracht – Popsy	Nota 16	400	400
Vorderingen m.b.t. de overdracht – Infomat	Nota 16	0	61
Geldmiddelen en kasequivalenten		1.551	2.049
Overige vlottende activa		52	55
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		813	857 *
TOTAAL DER ACTIVA		21.529	22.190
EIGEN VERMOGEN		17.327	19.235
Maatschappelijk kapitaal	Nota 18	19.839	20.952
Reserves	Nota 18	(2.550)	(1.755)
Minderheidsbelangen		0	0
Conversieverschillen		37	37
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		2.048	832
Voorzieningen		0	0
Leasingschulden	Nota 15	40	67
Overige financiële schulden	Nota 15	1.356	99
Uitgestelde belastingverplichtingen	Nota 21	651	665
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		2.155	2.124
Leasingschulden	Nota 15	28	24
Overige financiële schulden	Nota 15	176	38
Handelsschulden en andere schulden	Nota 17	1.099	1.228
Schulden m.b.t. belastingen, lonen, e.d.		353	313
Overige verplichtingen op korte termijn		499	520
PASSIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		0	0
TOTAAL DER PASSIVA		21.529	22.190

* Herwerkte bedragen ten opzichte van het jaarverslag 2015. De overdracht in 2017 van onze participatie in BEGEGI bvba heeft deze herwerkingen genoodzaakt. Deze herwerkingen hebben echter geen invloed op het nettoresultaat.





3.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december 2016

<i>(in duizenden €)</i>		31.12.2016	31.12.2015
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	Nota 11.1.4	1.102	1.390
Overige bedrijfsopbrengsten – Vastgoedbeleggingen		551	476
Overige bedrijfsopbrengsten – Vastgoedpromotie		93	0
Aandeel in het bedrijfsresultaat van de ondernemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode – Residentiële Vastgoedpromotie		(2)	100
Gebruikte goederen		(936)	(628)
Personeelskosten	Nota 19	(866)	(860)
Afschrijvingen		(716)	(641)
Waardeverminderingen en voorzieningen		(11)	(2)
Overige bedrijfskosten		(293)	(261)
Bedrijfsresultaat van de vastgoedactiviteiten	Nota's 10 & 11	(1.077)	(426)
Bedrijfsresultaat van de onderbroken activiteiten		30	98
Resultaat van de verkochte ondernemingen		0	0
Bedrijfsresultaat	Nota's 10 & 11	(1.047)	(327)
Financiële opbrengsten		64	73
Financiële lasten		(22)	(22)
Belasting op het resultaat	Nota 20	211	6
Nettoresultaat	Nota 10	(795)	(269)
Aandeel van de Groep		(795)	(269)
Minderheidsaandeel		0	0

3.3 Geconsolideerd resultaat per aandeel

	31.12.2016	31.12.2015
AANTAL AANDELEN		
Bij het openen van het boekjaar	6.143.953	6.242.124
- Vernietiging eigen aandelen	(458.386)	(98.171)
Bij het afsluiten van het boekjaar	5.685.567	6.143.953
- Aandelen in eigen bezit		
Verwaterd aantal uitstaande aandelen	5.685.567	6.143.953
RESULTAAT PER AANDEEL		
Bedrijfsresultaat (in EUR)	(0,184)	(0,053)
Nettoresultaat (in EUR)	(0,140)	(0,044)
VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL		
Bedrijfsresultaat (in EUR)	(0,184)	(0,053)
Nettoresultaat (in EUR)	(0,140)	(0,044)





3.4 Staat van het geconsolideerd totaalresultaat

	31.12.2016	31.12.2015
Geconsolideerd nettoresultaat	(795)	(269)
Variaties in de omrekeningsverschillen	0	0
Andere elementen rechtstreeks geboekt onder eigen vermogen	0	0
Andere elementen van het totaalresultaat	0	0
Geconsolideerd totaalresultaat	(795)	(269)
Aandeel van de Groep	(795)	(269)
Belangen van derden	0	0

3.5 Verdeling van de omzet

	31.12.2016	31.12.2015
Opbrengsten "Verhuuractiviteiten"	1.102	1.390
Opbrengsten "Vastgoedpromotie"	0	0
Totaal gewone bedrijfsopbrengsten	1.102	1.390

3.6 Tabel van de bewegingen in het geconsolideerde eigen vermogen

	01/01/2016	Omrekeningsverschillen	Belangen van derden	Eigen aandelen	Resultaat 2016	Bedrijfs-overdracht - Badwill	31/12/2016
Maatschappelijk kapitaal	20.952			(1.113)			19.839
Reserves	(1.755)				(795)		(2.550)
Belangen van derden	0						0
Omrekeningsverschillen	37						37
EIGEN VERMOGEN	19.235		0	(1.113)	(795)	0	17.327
	01/01/2015	Omrekeningsverschillen	Belangen van derden	Eigen aandelen	Resultaat 2015	Bedrijfs-overdracht - Badwill	31/12/2015
Maatschappelijk kapitaal	21.150			(198)			20.952
Reserves	(1.310)	(175)			(269)		(1.755)
Belangen van derden	0						0
Omrekeningsverschillen	(138)	175					37
EIGEN VERMOGEN	19.702	0	0	(198)	(269)	0	19.235





3.7 Kasstroomtabel

	31.12.2016	31.12.2015
Netto winst/(-verlies)	(795)	(269)
Correcties op belastingen	(211)	(6)
Correcties op afschrijvingen	716	641
Correcties op voorzieningen	11	2
Correcties op meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van ondernemingen	0	0
Minderheidsbelangen	0	0
Bedrijfskasstroom vóór wijziging van het bedrijfskapitaal en belastingen	(279)	368
(Toename)/afname in de voorraden (gebouwen bestemd voor de verkoop)	(123)	(1.325)
(Toename)/afname klanten en overige schuldenaars	730	258
Toename/(afname) leveranciers en overige crediteurs	(102)	(29)
Toename/(afname) overige schulden (kapitaalvermindering)	0	0
Toename/(afname) overige bedrijfsactiva en -verplichtingen	(102)	299
Toename/(afname) activa en passiva bestemd voor verkoop	44	(857)
Wijziging bedrijfskapitaal	447	(1.654)
Betaalde belastingen op het resultaat	(21)	(10)
Kasstroom der bedrijfsactiviteiten	147	(1.293)
Aanschaffing immateriële activa	0	(4)
Aanschaffing materiële vaste activa	(1.046)	(154)
Aanschaffing participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	91	113
Vorderingen op de verkoop van participaties (lening aan de kopers)	0	0
Verkoop van ondernemingen	0	0
Inning/(uitbetaling) verleende leningen	50	14
Verkoop/buitengebruikstelling van immateriële activa	0	0
Verkoop/buitengebruikstelling van materiële vaste activa	2	8
(Samenstelling)/terugvordering van borgsommen	0	0
Kasstroom der investeringsactiviteiten	(903)	(23)
Toename/(afname) van leningen die binnen het jaar vervallen	141	25
Toename/(afname) van leningen op meer dan één jaar	1.230	17
(Kapitaalvermindering)	0	0
(Vernietiging eigen aandelen)	(1.113)	(198)
Omrekeningsverschillen	0	0
Kasstroom der financieringsactiviteiten	258	(156)
TOENAME/(AFNAME) VAN GELDMIDDELEN	(498)	(1.475)

Toelichting

De nettogeldmiddelen op korte termijn zijn gedaald van 2.049.000 EUR per 31 december 2015 naar 1.550.000 EUR per 31 december 2016, dit is een afname met 499.000 EUR die voornamelijk te verklaren is door:

- + De vervroegde inning van het hele bedrag m.b.t. het krediet verleend aan MAN-ITH in het kader van de verkoop van zijn participatie in INFOMAT, goed voor 50.000 EUR.
- + De inning in mei 2016 van een bedrag van 96.000 EUR met betrekking tot het saldo van de overdracht van de dochteronderneming WAL-MART NV.
- + De inning door SOFTIMAT FUND van 355.000 EUR in het kader van het project 'URBANITY'.





- + De geleidelijke en volledige inning van het ten behoeve van Systemat uitgewerkte spreidingsplan, namelijk 257.000 EUR exclusief interesten.
- + De schuld op lange termijn die van 229.000 EUR per 31 december 2015 naar 1.589.000 EUR per 31 december 2016 is gestegen, dit is een toename met 1.360.000 EUR.
- + De bedrijfscashflow voortvloeiend uit de beëindigde activiteiten, goed voor een positief effect van 30.000 EUR.
- De bedrijfscashflow voortvloeiend uit de 'Vastgoedactiviteiten', ofwel een negatief effect van 350.000 EUR.
- De betalingen in het kader van zijn investeringen in de hierboven beschreven residentiële vastgoedpromotieprojecten, voor een totaal bedrag van 80.000 EUR.
- De betalingen ten bedrage van ongeveer 1.017.000 EUR voor investeringen in de gebouwen 'Lasne 3 ' en 'Lasne 4', 'Jumet' en 'Luxemburg'.
- De liquide middelen aangewend voor de terugkoop van 458.386 eigen aandelen voor een bedrag van 1.113.000 EUR. Merk op dat voor de vanaf 5 november 2016 ingekochte aandelen (53.702 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 2015 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

Tijdens boekjaar 2016 werd geen nieuw bedrijf in de consolidatiekring opgenomen.





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	100,00	0,00

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 aankoopkosten. 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%
Kantoor 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 waardeverminderingen 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 nieuw programma met een duur van 36 maanden en voor een bedrag van 3.000.000 EUR goedgekeurd voor het inkopen van eigen aandelen. Deze beslissing werd op 4 maart 2016 gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Nota 9 - Warrantenplan

Er bestaat momenteel geen warrantenplan.

Nota 10 – Bedrijfssector

In het verleden werd het bedrijfsinformatieniveau (IFRS 8) per geografische sector georganiseerd omwille van de interne organisatiesystemen en de beheerstructuur van de Groep. De Groep werd toen beheerd in vier hoofdgebieden: 'België', 'Luxemburg', 'Export' en 'Overige'.

Na de overdracht en/of de onderbreking van de internationale activiteiten heeft de Groep vervolgens beslist om het eerste bedrijfsinformatieniveau per activiteitensector weer te geven: Vastgoed, Infrastructuur, Export en Software.

Vanaf 2010 werden de IT-activiteiten in België en Luxemburg eveneens in meerdere delen verkocht, namelijk de 'Infrastructuur'-activiteit in 2010 en de 'Software'-activiteit in 2012 en 2013.

Vandaag bestaat 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 per 31 december 2016:

31-dec-2016	Vastgoed-activiteiten	Onderbroken activiteiten	Totaal
Totaal omzet	1.102		1.102
Inter-activiteit omzet			
Netto-omzet van de activiteit	1.102		1.102
Brutomarge	1.102		1.102
Bedrijfsresultaat geconsolideerde ondernemingen	(1.075)	30	(1.045)
Aandeel in het bedrijfsresultaat van de ondernemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	(2)		(2)
Sectoraal bedrijfsresultaat	(1.077)	30	(1.047)
Financieel resultaat			42
Belastingen			211
Nettoresultaat			795

31-dec-2015	Vastgoed-activiteiten	Onderbroken activiteiten	Totaal
Totaal omzet	1.390		1.390
Inter-activiteit omzet			
Netto-omzet van de activiteit	1.390		1.390
Brutomarge	1.390		1.390
Bedrijfsresultaat geconsolideerde ondernemingen	(525)		(525)
Aandeel in het bedrijfsresultaat van de ondernemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	100		100
Sectoraal bedrijfsresultaat	(426)	98	(327)
Financieel resultaat			52
Belastingen			6
Nettoresultaat			(269)

Nota 11 – Evolutie van de activiteiten

11.1 Vastgoedactiviteiten

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





11.1.1. Kantoorverhuuractiviteit en beheer van vastgoedbeleggingen

In 2016 bedragen de geboekte huurgelden buiten lasten 1.102.000 EUR, tegen 1.390.000 EUR in 2015, ofwel een afname met 21%.

Deze afname is vooral te verklaren door de herstructureringsplan bij Systemat, de voornaamste huurder van de Groep. In februari 2016 werden met deze huurder verschillende overeenkomsten voor vervroegd vertrek ondertekend voor ruimten die niet meer gebruikt werden; daartegenover staat dat eveneens verschillende huurovereenkomsten ondertekend werden voor ruimten die nog gebruikt worden.

Er werden uiteraard de nodige maatregelen genomen om de vrijgegeven ruimten opnieuw op de markt te brengen en op die manier zo snel mogelijk dit significante verlies van inkomsten te compenseren. Als gevolg van deze maatregelen bedroegen de in 2016 gegenereerde nettohuurgelden 1.102.000 EUR, ofwel een daling van ongeveer 21% ten opzichte van 2015.

In dit verband dienen voor 2016 de volgende significante gebeurtenissen vermeld te worden:

- Vanaf 1 januari 2016 werd een privatieve kantoorruimte van 811m² in het gebouw 'GATE 2' te Jumet verhuurd, wat goed is voor een jaarlijkse huur exclusief lasten van 83.000 EUR;
- Vanaf 1 juli 2016 werd een gemengde kantoorruimte van 3.413m² in het gebouw 'GATE 1' te Jumet verhuurd, wat goed is voor een jaarlijkse huur exclusief lasten van 176.000 EUR (vóór een toegekende huurverlaging van 20% voor het 1ste jaar en van 10% voor het tweede);
- Vanaf 1 september 2016 werd een privatieve kantoorruimte van 168m² buiten gemeenschappelijke delen in het gebouw 'LASNE 3' te Lasne verhuurd, wat goed is voor een jaarlijkse huur exclusief lasten van 27.000 EUR;
- Tijdens het vierde kwartaal van 2016 werden bovendien verschillende huurovereenkomsten afgesloten voor ruimten in het gebouw 'LASNE 3', waarvan de financiële impact pas werkelijk zichtbaar zal zijn vanaf 2017 (de jaarlijkse huurwaarde van deze overeenkomsten bedraagt ongeveer 95.000 EUR);
- Ten slotte werden verschillende kleine kantoorruimten in het gebouw 'LASNE 3' aangewend voor 'Millenium', de nieuwe 'Business Center'-activiteit van SOFTIMAT. De commercialisering ging van start in januari 2016 en verschillende kleine ruimten zijn reeds in gebruik genomen, wat in 2016 voor 21.000 EUR aan inkomsten genereerde.

Er zijn momenteel onderhandelingen aan de gang welke in 2017 zouden kunnen leiden tot de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten. Zo heeft de huurleegstand op dit ogenblik voornamelijk betrekking (i) op een deel van het gebouw in Luxemburg, waarin herstellingswerken nodig waren om dit gebouw zo snel mogelijk opnieuw te kunnen verhuren, (ii) op een deel van het gebouw van Jumet dat in april 2017 door Systemat werd vrijgemaakt en (iii) op het gebouw van Wilrijk dat momenteel leeg staat en verkocht wordt.

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 128m², 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	1.069	6	1.152	33	166		1.351
- Luxemburg	Softimat Luxembourg	5.088	110	3.226	216	191	1.621	5.254
TOTAAL		79.782	422	12.931	2.561	6.745	1.621	23.858





11.1.3. Waardering van de vastgoedbeleggingen

Gebouw	Bruttowaarde			Gecumuleerde Afschrijvingen	Nettowaarde		
	Terrein	Gebouw	Totaal		Terrein	Gebouw	Totaal
Jumet	412	4.380	4.792	3.216	412	1.163	1.576
Luik	141	1.312	1.453	501	141	811	952
Lasne 1	225	856	1.081	760	225	96	321
Lasne 2	58	286	344	205	58	81	139
Lasne 3	137	1.189	1.325	590	137	599	736
Lasne 4	154	2.376	2.530	1.299	154	1.077	1.231
Wilrijk	136	1.468	1.604	1.051	136	417	553
Luxemburg	1.031	5.124	6.155	2.726	1.031	2.398	3.429
TOTAAL TERREINEN & GEBOUWEN	2.294	16.990	19.284	10.348	2.294	6.643	8.937

11.1.4. Evolutie van de huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen

De evolutie van de huurinkomsten wordt als volgt verdeeld:

Gebouw	31.12.2016	31.12.2015
Jumet	274	163
Luik	139	136
Lasne 1*	111	94
Lasne 2	34	19
Lasne 3	62	194
Lasne 4	195	194
Wilrijk	10	81
Luxemburg	277	509
TOTAAL	1.102	1.390

* eigen gebruik = 128 m²

11.1.5. Verdeling van de huurinkomsten per huurder

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

Huurder	31.12.2016	31.12.2015
SYSTEMAT BELUX	640	1.147
CHR CITADELLE	139	136
ELECTRABEL	83	0
CALYOS	68	0
ALLEGRO SOFTWARE	36	35
ALTERNATIVE TVA	34	0
OVERIGE	103	71
TOTAAL	1.102	1.390

11.1.6. Evolutie van de residentiële vastgoedprojecten

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.

In deze moeilijke context registreerde deze activiteit in 2015 evenwel haar eerste positieve resultaten met de verkoop van de appartementen 'Archimede'. In 2016 werd het project 'Urbanity', dat voor 50/50 samen ontwikkeld werd met een partner-ontwikkelaar, eveneens verkocht, na verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning en vóór uitvoering van de werken, met een winst van 93.000 EUR die opgenomen werd onder 'andere bedrijfsopbrengsten'.

Merk op dat de participatie van 25% die in oktober 2014 genomen werd in de onderneming BEGEGI bvba (project 'LEMAN') op 31 januari 2017 werd overgedragen. De positieve impact van deze transactie op het resultaat van de Groep zal pas in 2017 geboekt worden.





Momenteel zijn ook de volgende projecten in ontwikkeling:

- Het **'ELISE'**-project: in maart 2013 werd een oude drukkerij aangekocht in een huizenblok in de buurt van de VUB te Brussel. Hier werd een complex van vijf appartementen gebouwd, met een totale oppervlakte van 850m². De werken zijn afgerond en de commercialisering is van start gegaan.
- Het **'CAPOUILLET'**-project: in maart 2014 is SOFTIMAT overgegaan tot de aankoop van een landschapskantoor dat zich op het gelijkvloers bevindt van een pand voor gemengd gebruik in de buurt van het Stefaniaplein te Brussel. Dit project behelst de ombouw tot 4 luxeappartementen (met een totale oppervlakte van 500m² exclusief terrassen en tuinen) en 2 handelsruimten en/of kantoren voor vrije beroepen (350m²). Dit project wordt uitgevoerd samen met een partner-bouwpromotor (50/50). De stedenbouwkundige vergunning werd toegekend en normaal gesproken zullen de werken binnenkort beginnen.
- 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 en normaal gesproken zullen de werken binnenkort beginnen.
- 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 en normaal gesproken zullen de werken binnenkort beginnen.

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

31.12.2016	Verhuur-activiteit	Vastgoed-promotie	Interne kosten	TOTAAL VASTGOED
• Gebruikte toebehoren	(571)	0	(365)	(936)
• Personeelskosten	0	0	(866)	(866)
• Overige bedrijfskosten	(241)	0	(53)	(293)
TOTAAL BEDRIJFSKOSTEN	(811)	0	(1.283)	(2.094)
OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	496	93	55	644
TOTAAL	(316)	93	(1.228)	(1.450)

De bedrijfsopbrengsten en -kosten verbonden aan de 'Verhuuractiviteit' 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 de interne kosten momenteel niet onder de verhuur- en vastgoedpromotieactiviteiten worden herverdeeld.

11.1.8. Resultaat van de vastgoedactiviteiten

	31.12.2016	31.12.2015
• Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	1.102	1.390
• Overige bedrijfsopbrengsten	644	476
• Gebruikte toebehoren	(936)	(628)
• Personeelskosten	(866)	(860)
• Afschrijvingen	(716)	(641)
• Waardeverminderingen	(11)	(2)
• Overige bedrijfskosten	(293)	(261)
• Bedrijfsresultaat van de ondernemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	(2)	100
BEDRIJFSRESULTAAT	(1.077)	(426)
BEDRIJFSCASHFLOW	(350)	217





Het bedrijfsresultaat daalt van -426.000 EUR per 31 december 2015 naar -1.077.000 EUR per 31 december 2016, vooral omwille van de herstructurering bij onze voornaamste huurder en van de kosten verbonden aan de commercialisering van de vrijgekomen ruimten (voornamelijk agentschap- en overige externe dienstverleningskosten).

De bedrijfscashflow daalt eveneens van 217.000 EUR per 31 december 2015 naar -350.000 EUR per 31 december 2016.

11.2 Onderbroken activiteiten

11.2.1 Exportactiviteiten

De exportactiviteiten evolueren als volgt:

- In Marokko werd tijdens het eerste kwartaal van 2015 een bedrag van 91.358 EUR geïnd. Dit bedrag werd onder 'Opbrengsten uit de onderbroken activiteiten' geboekt. Vooruitzichten op aanvullende inningen zijn nu zo goed als onbestaande.
- De vordering ten bedrage van 117.000 EUR m.b.t. de verkoop van SOFIMALGERIE in juli 2010 is tot dusver nog niet door SOFTIMAT geïnd omwille van een administratieve blokkering door de 'Banque d'Algérie'. Ter herinnering werd hiertoe een voorziening in de rekeningen opgenomen in 2014.

In 2015 heeft de Groep een éénmalige bedrijfsopbrengst ten bedrage van 176.000 EUR geboekt. In 2016 zijn geen nieuwe elementen opgedoken. Globaal gezien mogen de exportactiviteiten nu dus als afgesloten worden beschouwd.

11.2.2 Overige onderbroken activiteiten

In de loop van 2016 heeft de Groep eenmalige bedrijfskosten geboekt voor een nettobedrag geschat op ongeveer 30.000 EUR. Deze lasten zijn verbonden aan de onderbroken IT-activiteiten.

Nota 12 – Materiële vaste activa

	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Meubilair en rollend materieel	Leasing	Overige	Totaal
Aanschaffingswaarde						
Bij opening van het boekjaar	19.249	2.789	360	0	0	22.399
Mutaties tijdens het boekjaar:						
- Aanschaffingen met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	35	992	19	0	0	1.046
- Cessies en buitendienststellingen (-)	0	(2)	0	0	0	(2)
- Overdrachten	0	0	0	0	0	0
- Overige variaties	0	0	0	0	0	0
Bij afsluiting van het boekjaar	19.284	3.780	379	0	0	23.443
Afschrijvingen						
Bij opening van het boekjaar	9.802	2.501	125	0	0	12.429
Mutaties tijdens het boekjaar						
- Geboekt	545	123	54	0	0	723
- Cessies en buitendienststellingen (-)	0	(2)	0	0	0	(2)
- Overdrachten	0	0	0	0	0	0
- Overige variaties	0	0	0	0	0	0
Bij afsluiting van het boekjaar	10.348	2.623	180	0	0	13.150
Nettowaarde bij afsluiting van het boekjaar	8.937	1.157	199	0	0	10.293

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 2016 beïnvloed door:

- de ontwikkeling van de 'Matthys'-, 'Rauter'- en 'Capouillet'-projecten;
- de afwerkingskosten verbonden aan het 'Elise'-project'.





	2016	2015
Bij opening van het boekjaar	4.237	2.914
Mutaties van het boekjaar:		
- Aanschaffingen	113	1.323
- Cessies	0	0
- Overige	0	0
Bij afsluiting van het boekjaar	4.350	4.237

Nota 14 – Financiële vaste activa

14.1. Detail van de participaties

	% détention	Montant
Participaties		
- Immo Lasne	100%	425
- Begegi bvba	25%	0
- Overige	N/A	6
Waarde bij afsluiting van het boekjaar		431

Merk op dat de minderheidsdeelname van 25% in de onderneming BEGEGI bvba die het 'LEMAN'-project beheerde in januari 2017 werd overgedragen. De impact van deze overdracht zal pas in 2017 geboekt worden.

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 2015. Daar een groot deel van de winst aan de medeoprichters werd uitgekeerd is deze gemeenschappelijke onderneming vandaag nagenoeg geliquideerd.

	% deelname	Bedrag
Participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode		
- Tijdelijke onderneming RSF	50%	26
Bij afsluiting van het boekjaar		26

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 stijgt van 228.000 EUR per 31 december 2015 naar 1.600.000 EUR per 31 december 2016.

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	28	40	0
- Kredietinstellingen	176	617	728
- Overige leningen	0	0	11
Totaal	204	657	739
Langlopende schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gevestigd of onherroepelijk beloofd op de activa van de vennootschappen begrepen in de consolidatie			
			31.12.2016
- Leasingschulden			0
- Kredietinstellingen			1.521
- Overige leningen			0
Totaal			1.521





Nota 16 – Handels- en overige vorderingen

De handelsvorderingen van de Groep zijn samengesteld uit:

	Voortgezette activiteiten	Onderbroken activiteiten	TOTAAL
Klanten – Vorderingen	79	0	79
Klanten – op te maken facturen	27	0	27
Totaal handelsvorderingen	106	0	106
Vordering verbonden aan de verkoop van 'Infomat'	0	0	0
Vordering verbonden aan de verkoop van 'Popsy'	0	400	400
Totaal vorderingen verbonden aan de overdrachten	0	400	400
Belasting op de toegevoegde waarde	250	0	250
Te recupereren belastingen	15	0	15
Diverse vorderingen	36	117	153
Waardevermindering op dubieuze vorderingen	0	(117)	(117)
Totaal overige vorderingen	301	0	301

Toelichting:

Klanten-Vorderingen

- SOFTIMAT heeft aanvaard om een spreidingsplan op te zetten ten gunste van SYSTEMAT voor de betaling van de huur voor de periode van september tot december 2015, hetzij een bedrag van 256.720 EUR. Dit bedrag werd in 2016 terugbetaald, verhoogd met de interesten ten bedrage van 11.000 EUR.

Vorderingen verbonden aan de overdrachten

- Cfr. Nota 23.4

Overige vorderingen

- In het kader van het 'URBANITY'-project heeft de Groep aan haar partner-promotor voorschotten ten bedrage van 355.000 EUR toegestaan. Dit bedrag werd in 2016 terugbetaald, vermeerderd met een bedrijfswinst ten belope van 93.000 EUR.
- 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 23.1.2).
- De terugbetaling van de vordering m.b.t. de verkoop van Wal-Mart ten bedrage van 96.000 EUR werd geïnd tijdens het eerste halfjaar 2016, verhoogd met nalatigheidsinteresten ten belope van 41.000 EUR (een bedrag van 6.000 EUR werd eveneens geïnd in juli 2016 als compensatie voor de procedurekosten).

Hierbij moet eveneens worden vermeld dat de Groep, in het kader van het 'LEMAN'-project, een voorschot had toegestaan aan haar partner-promotor, BEGEGI, ten bedrage van 810.000 EUR. Dit bedrag werd eerst geboekt onder 'diverse vorderingen', maar werd in 2016 herschikt en geboekt onder "activa bestemd voor verkoop" om de bedoeling van de Groep beter te weerspiegelen. De overdracht van de participatie en de daartoe verbonden vorderingen is trouwens gebeurd in 2017. De positieve impact van deze transactie op de resultaten van de Groep zal dus eveneens worden geboekt in 2017.

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	123	0	123
Leveranciers – Te ontvangen facturen	167	0	167
Op te maken creditnota's	50	0	50
Overige leveranciers	0	0	0
Totaal handelsschulden	341	0	341
Saldo te betalen dividenden	6	0	6
Saldo uitkering in kapitaal	145	0	145
Kapitaalsubsidies	580	0	580
Overige	27	0	27
Totaal overige schulden op hoogstens één jaar	758	0	758
TOTAAL	1.099	0	1.099

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	20.952
- Warrants	0
- Kapitaaluitkering	0
- Vernietiging eigen aandelen	(1.113)
Bij afsluiting van het boekjaar	19.839
Vertegenwoordiging van het kapitaal	
Aantal aandelen	
Aandelen categorieën	
Gewone aandelen ZVNW	5.685.567
Aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen	
- Op naam	1.971.913
- Gedematerialiseerd	3.713.654

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	23,40%
Public	4.355.467	76,60%
TOTAL	5.685.567	100,00%

18.3. Eigen aandelen

De Buitengewone Algemene Vergadering van 20 juni 2014 heeft een programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd voor een periode van 18 maanden, voor een totaal van 3.000.000 EUR, en voor een prijs tussen 1 EUR en 20 EUR per aandeel. In het kader van dit programma heeft SOFTIMAT 54.342 eigen aandelen ingekocht voor een totaal bedrag van 115.056 EUR.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 15 februari 2016 heeft eveneens een programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd voor een periode van 36 maanden, voor een totaal van 3.000.000 EUR, en voor een prijs tussen 1 EUR en 20 EUR per aandeel. Dit programma werd op 11 februari 2016 geactiveerd door de Raad van Bestuur. In het kader van dit programma heeft SOFTIMAT 404.044 eigen aandelen ingekocht ten bedrage van 997.562 EUR.

Hierbij dient te worden vermeld dat 442.798 eigen aandelen ingekocht tussen 7 december 2015 en 4 november 2016, ten bedrage van 1.047.143 EUR, officieel werden vernietigd tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 januari 2017. De resterende aandelen die na die datum werden ingekocht en die van rechtswege nietig zijn, zullen later worden vernietigd.

	Aantal aandelen	Bedragen
Bij opening van het boekjaar	0	0
Aanschaffing eigen aandelen	458.386	1.112.618
Vernietiging eigen aandelen	(458.386)	(1.112.618)
Bij afsluiting van het boekjaar	0	0

18.4. Reserves

	Bedragen
Waarde bij opening van het boekjaar	(1.755)
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Aandelenquotum van de Groep in het geconsolideerd resultaat	(795)
- Vernietiging van eigen aandelen rechtstreeks in mindering gebracht van het eigen vermogen	0
- Overige bewegingen	0
Waarde bij afsluiting van het boekjaar	(2.550)

Nota 19 – Personeelskosten

19.1. Personeelsbestand bij het afsluiten van het boekjaar

(in aantal personen)	31.12.2016	31.12.2015
- Vastgoed/Management	6	6
- Onderbroken activiteiten	0	0
TOTAAL	6	6

19.2. Personeelskosten per bedrijfssector

	31.12.2016	31.12.2015
- Vastgoed/Management	866	860
- Onderbroken activiteiten	0	0
TOTAAL	866	860





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.

	31.12.2016	31.12.2015
Belastingen		
- Winstbelastingen	(20)	(19)
- Belastingen op intragroepdistributies	0	0
- Overige	0	0
Uitgestelde belastingen		
- Uitgestelde belastingen van de periode	32	24
- Winst/(Verlies) uitgestelde belastingvorderingen	199	1
- Effecten van de koersschommelingen	0	0
- Overige	0	0
TOTAAL	211	6

20.2 Aansluiting tussen het toepasselijk en het effectief belastingtarief

	31.12.2016	31.12.2015
Resultaat vóór belastingen		(275)
Toepasselijk belastingtarief	33,99%	33,99%
Belastingen op basis van het toepasselijke belastingtarief		93
Belastingaanpassingen:		
- Op buitenlandse inkomsten		(15)
- m.b.t. niet-toegestane uitgaven		(15)
- m.b.t. uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen		4
- Op de resultaten van de voorbije boekjaren		(3)
- m.b.t. niet-geboekte uitgestelde belastingvorderingen		0
- m.b.t. niet-belastbare inkomsten		0
- Overige aanpassingen		(58)
Belastingen op basis van het gemiddeld effectief belastingtarief		6

Nota 21 – Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

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

	31.12.2016	31.12.2015
Uitgestelde belastingverplichtingen		
- Materiële vaste activa	(471)	(480)
- Leasing	(180)	(185)
- Overige	0	0
TOTAAL	(651)	(665)

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 33,99%.





	31.12.2016	31.12.2015
Uitgestelde belastingvorderingen		
- Terugvorderbare fiscale verliezen	3.205	3.006
- Overige	0	0
TOTAAL	3.205	3.006
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) 1.430

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) 91

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 1.521

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. Opportuniteit verbonden aan het HP-geschil

In 2003 is SOFTIMAT een procedure gestart voor de rechtbank van koophandel tegen het bedrijf HP. SOFTIMAT eiste een compenserende opzegvergoeding van 24.000.000 EUR alsook interesten tegen wettelijk tarief sinds 23 mei 2003.

Deze eis was voornamelijk ingediend in toepassing van de Wet van 27 juli 1961 naar aanleiding van de eenzijdige ontbinding van een concessie waarin de concessiegever de concessiehouder belangrijke verplichtingen ten aanzien van de concessie oplegde.

De rechtbank van koophandel heeft in augustus 2005 een eerste ongunstige uitspraak gedaan. Vervolgens heeft het Hof van Beroep van Brussel op 26 maart 2015 opnieuw een ongunstig arrest gewezen, omdat het Hof van mening was dat deze wet wel van toepassing was maar dat SOFTIMAT niet heeft aangetoond dat de geëiste opzegtermijn van 36 maanden nodig was voor haar bedrijfsomschakeling.

De Groep stond uiteraard niet achter het standpunt van het Hof van Beroep en had bijgevolg beslist in Cassatie te gaan.

Dit beroep in Cassatie werd op 6 mei 2016 jammer genoeg afgewezen, wat dus definitief een punt zet achter dit geschil.





23.3. 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.

23.4. Bijzondere invorderingsrisico's verbonden aan de onderbroken activiteiten

- In het kader van de overdracht van haar 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 en voor een duur van 6 jaar.

Er zijn op dit moment geen aanwijzingen dat dit bedrag niet gerecupereerd zal kunnen worden en de vervallen bedragen in interesten (berekend tegen een jaarlijkse rentevoet van 6%) zijn tot nog toe op de vervaldag betaald.

- In januari 2013 heeft SOFTIMAT in het kader van de verkoop van haar 51% dochteronderneming, INFOMAT NV, een krediet verleend voor een degressief bedrag van 100.000 EUR en voor een duur van 7 jaar aan MAN-ITH BVBA.

Dit bedrag werd integraal terugbetaald door MAN-ITH: het resterende bedrag, verhoogd met de interesten, werd vervroegd terugbetaald tijdens de tweede helft van 2016.

23.5. 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.





23.6. 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 – Honoraria van de Bedrijfsrevisoren

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

		2016	2015
AUDIT			
- België	Fondu, Pyl & Stassin	33	36
- Luxemburg	Audit.lu	3	3
Subtotaal		36	39
OVERIGE PRESTATIES			
- België	Fondu, Pyl & Stassin	5	4
- Luxemburg	Audit.lu	0	0
Subtotaal		5	4
TOTAAL		41	43

Nota 25 – Transacties tussen verbonden partijen

SOFTIMAT heeft een charter opgesteld met betrekking tot transacties en andere contractuele relaties tussen de onderneming, de verbonden ondernemingen, de bestuurders en de leden van het uitvoerend management die niet gedekt zijn door de wettelijke bepalingen inzake belangconflicten. De Raad van Bestuur zorgt er in ieder geval voor dat alle eventuele transacties volgens het 'arm-length'-principe en dus binnen normale marktcondities plaatsvinden.

Dit charter is beschikbaar op de website www.softimat.com en bevat de volgende vermelding:

- Er bestaan geen transacties 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 hebben betrekking 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	31.12.2016	31.12.2015
Overeenkomst kostenvereniging		
Diensten verleend door Softimat ten gunste van Softimat Sud	85	79
Diensten verleend door Softimat ten gunste van Softimat Noord	22	21
Diensten verleend door Softimat ten gunste van Softimat Liège	37	34
TOTAAL	145	134
Overeenkomst inzake deelname in de kosten van de administratieve afdelingen		
Diensten verleend door Softimat ten gunste van Softimat Consulting	226	187
Diensten verleend door Softimat ten gunste van Softimat Luxembourg	120	112
Diensten verleend door Softimat Consulting ten gunste van Softimat Fund	355	322
TOTAAL	700	621

Relaties « Geldverstrekker-Geldnemer »		
Geldverstrekker	Geldnemer	
Softimat*	Softimat Liège	216
Softimat*	Softimat Fund	3.401
Softimat*	Softimat Fund Bis	727
Softimat Sud	Softimat*	1.819
Softimat Noord	Softimat*	948
Softimat Luxembourg	Softimat*	1.584

* In de balans opgenomen per 31.12.2016

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 2016 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 2016, 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,

Socomade nv,
Gedelegeerd Bestuurder,
vertegenwoordigd door Bernard Lescot,
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 de geconsolideerde rekeningen over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2016, over de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaring.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op basis van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een balanstotaal van € 21.529.300 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 794.838.

Verantwoordelijkheid 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 zoals goedgekeurd door de Europese Unie, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap SOFTIMAT per 31 december 2016 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Rêves, 27 april 2017,

Fondu, Pyl, Stassin & Cie C.V.

Commissaris,

Vertegenwoordigd door J. LENOIR en P. VANDESTEENE,

Bestuurders





6 Jaarrekeningen per 31 december 2016

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):

	31.12.2016	31.12.2015
OPRICHTINGSKOSTEN	0	0
VASTE ACTIVA	4.947	4.672
Immateriële vaste activa	1	2
Materiële vaste activa	2.338	2.062
Financiële vaste activa	2.608	2.608
VLOTTENDE ACTIVA	8.670	13.445
Vorderingen op méér dan één jaar		
Vorraden en bestellingen in uitvoering	1.052	1.048
Vorderingen op ten hoogstens één jaar	6.159	10.514
Beleggingen en liquide middelen		
Beschikbare waarden	1.408	1.842
Overlopende rekeningen	51	40
TOTAAL ACTIVA	13.617	18.117
EIGEN VERMOGEN	7.121	12.416
Kapitaal	19.839	20.952
Emissiepremies		
Meerwaarde op herevaluatie		
Reserves	997	997
Overgedragen winst/verlies	(13.715)	(9.533)
Kapitaalsubsidies		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	166	155
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	166	155
SCHULDEN	6.330	5.546
Schulden op méér dan één jaar	1.356	99
Schulden op hoogstens één jaar	4.908	5.388
Overlopende rekeningen	66	59
TOTAAL PASSIVA	13.617	18.117





	31.12.2016	31.12.2015
Verkopen en prestaties	1.209	1.307
Verkoops- en prestatiekosten	(1.355)	(1.329)
Eenmalige verkoops- en prestatiekosten	(4.060)	0
Bedrijfswinst	(4.206)	(22)
Financiële opbrengsten	44	56
Financiële lasten	(20)	(17)
Lopende winst vóór belastingen	(4.182)	17
Belasting op het resultaat	(1)	(2)
Winst/(verlies) van het boekjaar	(4.183)	15

TOELICHTING

[Analyse 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).

Tevens dient opgemerkt te worden dat SYSTEMAT, onze belangrijkste huurder, ten gevolge van een grondige herstructurering, heeft gevraagd om verschillende ruimten die ze niet meer gebruikt vervroegd te kunnen verlaten. In ruil hiervoor heeft ze aanvaard om nieuwe huurovereenkomsten te ondertekenen voor de ruimten die ze nog in gebruik heeft.

SOFTIMAT en SYSTEMAT hebben in die zin een akkoord bereikt en in februari 2016 werden meerdere overeenkomsten (vervroegde uittreding en/of nieuwe huurovereenkomsten) voor de verschillende gebouwen ondertekend.

De gebouwen die rechtstreeks in handen zijn van SOFTIMAT waren in 2016 quasi volledig verhuurd :

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

Dit gebouw is voor bijna 100% verhuurd met enerzijds, de aanwezigheid van twee "traditionele" huurders en anderzijds, een activiteit waarbij lokalen voor korte termijn ter beschikking worden gesteld (Business Center), formule die zo'n groot succes kent dat werd beslist om ze naar andere gebouwen uit te breiden.

Opgemerkt wordt dat een deel van het gebouw bestemd is voor het personeel van de Groep SOFTIMAT.

b) Gebouw "Lasne 2" – Chaussée de Louvain 433 te 1380 Lasne :

Dit gebouw is volledig verhuurd sinds 1 april 2015 voor een vaste termijn van 3 jaar, waarbij de huurder 3 maanden gratis huur heeft genoten.

c) Gebouw "Lasne 3" – Chaussée de Louvain 431^E te 1380 Lasne :

Dit gebouw was verhuurd aan SYSTEMAT BELGIUM tot 30 juni 2016 maar de partijen zijn overeengekomen over een vervroegd vertrek op 31 december 2015.

Het gebouw werd gerenoveerd tijdens het eerste semester 2016 om vervolgens op de markt te worden gezet, wat een belangrijke huurleegstand heeft vertegenwoordigd.

Aan het einde van 2016 werd het gebouw echter ten belope van ongeveer 80% te huur gesteld, gedeeltelijk via langetermijn huurcontracten en gedeeltelijk als Business Center. In 2017 zijn eveneens meerdere huurcontracten van start gegaan, waarbij de bezettingsgraad in 2017 ongeveer 90% zou moeten benaderen.





d) Gebouw "Lasne 4" – Chaussée de Louvain 431^c te 1380 Lasne :

Dit gebouw is momenteel verhuurd aan SYSTEMAT BELGIUM, in het kader van een huurovereenkomst die loopt sedert 1 juli 2010 voor een vaste termijn van 6 jaar. Op 1 juli 2016 werd overigens al een nieuwe huurovereenkomst met hetzelfde bedrijf ondertekend voor een vaste termijn van 3 jaar.

Verkopen en Prestaties voortvloeiend uit deze activiteit komen in 2016 neer op 1.209.000 EUR tegen 1.307.000 EUR in 2015, ofwel een daling met 7,5%.

Tevens dient opgemerkt te worden dat SOFTIMAT, voor de gebouwen die het in handen heeft via haar 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 264.262 EUR in 2016 tegen 245.449 EUR in 2015.

« Residentiële vastgoedpromotie »

Deze activiteit wordt hetzij rechtstreeks uitgeoefend, hetzij via twee nieuwe 100% dochterondernemingen, opgericht in 2013 en 2014, namelijk SOFTIMAT FUND BVBA en SOFTIMAT FUND BIS BVBA.

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.

In deze moeilijke context registreerde deze activiteit in 2015 evenwel haar eerste positieve resultaten met de verkoop van de appartementen 'ARCHIMEDE' door SOFTIMAT FUND. In 2016 werd het project 'URBANITY', dat voor 50/50 samen ontwikkeld werd met een partner-ontwikkelaar, eveneens verkocht door SOFTIMAT FUND, na verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning en vóór uitvoering van de werken, met een winst van 93.000 EUR.

Merk op dat de participatie van 25% die SOFTIMAT in oktober 2014 had genomen in de onderneming BEGEGI bvba (project 'LEMAN') op 31 januari 2017 werd overgedragen. De positieve impact van deze transactie op het resultaat van de Groep zal pas in 2017 geboekt worden.

In het kader van deze nieuwe activiteit worden voor het ogenblik volgende projecten ontwikkeld en/of uitgevoerd :

- Het 'ELISE'-project: in maart 2013 werd een oude drukkerij aangekocht in een huizenblok in de buurt van de VUB te Brussel. Hier werd een complex van vijf appartementen gebouwd, met een totale oppervlakte van 850m². De werken zijn afgerond en de commercialisering is van start gegaan.
- Het 'CAPOUILLET'-project: in maart 2014 is SOFTIMAT overgegaan tot de aankoop van een landschapskantoor dat zich op het gelijkvloers bevindt van een pand voor gemengd gebruik in de buurt van het Stefaniaplein te Brussel. Dit project behelst de ombouw tot 4 luxeappartementen (met een totale oppervlakte van 500m² exclusief terrassen en tuinen) en 2 handelsruimten en/of kantoren voor vrije beroepen (350m²). Dit project wordt uitgevoerd samen met een partner-bouwpromotor (50/50). De stedenbouwkundige vergunning werd toegekend en normaal gesproken zullen de werken binnenkort beginnen.
- 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 en normaal gesproken zullen de werken binnenkort beginnen.
- 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 en normaal gesproken zullen de werken binnenkort beginnen.

Opgemerkt wordt dat SOFTIMAT optreedt als verantwoordelijke voor het administratief en operationeel beheer van deze verschillende projecten en hiervoor aan SOFTIMAT FUND en SOFTIMAT FUND BIS 'Management fees' factureert, die als "Verkopen en Prestaties" worden geboekt, goed voor 225.966 EUR in 2016, tegen 186.960 EUR in 2015.

« Export »

Tijdens de tweede helft van 2016 is SOFTIMAT overgegaan tot een precieze waardering van de verliezen die geleden werden in het kader van de activiteiten 'MARSOFIM' en 'SOFIM EXPORT' en van hun definitieve karakter. Op deze basissen werden minderwaarden op de participaties en de schuldvorderingen van de Vennootschap geboekt voor een totaal bedrag van 4.060.016 EUR, wat alle oninvorderbare activa dekt en perfect in overeenstemming is met onze prognoses.

Merk eveneens op dat in 2014 reeds een minderwaarde van 116.620 EUR geboekt werd in verband met de opbrengst van de verkoop van SOFIMALGERIE in juli 2010. Dit bedrag is door SOFTIMAT nog steeds niet geïnd kunnen worden wegens een administratieve blokkering door de Bank van Algerije.

Aangezien het nettoactief door deze boekingen onder de drempel van 50% daalde, werd in december 2016 een buitengewone algemene vergadering gehouden, gevolgd door een tweede in januari 2017, om zich uit te spreken over de continuïteit van de activiteiten. De vergadering heeft hierop gunstig gereageerd.





[Analyse van de resultaten]

De verkopen en prestaties vertonen een daling en bedragen 1.209.000 EUR in 2016, tegenover 1.307.000 EUR in 2015, wat met name verklaard wordt door de afname van opbrengsten. Deze afname is vooral te wijten aan de kosten verbonden aan de renovatiewerken van het gebouw "LASNE 3" (-130.000 EUR).

Rekening houdend met de éénmalige minderwaarde uit de Exportactiviteit, neemt het bedrijfsresultaat eveneens af en eindigt het in 2016 op -146.160 EUR, tegen -22.106 EUR in 2015.

Het financieel resultaat is positief en vertoont een lichte daling, van 38.972 EUR in 2015 naar 24.470 EUR in 2016, wat hoofdzakelijk verklaard wordt door de vermindering van de kasmiddelen, met name door de financiering van de pool "residentiële vastgoedpromotie" en de daling van de interestvoeten die de vennootschap ontvangt voor haar beleggingen. Hierbij dient te worden vermeld dat het bedrijf, vanaf juli 2016, de banken heeft gesolliciteerd met het oog op de financiering van de renovatiewerken verbonden aan de gebouwen 'LASNE 3' en 'LASNE 4'.

De minderwaarde m.b.t. de 'EXPORT'-participaties en schuldvorderingen geboekt in 2016 ten bedrage van 4.060.016 EUR weegt vanzelfsprekend aanzienlijk zwaar op het nettoresultaat in 2016. Zo komt het jaarlijks nettoresultaat neer op een bedrag van -4.182.644 EUR in 2016 tegen 14.724 EUR in 2015.

[Eigen vermogen]

De variatie van het eigen vermogen wordt als volgt verklaard:

- a) Het terugkopen van 458.386 eigen aandelen ten bedrage van 1.112.618 EUR. Bijwerking van de statuten voor 53.702 eigen aandelen ingekocht in 2016 tegen een bedrag van 141.818 EUR moet nog plaatsvinden;
- b) Het over te dragen resultaat, vóór bestemming, ten bedrage van -4.182.644 EUR. De Raad van Bestuur zal tijdens de eerstvolgende Algemene Vergadering voorstellen om het 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 2016 (bestuurders niet meegerekend).

[Investeringsen]

Er werden in 2016 belangrijke investeringen verricht met betrekking tot onze gebouwen 'LASNE 3' en 'LASNE 4', voor een bedrag geschat op 481.000 EUR.

[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 2016.

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

In het kader van het programma voor het inkopen van eigen aandelen ten bedrage van 3.000.000 EUR dat werd opgestart door de Raad van Bestuur van 9 september 2015 en dat op 29 januari 2016 ten einde liep, heeft Softimat in de loop van 2016, 54.342 eigen aandelen ingekocht ten bedrage van 115.056 EUR.

De algemene vergadering van 15 februari 2016 heeft een nieuw programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd, identiek aan het vorige programma, behalve wat betreft de duur ervan, die wordt verlengd tot een periode van 36 maanden. Dit nieuwe programma werd door de Raad van Bestuur van 11 februari 2016 geactiveerd. In 2016 heeft SOFTIMAT in het kader van dit programma 404.044 eigen aandelen ingekocht ten bedrage van 997.562 EUR.

Hierbij dient te worden vermeld dat 442.798 eigen aandelen, ingekocht tussen 7 december 2015 en 4 november 2016, ten belope van 1.047.143 EUR, officieel werden vernietigd tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 januari 2017. Het resterende aantal eigen aandelen dat na deze datum werd ingekocht, en dat van rechtswege nietig is, wordt later vernietigd.

[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 2016 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 2016 alsook aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat. Ter informatie, in 2016 zijn honoraria ter hoogte van 5.263 EUR, bestemd voor aanvullende werkzaamheden, aan commissaris Fondu, Pyl, Stassin & Cie, vertegenwoordigd door Jacques Lenoir en Philippe Vandesteene, gestort.

Opgemaakt te Lasne, op 31 maart 2017.

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 de jaarrekeningen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2016, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaringen.

Verslag over de jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap SOFTIMAT over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 13.616.663 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 4.182.644.

Verantwoordelijkheid 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 het implementeren van 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.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap SOFTIMAT per 31 december 2016, alsook van diens resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Benadrukking van bepaalde aangelegenheden

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op toelichting VOL6.20 bij de jaarrekening, die een omschrijving bevat van de boeking van een aanzienlijke schuld die vorige boekjaar het voorwerp was van ons aangepast oordeel en die adequate informatie geeft over de impact daarvan op het eigen vermogen, dat is teruggebracht tot een bedrag dat lager is dan de helft van het maatschappelijk kapitaal.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, 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.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:





- Het jaarverslag, opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van de vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen en bevat geen van materieel belang, zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in on controledossier.
- 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.

Rêves, 27 april 2017.

Fondu, Pyl, Stassin & Cie C.V.,
Commissaris,
Vertegenwoordigd door J. LENOIR & P. VANDESTEENE,
Bestuurders.





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

