

**CONTACT**

Maryse Gits  
**SOFTIMAT**  
Tél.: +32 2 352 83 86  
[maryse.gits@softimat.com](mailto:maryse.gits@softimat.com)

**ONDER EMBARGO TOT  
DONDERDAG 27 APRIL 2017,  
17U40**

Lasne, 27 april 2017

## **Jaarresultaten per 31 december 2016**

### **SOFTIMAT N.V.**

Inhoud:

- Perscommuniqué: jaarlijkse situatie per 31 december 2016
- Geconsolideerde resultaten volgens IFRS-normen
  - Balans
  - Resultatenrekening
  - Verdeling van de omzet



**HOOFDCIJFERS**

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

<i>(in duizenden €)</i>	<b>31 dec 2016</b>	<b>31 dec 2015</b>
<b>Resultaat Groepsactiviteiten</b>		
▪ 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
<b>Gedetailleerde bedrijfscashflow</b>		
▪ 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
<b>Balans</b>		
▪ Maatschappelijk kapitaal	19.839	20.952
▪ Eigen vermogen	17.327	19.235
▪ Nettogeldmiddelen op korte termijn	1.551	2.049
<b>Koers van het aandeel</b>		
▪ 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 811m<sup>2</sup> 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 3.413m<sup>2</sup> 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 168m<sup>2</sup> 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 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 850m<sup>2</sup>. 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 500m<sup>2</sup> exclusief terrassen en tuinen) en 2 handelsruimten en/of kantoren voor vrije beroepen (350m<sup>2</sup>). 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 1.200m<sup>2</sup>. 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 750m<sup>2</sup>. 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-maandetermijn 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

**Verslag van de Commissaris-Revisor.** De Commissaris-Revisor bevestigt dat er na de revisiewerkzaamheden geen beduidende correcties hoefden te worden aangebracht in de boekhoudkundige informatie vermeld in dit perscommuniqué.

**Fondu, Pyl, Stassin & Cie Cvba, vertegenwoordigd door J. Lenoir en P. Vandesteene.**

**BALANS***(in duizenden €)*

		31.12.2016	31.12.2015
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>13.957</b>	<b>13.527</b>
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
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>6.759</b>	<b>7.807</b>
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
<b>ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>		<b>813</b>	<b>857 *</b>
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>		<b>21.529</b>	<b>22.190</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>17.327</b>	<b>19.235</b>
Maatschappelijk kapitaal	Nota 18	19.839	20.952
Reserves	Nota 18	(2.550)	(1.755)
Minderheidsbelangen		0	0
Conversieverschillen		37	37
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>2.048</b>	<b>832</b>
Voorzieningen		0	0
Leasingschulden	Nota 15	40	67
Overige financiële schulden	Nota 15	1.356	99
Uitgestelde belastingverplichtingen	Nota 21	651	665
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>2.155</b>	<b>2.124</b>
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
<b>PASSIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>		<b>21.529</b>	<b>22.190</b>

\* 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.



**RESULTATENREKENING**

<i>(in duizenden €)</i>		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
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)
<b>Bedrijfsresultaat van de vastgoedactiviteiten</b>	Nota's 10 & 11	<b>(1.077)</b>	<b>(426)</b>
Bedrijfsresultaat van de onderbroken activiteiten		30	98
Resultaat van de verkochte ondernemingen		0	0
<b>Bedrijfsresultaat</b>	Nota's 10 & 11	<b>(1.047)</b>	<b>(327)</b>
Financiële opbrengsten		64	73
Financiële lasten		(22)	(22)
Belasting op het resultaat	Nota 20	211	6
<b>Nettoresultaat</b>	Nota 10	<b>(795)</b>	<b>(269)</b>
<b>Aandeel van de Groep</b>		<b>(795)</b>	<b>(269)</b>
<b>Minderheidsaandeel</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

**VERDELING VAN DE OMZET**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Opbrengsten "Verhuuractiviteiten"</b>	<b>1.102</b>	<b>1.390</b>
<b>Opbrengsten "Vastgoedpromotie"</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal gewone bedrijfsopbrengsten</b>	<b>1.102</b>	<b>1.390</b>

