



CONTACT

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

ONDER EMBARGO TOT
DONDERDAG 26 APRIL 2018,
17U40

Lasne, 26 april 2018

Jaarresultaten per 31 december 2017

SOFTIMAT N.V.

Inhoud:

-) Perscommuniqué: jaarlijkse situatie per 31 december 2017
-) Geconsolideerde resultaten volgens IFRS-normen
 -) Balans
 -) Resultatenrekening
 -) Verdeling van de omzet



HOOFDCIJFERS

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

(in duizenden €)	31 dec 2017	31 dec 2016
Resultaat Groepsactiviteiten		
▪ Huuropbrengsten "vastgoedbeleggingen"	1.194	1.102
▪ Afschrijvingen en waardeverminderingen	(773)	(727)
▪ Bedrijfsresultaat "residentiële vastgoedpromotie"	221	93
▪ Bedrijfsresultaat	(556)	(1.047)
▪ Bedrijfscashflow	216	(320)
▪ Nettoresultaat	(916)	(795)
▪ Nettocashflow	(143)	(68)
Gedetailleerde bedrijfscashflow		
▪ VASTGOED	219	(350)
- Vastgoedbeleggingen	1.193	787
- Meerwaarde – verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
- Residentiële vastgoedpromotie	221	93
- Niet-bestemde interne kosten	(1.195)	(1.228)
▪ OVERIGE BEËINDIGDE ACTIVITEITEN	(3)	30
Balans		
▪ Maatschappelijk kapitaal	19.638	19.839
▪ Eigen vermogen	16.210	17.327
▪ Nettogeldmiddelen op korte termijn	1.341	1.551
Koers van het aandeel		
▪ Aantal aandelen	5.604.757	5.685.567
▪ Aantal eigen aandelen aangehouden per 31/12	0	0
▪ Hoogste notering van de periode (EUR)	2,69	2,79
▪ Laagste notering van de periode (EUR)	2,22	1,88
▪ Laatste notering van de periode (EUR)	2,23	2,64
▪ Gemiddeld volume van de verhandelde aandelen/dag	1.352	2.622
▪ Kapitalisatie aan het einde van de periode	12.499	15.010





EVOLUTIE VAN DE KANTOORVERHUURACTIVITEITEN

Het jaar 2016 was bijzonder moeilijk, met een aanzienlijke daling van de gegenereerde nettohuurgelden, wat voornamelijk te wijten was aan het herstructureringsplan dat in gang werd gezet door onze belangrijkste huurder, de Systemat-groep. Deze herstructurering heeft het boekjaar 2017 eveneens beïnvloed, aangezien deze huurder zijn huurcontract voor het deel 'GATE 2' in Jumet eind april 2017 en in Capellen eind juni 2017 heeft beëindigd.

SOFTIMAT had het jaar 2016 evenwel aangewend om deze bedrijfstak te heroriënteren en aanzienlijke investeringen te doen in verschillende gebouwen in portefeuille:

- De renovatiewerken die in 2016 werden gestart in het gebouw 'Lasne 3' werden in 2017 afgerond. Dit gebouw werd toegewezen aan de nieuwe 'Millenium Business Center'-activiteit en in de loop van 2017 werden verschillende huurovereenkomsten ondertekend, waarvan de impact pas in 2018 echt merkbaar zal zijn. Het gebouw heeft nu een bezettingsgraad van ongeveer 95% terwijl het op 1 april 2016 helemaal leeg was. Zo bedroegen de huurinkomsten in 2017 146.000 EUR vergeleken met 62.000 EUR in 2016 (+ 84.000 EUR).
- Het Jumet-gebouw had in 2016 ook enkele renovatiewerkzaamheden ondergaan, met de komst van nieuwe huurders in het deel "GATE2" in januari 2016 en in het deel "GATE 1" in juli 2016. De eerste huurder gebruikt een privaatieve kantoorruimte van 900 m² voor een jaarlijkse huur van 84.000 EUR en de tweede een gemengde kantoor- en opslagruimte van 3.413 m² voor een jaarlijkse huur van 148.000 EUR. Bovendien werden de nodige maatregelen getroffen om de nog vrije ruimte in het deel 'GATE 2' opnieuw te verhuren, maar deze bleven tot nu toe zonder resultaat. De bezettingsgraad is momenteel zo'n 50%. In 2017 bedroegen de huurinkomsten van Jumet 282.000 EUR tegenover 274.000 EUR in 2016.
- Tenslotte werd ook het gebouw van Capellen (Luxemburg), waarvan de huuropbrengsten na de bovengenoemde herstructurering sterk zijn gedaald, grondig gerenoveerd. De eerste fase van de werken werd voltooid in september 2017. De eerste resultaten waren onmiddellijk en significant, met verschillende nieuwe ondertekende huurcontracten. Dankzij deze nieuwe contracten bedraagt de bezettingsgraad van het gebouw momenteel ongeveer 60%, terwijl deze aan het eind van het eerste kwartaal van 2016 ongeveer 20% bedroeg. Er moet echter opgemerkt worden dat de impact van deze nieuwe contracten pas echt zichtbaar zal zijn in 2018. De huurinkomsten van Capellen bedroegen in 2017 282.000 EUR tegenover 277.000 EUR in 2016.

Momenteel betreft de huurleegstand dus voornamelijk (i) een deel van het gebouw van Capellen (Luxemburg), d.i. ongeveer 40% van de beschikbare ruimten, (ii) het deel 'GATE 2' van Jumet en (iii) het gebouw van Wilrijk dat momenteel helemaal leeg staat.

Algemeen gesproken bedroegen de door de kantoorhuuractiviteit in 2017 gegenereerde nettohuurgelden aldus 1.194.000 EUR tegenover 1.102.000 EUR in 2016, dit is een stijging van ongeveer 8%.

Merk op dat het geschil met een vroegere Luxemburgse huurder die in maart 2013 is vertrokken, met betrekking tot de lastenafrekening en de plaatsbeschrijving bij vertrek, tijdens de tweede helft van 2017 in der minne werd geregeld. De totale dadingsvergoeding bedroeg 735.000 EUR, waarvan 285.000 EUR al in 2013 was geïnd. De impact op het resultaat van de Groep in 2017 bedroeg 227.500 EUR wat dit betreft vóór belastingen.

EVOLUTIE VAN DE RESIDENTIËLE VASTGOEDACTIVITEITEN

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

Deze activiteit had echter al enkele positieve resultaten geregistreerd in 2015 (verkoop van de 'Archimede'-appartementen) en in 2016 (verkoop van het 'Urbanity'-project). In 2017 verkocht de Groep haar participatie van 25% die ze in oktober 2014 in de vennootschap BEGEGI bvba ('LEMAN'-project) had genomen. De positieve impact van deze operatie op het resultaat van de Groep bedroeg 181.000 EUR en werd geboekte "overige bedrijfsopbrengsten". Een laatste 'Archimede'-appartement, dat behouden en verhuurd was, werd ook verkocht.

Met betrekking tot het 'ELISE'-project dat in maart 2013 werd gestart en wegens de moeilijkheden om dit project (5 appartementen met parkeergelegenheid voor een totale oppervlakte van 850 m²) onder aanvaardbare voorwaarden te verkopen, werd besloten om van strategie te veranderen en deze appartementen te huur aan te bieden. Dit leidde tot onmiddellijk succes en tijdens de 2de helft van 2017 werden 4 appartementen verhuurd, wat 24.000 EUR aan huurinkomsten opbracht.

Zo was het door deze activiteit gegenereerde bedrijfsresultaat in 2017 goed voor 221.000 EUR, tegenover 93.000 EUR in 2016.





De andere lopende projecten zijn:

- 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 verleend.
- 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 verleend.
- Het 'RAUTER'-project: in oktober 2014 heeft SOFTIMAT in Anderlecht een oud atelier in een huizenblok aangekocht. Het project bestaat uit het omvormen van de ruimte in 5 appartementen met een totale oppervlakte van ongeveer 750m². De stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

De volledige of gedeeltelijke overdracht van sommige van deze projecten in 2018 wordt door het bestuur niet uitgesloten.

FINANCIËLE SITUATIE VAN DE GROEP

De geldmiddelen op korte termijn zijn gedaald van 1.550.000 EUR per 31 december 2016 naar 1.341.000 EUR per 31 december 2017, dit is een afname met 209.000 EUR die voornamelijk te verklaren is door:

- + De verkoop van de participatie in de vennootschap BEGEGI ('LEMAN'-project) en de inning van de eraan gerelateerde vorderingen, ofwel 813.000 EUR buiten winst;
- + De verkoop van het laatste 'Archimede'-appartement waarvan de boekwaarde 182.000 EUR bedraagt;
- + De ontvangst van netto-interesten voor een bedrag van 31.000 EUR;
- + De ontvangst van het saldo van de vertrekvergoeding en van de lastenafrekening in het kader van de minnelijke schikking van een geschil dat dateert van 2013 met een grote Luxemburgse huurder, ofwel 450.000 EUR. De totale vergoeding bedroeg 735.000 EUR, waarvan 285.000 EUR al in 2013 was geïnd;
- De uitkering van een aantal achterstallige vakantiegelden en/of achterstallige lonen na een rechtsvordering uit 2011 door een minderheid van voormalige Systemat-werknemers. Merk op dat uit voorzichtigheid voor dit bedrag integraal voorzieningen werden aangelegd tijdens de voorgaande boekjaren, goed voor een hoofdsom van 166.000 EUR;
- De schuld op lange termijn die van 1.600.000 EUR per 31 december 2016 naar 1.393.000 EUR per 31 december 2017 is gedaald, dit is een afname met 207.000 EUR.
- De betalingen in het kader van haar investeringen in de hierboven beschreven residentiële vastgoedpromotieprojecten, voor een totaal bedrag van 267.000 EUR;
- De betalingen van ongeveer 650.000 EUR voor investeringen uitgevoerd in 2016 (115.000 EUR) en in 2017 (535.000 EUR) in de kantoorgebouwen. De voornaamste uitgaven hebben betrekking op het gebouw in Capellen (Luxemburg). Merk op dat een deel van deze betalingen gedragen werd door een voormalige huurder, aangezien het herstel van de ruimten contractueel voor zijn rekening was (zie hierboven);
- De liquide middelen aangewend voor de terugkoop van 80.810 eigen aandelen voor een bedrag van 201.000 EUR. Merk op dat voor de vanaf 5 november 2016 ingekochte aandelen (134.512 aandelen) de statuten nog geactualiseerd moeten worden;
- De betaling van belastingen voor voorgaande boekjaren waarvoor reeds gedeeltelijk een voorziening was aangelegd, goed voor een bedrag van 155.000 EUR.

MARKANTE GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

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

Tot op heden hebben zich na de afsluiting geen andere belangrijke, gunstige of ongunstige, gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact kunnen hebben op de financiële overzichten afgesloten op 31 december 2017.

OPERATIONELE VOORUITZICHTEN VOOR 2017

Op dit moment schat SOFTIMAT dat de kantoorverhuuractiviteit in 2018 huurinkomsten voor een jaarlijks minimumbedrag van ongeveer 1.400.000 EUR zal opleveren, tegenover 1.194.000 EUR in 2017, d.i. een geschatte stijging met 17%.





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, opnieuw op te starten, met liquide middelen die bij voorkeur aangewend worden voor de operationele activiteiten van de Groep.

Opgemaakt te Lasne, op 30 maart 2018,

Voor de Raad van Bestuur,

Socomade n.v.,
Gedelegeerd Bestuurder,
vertegenwoordigd door Bernard Lescot,
Gedelegeerd Bestuurder

Verlag 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.





BALANS

(in duizenden €)		31.12.2017	31.12.2016
VASTE ACTIVA		12.948	13.957
Immateriële activa		0	1
Vastgoedbeleggingen	Nota 11.1.3	8.399	8.937
Overige materiële vaste activa	Nota 12	1.264	1.356
Participaties	Nota 14	431	431
Participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	Nota 14	0	27
Vorderingen (overige financiële vaste activa)		1	1
Uitgestelde belastingvorderingen	Nota 21	2.853	3.205
VLOTTENDE ACTIVA		6.724	6.759
Activa bestemd voor verkoop	Nota 13	4.416	4.350
Handelsvorderingen en andere vorderingen	Nota 16	492	407
Vorderingen m.b.t. de overdracht – Popsy	Nota 16	400	400
Geldmiddelen en kasequivalenten		1.341	1.551
Overige vlottende activa		75	52
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		0	813
TOTAAL DER ACTIVA		19.671	21.529
EIGEN VERMOGEN		16.210	17.327
Maatschappelijk kapitaal	Nota 18	19.638	19.839
Reserves	Nota 18	(3.466)	(2.550)
Minderheidsbelangen		0	0
Conversieverschillen		37	37
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		1.830	2.048
Voorzieningen		0	0
Leasingschulden	Nota 15	9	40
Overige financiële schulden	Nota 15	1.182	1.356
Uitgestelde belastingverplichtingen	Nota 21	639	651
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		1.632	2.155
Leasingschulden	Nota 15	31	28
Overige financiële schulden	Nota 15	171	176
Handelsschulden en andere schulden	Nota 17	1.082	1.099
Schulden m.b.t. belastingen, lonen, e.d.		113	353
Overige verplichtingen op korte termijn		234	499
PASSIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		0	0
TOTAAL DER PASSIVA		19.671	21.529





RESULTATENREKENING

(in duizenden €)		31.12.2017	31.12.2016
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	Nota 11.1.4	1.194	1.102
Overige bedrijfsopbrengsten – Vastgoedbeleggingen		839	551
Overige bedrijfsopbrengsten – Vastgoedpromotie		239	93
Aandeel in het bedrijfsresultaat van de ondernemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode – Residentiële Vastgoedpromotie		0	(2)
Gebruikte goederen		(918)	(936)
Personeelskosten	Nota 19	(898)	(866)
Afschrijvingen		(773)	(716)
Waardeverminderingen en voorzieningen		0	(11)
Overige bedrijfskosten		(236)	(293)
Bedrijfsresultaat van de vastgoedactiviteiten	Nota's 10 & 11	(553)	(1.077)
Bedrijfsresultaat van de onderbroken activiteiten		(3)	30
Resultaat van de verkochte ondernemingen		0	0
Bedrijfsresultaat	Nota's 10 & 11	(556)	(1.047)
Financiële opbrengsten		63	64
Financiële lasten		(32)	(22)
Belasting op het resultaat	Nota 20	(390)	211
Nettoresultaat	Nota 10	(916)	(795)
Aandeel van de Groep		(916)	(795)
Minderheidsaandeel		0	0

VERDELING VAN DE OMZET

	31.12.2017	31.12.2016
Opbrengsten "Verhuuractiviteiten"	1.194	1.102
Opbrengsten "Vastgoedpromotie"	0	0
Totaal gewone bedrijfsopbrengsten	1.194	1.102

