



TUSSENTIJDS FINANCIËEL VERSLAG
SOFTIMAT
30/06/2019



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





1 Tussentijds financieel verslag

INLEIDING

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

HOOFDCIJFERS

(in duizenden €)	30 juni 2019	30 juni 2018
Resultaat Groepsactiviteiten		
▪ Huuropbrengsten "kantoorverhuur"	841	687
▪ Huuropbrengsten "residentieel"	51	41
▪ Bedrijfsresultaat "verkoop vastgoedbeleggingen"	0	0
▪ Bedrijfsresultaat "verkoop residentiële vastgoedpromotie"	0	0
▪ Afschrijvingen en waardeverminderingen	(416)	(400)
▪ Bedrijfsresultaat	(241)	(399)
▪ Bedrijfscashflow	174	1
Gedetailleerde bedrijfscashflow		
▪ VASTGOED	174	1
- Pool "kantoren"	757	557
- Pool "residentiële projecten"	(8)	29
- Meerwaarde – verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
- Niet-bestemde interne kosten	(574)	(585)
▪ OVERIGE BEËINDIGDE ACTIVITEITEN	0	0
	30 juni 2019	30 juni 2018
Balans		
▪ Maatschappelijk kapitaal	17 720	18 970
▪ Eigen vermogen	13 919	15 292
▪ Geldmiddelen en kasequivalenten	836	801
Koers van het aandeel		
▪ Aantal aandelen	4 954 415	5 351 051
▪ Aantal eigen aandelen aangehouden per 30/06/2019	0	0
▪ Hoogste notering van de periode (EUR)	3,60	3,18
▪ Laagste notering van de periode (EUR)	3,02	2,16
▪ Laatste notering van de periode (EUR)	3,40	2,90
▪ Gemiddeld volume van de verhandelde aandelen/dag	9 541	2 938
▪ Kapitalisatie aan het einde van de periode	16 845	15 518





EVOLUTIE VAN DE KANTOORVERHUURACTIVITEITEN

De kantoorverhuuractiviteiten zijn zich tijdens het eerste halfjaar van 2019 in gunstige zin blijven ontwikkelen, na een grote herstructurering die in 2016 werd aangevat. De bezettingsgraad was op dat ogenblik gedaald tot een extreem laag niveau als gevolg van het vertrek van onze hoofdhuurder, die goed was voor ongeveer 80% van de huurinkomsten van de Groep.

Het is binnen deze specifieke context dat SOFTIMAT in Lasne en Luxemburg, onder de benaming "Millenium Business Center", zijn nieuwe concept van zakencentrum heeft gelanceerd. Zo werden er aanzienlijke investeringen gedaan in verschillende leegstaande gebouwen, waarvan de afwerking vaak verouderd en/of ouderwets was, waarna deze gebouwen opnieuw op de markt werden gebracht voor een doelgroep van KMO-kanten. Deze nieuwe strategie wierp onmiddellijk vruchten af, met een zeer significante groei van de bezettingsgraad en de huuropbrengsten:

- De gebouwen 'Lasne 1' en 'Lasne 2' werden als eerste bestemd voor deze nieuwe "Millenium"-activiteit, in 2017 gevolgd door het gebouw 'Lasne 3'. Deze volledige gerenoveerde gebouwen worden vandaag gebruikt door verschillende kleine en middelgrote huurders. Tijdens de eerste helft van 2019 werd voor 172.000 EUR aan huuropbrengsten gegenereerd, tegenover 153.000 EUR in 2018, dit is een stijging van + 12%.

Merk op dat ongeveer 156 m² in "Lasne 1" gebruikt worden door SOFTIMAT en dus geen huuropbrengsten genereren;

- Het gebouw 'Lasne 4' wordt momenteel verhuurd aan de Groep Spie ICS in het kader van een huurovereenkomst 3-6-9, die op 1 juli 2016 van start ging. De huuropbrengsten van de eerste helft van 2019 zijn dus stabiel gebleven in vergelijking met 2018;
- Het gebouw 'Capellen' in Luxemburg, werd ook grondig gerenoveerd in de 'Millennium'-geest. De werken lopen op hun einde en de laatste fase is bijna voltooid. Dankzij deze werken kunnen onze huidige en toekomstige huurders van uiterst efficiënte en aantrekkelijke, 'high-end' werkruimten genieten.

Het gebouw wordt momenteel bijna voor 100% gebruikt, hoewel sommige contracten die in 2018 en 2019 werden ondertekend pas in 2020 hun volledige uitwerking zullen hebben. De huuropbrengsten van de eerste helft van 2019 bedragen 361.000 EUR tegenover 231.000 EUR in 2018, of een stijging van 56%;

- De huurovereenkomst van het 'Milmort'-gebouw in Luik werd verlengd tot 31 augustus 2020 en genereerde in de eerste helft van 2019 stabiele huuropbrengsten in vergelijking met 2018. Naar alle waarschijnlijkheid zal deze huurovereenkomst na deze datum echter niet verlengd worden.
- Het gemengde gebouw 'Jumet' bestaande uit kantoren en logistieke ruimten wordt slechts gedeeltelijk gebruikt, met enerzijds een eerste huurder die een privatieve ruimte van 900 m² voor kantoren gebruikt in het deel 'GATE 2' ten belope van een jaarhuur van 88.000 EUR in 2019 en anderzijds een tweede huurder die een gemengde ruimte voor kantoren en opslagplaatsen van 3.413 m² gebruikt ten belope van een jaarhuur van 181.000 EUR in 2019.

Bovendien werden de nodige maatregelen getroffen om de nog beschikbare ruimte in het deel 'GATE 2' opnieuw te verhuren, maar deze bleven tot nu toe zonder resultaat. Er wordt momenteel nagedacht over dit gebouw, dat slechts gedeeltelijk binnen de huidige strategie van de Groep past.

- Ter herinnering, het gebouw 'Wilrijk', dat als niet-strategisch werd beschouwd, werd tijdens de 2e helft van 2018 gedeeltelijk verkocht. Dit gebouw bestond namelijk uit twee aparte delen. Het verkochte deel was vrij verouderd en vereiste bijgevolg grote renovatiewerken. Het rechter gedeelte daarentegen bevindt zich in goede staat en werd opnieuw op de markt gebracht, voor verkoop of verhuur.

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

De door de kantoorhuuractiviteit in de eerste helft van 2019 gegenereerde nettohuurgelden bedroegen aldus 841.000 EUR tegenover 687.000 EUR in 2018, dit is een stijging van ongeveer 22%.

EVOLUTIE VAN DE RESIDENTIËLE VASTGOEDACTIVITEITEN

Sinds de start in 2012 werden verschillende projecten gerealiseerd, die bemoedigende resultaten hebben opgeleverd. Zoals eerder aangekondigd, heeft SOFTIMAT echter besloten niet verder te gaan met de ontwikkeling van deze activiteiten, die plaatsvonden binnen een moeilijke context gekenmerkt door administratieve vertragingen, aanzienlijke financiële en technische risico's en een toenemende druk op de koopkracht van particulieren.

SOFTIMAT had het 'Capouillet'-project in juni 2018 verkocht en het management sluit een volledige of gedeeltelijke verkoop, in de komende maanden, van de nog in de portefeuille aanwezige projecten niet uit; het gaat om:

- 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.





Met betrekking tot het 'Elise'-project (5 appartementen met parkeergelegenheid voor een totale oppervlakte van 850 m²) werd in 2017 besloten om deze appartementen te huur aan te bieden. De vijf appartementen zijn vandaag allemaal verhuurd en de tijdens het eerste semester gegenereerde huuropbrengst bedroeg 51.000 EUR, tegenover 41.000 EUR in 2018.

Het boekjaar 2019 wordt negatief beïnvloed door de BTW-regularisatie met betrekking tot de bestemmingswijziging van dit gebouw.

FINANCIËLE SITUATIE VAN DE GROEP

De geldmiddelen op korte termijn stijgen van 726.000 EUR per 31 december 2018 naar 836.000 EUR per 30 juni 2019, dit is een toename met 110.000 EUR die voornamelijk te verklaren is door:

- + De ontvangst in februari 2019 van de opbrengst van de verkoop van het Wilrijk-gebouw, namelijk 620.000 EUR exclusief kosten;
- + De bedrijfscashflow voortvloeiend uit de 'Vastgoedactiviteiten', goed voor een positief effect van zo'n 174.000 EUR.
- De schuld op lange termijn die van 1.222.000 EUR per 31 december 2018 naar 1.210.000 EUR per 30 juni 2019 is gedaald, dit is een afname met 12.000 EUR;
- De betalingen van ongeveer 156.000 EUR voor investeringen uitgevoerd in de eerste helft van 2019 in de kantoorgebouwen. De voornaamste uitgaven hebben betrekking op het gebouw in Capellen (Luxemburg);
- De geldmiddelen aangewend voor het inkopen van 151.686 eigen aandelen voor een bedrag van 534.000 EUR. Merk op dat voor de vanaf 16 april 2018 ingekochte aandelen (577.519 aandelen) de statuten nog geactualiseerd moeten worden.

MARKANTE GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET EERSTE SEMESTER 2019

In oktober 2019 werd een verkoopovereenkomst ondertekend met een Luxemburgse koper in verband met de verkoop van het Capellen-gebouw, ten bedrage van 14,5 miljoen euros. De ondertekening van de verkoopakte is gepland op 31 januari 2020. De details van deze transactie, die een substantiële meerwaarde zou moeten opleveren, zullen worden bekendgemaakt zodra de transactie is voltooid.

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 30 juni 2019.

VOORUITZICHTEN VOOR HET TWEEDE SEMESTER 2019

Op dit moment schat SOFTIMAT dat de kantoorverhuuractiviteit in 2019 huurinkomsten voor een minimumbedrag van ongeveer 1.770.000 EUR zal opleveren, tegenover 1.194.000 EUR in 2017 en 1.447.000 EUR in 2018, d.i. een stijging met ongeveer 48% in twee jaar tijd. Deze mooie groei zorgt ervoor dat de waardering van het vastgoedpatrimonium opnieuw veel meer in lijn is met de verwachtingen van de aandeelhouders.

Zoals aangekondigd, heeft SOFTIMAT zijn beschikbare liquide middelen verder aangewend - en het zal dit ook in de toekomst blijven doen - ten behoeve van de door de Algemene Vergadering goedgekeurde programma's voor het terugkopen van eigen aandelen, zoals dit de afgelopen jaren ook reeds het geval was. Merk op dat tijdens de Algemene Vergadering van 18 juni 2018 een programma voor het inkopen van eigen aandelen werd goedgekeurd, waarvan het bedrag 3,5 miljoen euro belooft en waarvan de vervaldag is vastgesteld op 16 juli 2023.

Opgemaakt te Lasne, op 21 oktober 2019.

Voor de Raad van Bestuur,

Nicolas Logé,
Gedelegeerd Bestuurder.





2 De bestuursorganen

DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

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

DE WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

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

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

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

DE LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

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

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

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

DE DIRECTIELEDEN

Het dagelijkse bestuur van de Groep wordt door de Raad van Bestuur overgedragen aan één gedelegeerd bestuurder, namelijk Nicolas Logé.

Het operationele beheer van de Groep wordt uitgeoefend door 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.





BEZOLDIGING VAN DE DIRECTIELEDEN

Tijdens het eerste semester van 2019 vertegenwoordigde de bezoldiging van de uitvoerende directieleden een globale kost (exclusief presentiegelden) van 235.000 EUR excl. BTW, die als volgt wordt verdeeld:

) Kortetermijnvoordelen	235.000
) Voordelen na uitdiensttreding	0
) Overige langetermijnvoordelen	0
) Uitkeringen na beëindiging van het arbeidscontract	0
) Uitkeringen op basis van aandelen	0

OPERATIONEEL ORGANIGRAM VAN DE GROEP

België ⁽¹⁾

Softimat nv
100%

Softimat Sud nv
100%

Softimat Noord nv
100%

Softimat Liège nv
100%

Softimat Consulting nv
100%

Softimat Fund bvba
100%

Luxemburg

Softimat Luxembourg sa
100%

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



3 Geconsolideerde financiële overzichten

3.1 Geconsolideerde balans

(in duizenden €)		30.06.2019	30.06.2018
VASTE ACTIVA		14 669	12 856
Vastgoedbeleggingen – kantoren	Nota 11.1.3	7 385	8 127
Vastgoedbeleggingen – residentieel	Nota 11.2.2	2 404	0
Overige materiële vaste activa	Nota 12	1 342	1 326
Participaties	Nota 14	431	431
Participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	Nota 14	0	0
Vorderingen (overige financiële vaste activa)		2	1
Uitgestelde belastingvorderingen	Nota 21	3 105	2 971
VLOTTENDE ACTIVA		2 131	4 815
Activa bestemd voor verkoop	Nota 13	1 173	3 501
Handelsvorderingen en andere vorderingen	Nota 16	87	460
Geldmiddelen en kasequivalenten		836	801
Overige vlottende activa		34	52
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		0	943
TOTAAL DER ACTIVA		16 800	18 615
EIGEN VERMOGEN		13 919	15 292
Maatschappelijk kapitaal	Nota 18	17 720	18 970
Reserves	Nota 18	(3 838)	(3 715)
Minderheidsbelangen		0	0
Conversieverschillen		37	37
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		1 635	1 796
Voorzieningen		0	0
Leasingschulden	Nota 15	0	0
Overige financiële schulden	Nota 15	1 048	1 168
Uitgestelde belastingverplichtingen	Nota 21	587	627
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		1 245	1 496
Leasingschulden	Nota 15	0	25
Overige financiële schulden	Nota 15	162	168
Handelsschulden en andere schulden	Nota 17	817	972
Schulden m.b.t. belastingen, lonen, e.d.		106	91
Overige verplichtingen op korte termijn		161	241
PASSIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		0	30
TOTAAL DER PASSIVA		16 800	18 615



3.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden €)		30.06.2019	30.06.2018
Huurinkomsten "vastgoedbeleggingen"	Nota 11.1.4	841	687
Overige bedrijfsopbrengsten – Vastgoedbeleggingen		314	206
Overige bedrijfsopbrengsten – Meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen		0	0
Overige bedrijfsopbrengsten – Residentiële Vastgoedpromotie		0	0
Overige bedrijfsopbrengsten – Residentiële Verhuur		57	48
Overige bedrijfsopbrengsten		11	74
Gebruikte goederen		(497)	(487)
Personeelskosten	Nota 19	(419)	(457)
Afschrijvingen en waardeverminderingen		(416)	(400)
Overige bedrijfskosten		(132)	(70)
Bedrijfsresultaat van de vastgoedactiviteiten	Nota's 10 & 11	(242)	(399)
Bedrijfsresultaat van de onderbroken activiteiten		0	0
Bedrijfsresultaat	Nota's 10 & 11	(242)	(399)
Financiële opbrengsten		11	23
Financiële lasten		(7)	(9)
Belasting op het resultaat	Nota 20	148	(135)
Nettoresultaat	Nota 10	(90)	(250)
Aandeel van de Groep		(90)	(250)
Minderheidsaandeel		0	0

3.3 Geconsolideerd resultaat per aandeel

	30.06.2019	30.06.2018
AANTAL AANDELEN		
Bij opening van het boekjaar	5 106 101	5 604 757
- Vernietiging eigen aandelen	(151 686)	(253 706)
Bij het afsluiten van het boekjaar	4 954 415	5 351 051
- Aangehouden eigen aandelen	0	0
Verwaterd aantal uitstaande aandelen	4 954 415	5 351 051
RESULTAAT PER AANDEEL		
Bedrijfsresultaat (in EUR)	(0,05)	(0,07)
Nettoresultaat (in EUR)	(0,02)	(0,05)
VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL		
Bedrijfsresultaat (in EUR)	(0,05)	(0,07)
Nettoresultaat (in EUR)	(0,02)	(0,05)





3.4 Overzicht van het geconsolideerd totaalresultaat

	30.06.2019	30.06.2018
Geconsolideerd nettoresultaat	(90)	(250)
Variaties in de omrekeningsverschillen	0	0
Andere elementen van het totaalresultaat	0	0
Geconsolideerd totaalresultaat	(90)	(250)
Aandeel van de Groep	(90)	(250)
Minderheidsaandeel	0	0

3.5 Verdeling van de omzet en overige bedrijfsopbrengsten

	30.06.2019	30.06.2018
Verhuuropbrengsten België	480	456
Verhuuropbrengsten Luxemburg	361	231
Verhuuropbrengsten – Kantooractiviteiten	841	687
Verhuuropbrengsten – 'Residentieel'	51	41
Ontwikkelingsopbrengsten – 'Residentieel'	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten – Residentiële activiteiten	51	41

3.6 Tabel van de bewegingen in het geconsolideerde eigen vermogen

	01/01/2019	Eigen aandelen	Resultaat H1 2019	30/06/2019
Kapitaal	18 254	(534)		17 720
Reserves	(3 748)		(90)	(3 838)
Minderheidsaandeel	0			0
Omrekeningsverschillen	37			37
Eigen vermogen	14 543	(534)	(90)	13 919

	01/01/2018	Eigen aandelen	Resultaat H1 2018	30/06/2018
Kapitaal	19 638	(668)		18 970
Reserves	(3 466)		(250)	(3 715)
Minderheidsaandeel	0			0
Omrekeningsverschillen	37			37
Eigen vermogen	16 210	(668)	(250)	15 292





3.7 Kasstroomtabel

	30.06.2019	30.06.2018
Netto winst/(-verlies)	(90)	(250)
Correcties op belastingen	(147)	(135)
Correcties op afschrijvingen	416	400
Correcties op voorzieningen	0	0
Correcties op meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van ondernemingen	0	0
Minderheidsbelangen	0	0
Bedrijfskasstroom vóór wijziging van het bedrijfskapitaal en belastingen	179	15
(Toename)/afname in de voorraden (gebouwen bestemd voor de verkoop)	2 265	914
(Toename)/afname klanten en overige schuldenaars	262	430
Toename/(afname) leveranciers en overige crediteurs	(133)	(128)
Toename/(afname) overige schulden (kapitaalvermindering)	0	0
Toename/(afname) overige bedrijfsactiva en -verplichtingen	697	91
(Toename)/afname activa en passiva bestemd voor verkoop	0	(913)
Wijziging bedrijfskapitaal	3 091	394
Betaalde belastingen op het resultaat	(4)	(53)
Kasstroom der bedrijfsactiviteiten	3 266	356
Aanschaffing immateriële activa	0	0
Aanschaffing materiële vaste activa	(2 613)	(196)
(Toename)/afname participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	0	0
Vorderingen op de verkoop van participaties (lening aan de kopers)	0	0
Meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van ondernemingen	0	0
Inning/(uitbetaling) verleende leningen	0	0
Verkoop/buitengebruikstelling van immateriële activa	0	0
Verkoop/buitengebruikstelling van materiële vaste activa	3	0
Verkoop/buitengebruikstelling van financiële vaste activa	(1)	0
Kasstroom der investeringsactiviteiten	(2 611)	(196)
Toename/(afname) van leningen die binnen het jaar vervallen	(8)	(10)
Toename/(afname) van leningen op meer dan één jaar	(3)	(22)
(Kapitaalvermindering)	0	0
(Vernietiging eigen aandelen)	(534)	(668)
Omrekeningsverschillen	0	0
Kasstroom der financieringsactiviteiten	(545)	(700)
TOENAME/(AFNAME) VAN GELDMIDDELEN	110	(540)

Toelichting

De geldmiddelen op korte termijn stijgen van 726.000 EUR per 31 december 2018 naar 836.000 EUR per 30 juni 2019, dit is een toename met 110.000 EUR die voornamelijk te verklaren is door:

- + De ontvangst in februari 2019 van de opbrengst van de verkoop van het Wilrijk-gebouw, namelijk 620.000 EUR exclusief kosten;
- + De bedrijfscashflow voortvloeiend uit de 'Vastgoedactiviteiten', goed voor een positief effect van 174.000 EUR.
- De schuld op lange termijn die van 1.222.000 EUR per 31 december 2018 naar 1.210.000 EUR per 30 juni 2019 is gedaald, dit is een afname met 12.000 EUR;
- De betalingen van ongeveer 156.000 EUR voor investeringen uitgevoerd in de eerste helft van 2019 in de kantoorgebouwen. De voornaamste uitgaven hebben betrekking op het gebouw in Capellen (Luxemburg);
- De geldmiddelen aangewend voor het inkopen van 151.686 eigen aandelen voor een bedrag van 534.000 EUR. Merk op dat voor de vanaf 16 april 2018 ingekochte aandelen (577.519 aandelen) de statuten nog geactualiseerd moeten worden.





4 Beperkte toelichting bij de geconsolideerde financiële overzichten

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 2018 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 30 juni, na eliminatie van alle betekenisvolle transacties tussen de geconsolideerde bedrijven.

De financiële staten van de buitenlandse bedrijven werden herwerkt om ze homogeen te maken met de presentatie van de rekeningen van de Belgische bedrijven.

Nota 4 – Consolidatiekring – bedrijfscombinatie

In de eerste helft van 2019 zijn er geen nieuwe ondernemingen in de consolidatiekring geïntroduceerd of uit de consolidatiekring gehaald.

Ter herinnering, in 2018 werd één onderneming uit de consolidatiekring gehaald, met name SOFTIMAT FUND BIS BVBA, die voor 100% in handen was. Deze onderneming is per 1 juli 2018 gedeconsolideerd.





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

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.

IFRS 15 stelt een uniek model vast voor het boeken van opbrengsten uit gewone activiteiten uit contracten met klanten. Huurcontracten zijn echter uitgesloten van het toepassingsgebied van norm IFRS 15.





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%
Kantoormateriaal 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 classificatie en waardering van financiële activa en passiva, de afschrijving van financiële activa en hedge accounting worden vastgesteld door norm IFRS 9 die van toepassing is vanaf 1 januari 2018.

De SOFTIMAT-groep neemt financiële activa en passiva op volgens het 'geamortiseerde kostprijs'-model bestaande uit:

- 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 programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd met een duur van 36 maanden vanaf de publicatie ervan in het Belgische Staatsblad en voor een totaal bedrag van 3.000.000 EUR. Deze beslissing werd op 4 maart 2016 gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Dit programma is op 3 maart 2019 afgelopen.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 18 juni 2018 heeft eveneens een nieuw programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd. Deze beslissing werd op 17 juli 2018 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Dit programma met een duur van 60 maand vanaf de publicatiedatum en ten belope van 3.500.000 EUR werd geactiveerd door de Raad van Bestuur en loopt nog altijd.

Hierbij dient te worden vermeld dat voor de aandelen die na 13 april 2018 werden ingekocht, namelijk 577.519 aandelen (van rechtswege nietig) ten bedrage van 1.754.994 EUR, de statuten nog aangepast moeten worden, wat later zal gebeuren.

Nota 9 - Warrantenplan

Er bestaat momenteel geen warrantenplan.

Nota 10 – Bedrijfssector

Sinds de overdracht van de IT-activiteiten die plaatsvond tussen 2010 en 2013, bestaat vandaag nog enkel de vastgoedactiviteit. A priori zouden er niet langer inkomsten en uitgaven moeten bestaan met betrekking tot de beëindigde bedrijfsactiviteiten.

Hieronder volgt een vergelijking van de halfjaarresultaten per 30 juni 2019:

30-jun-2019	Vastgoed	Beëindigde activiteiten	Totaal
Totaal omzet	841		841
Inter-activiteit omzet			
Netto-omzet van de activiteit	841		841
Brutomarge	841		841
Sectoraal bedrijfsresultaat	(242)	0	(242)
Aandeel in het bedrijfsresultaat van de bedrijven verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode			0
Resultaat verbonden aan de verkooptransacties			0
Financieel resultaat			4
Belastingen			148
Nettoresultaat			(90)
30-jun-2018	Vastgoed	Beëindigde activiteiten	Totaal
Totaal omzet	687		687
Inter-activiteit omzet			
Netto-omzet van de activiteit	687		687
Brutomarge	687		687
Sectoraal bedrijfsresultaat	(399)	0	(399)
Aandeel in het bedrijfsresultaat van de bedrijven verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode			0
Resultaat verbonden aan de verkooptransacties			0
Financieel resultaat			14
Belastingen			135
Nettoresultaat			(250)





Nota 11 – Evolutie van de activiteiten

Tijdens de 1ste eerste helft van 2019 registreerde de Groep geen bedrijfskosten meer met betrekking tot IT-activiteiten, die tussen 2010 en 2013 geleidelijk werden stopgezet/verkocht. Deze activiteiten kunnen thans als definitief afgesloten worden beschouwd en de activiteit 'Onroerend goed' is vandaag dus de enige activiteit van de Groep.

De activiteit 'Onroerend goed' bestaat uit twee polen, namelijk (a) de pool 'Kantoren' die erop gericht is kantoorgebouwen te verhuren en te beheren en (b) de pool 'Residentiële projecten' die erop gericht is vastgoedpromotieprojecten te ontwikkelen en residentiële gebouwen te beheren.

11.1 Pool 'Kantoren'

11.1.1. Evolutie van de activiteiten

De kantoorverhuuractiviteiten zijn zich tijdens het eerste halfjaar van 2019 in gunstige zin blijven ontwikkelen, na een grote herstructurering die in 2016 werd aangevat. De bezettingsgraad was op dat ogenblik gedaald tot een extreem laag niveau als gevolg van het vertrek van onze hoofdhuurder, die goed was voor ongeveer 80% van de huurinkomsten van de Groep.

Het is binnen deze specifieke context dat SOFTIMAT in Lasne en Luxemburg, onder de benaming "Millenium Business Center", zijn nieuwe concept van zakencentrum heeft gelanceerd. Zo werden er aanzienlijke investeringen gedaan in verschillende leegstaande gebouwen, waarvan de afwerking vaak verouderd en/of ouderwets was, waarna deze gebouwen opnieuw op de markt werden gebracht voor een doelgroep van KMO-klanten. Deze nieuwe strategie wierp onmiddellijk vruchten af, met een zeer significante groei van de bezettingsgraad en de huuropbrengsten:

- De gebouwen 'Lasne 1' en 'Lasne 2' werden als eerste bestemd voor deze nieuwe "Millenium"-activiteit, in 2017 gevolgd door het gebouw 'Lasne 3'. Deze volledige gerenoveerde gebouwen worden vandaag gebruikt door verschillende kleine en middelgrote huurders. Tijdens de eerste helft van 2019 werd voor 172.000 EUR aan huuropbrengsten gegenereerd, tegenover 153.000 EUR in 2018, dit is een stijging van + 12%.

Merk op dat ongeveer 156 m² in "Lasne 1" gebruikt worden door SOFTIMAT en dus geen huuropbrengsten genereren;

- Het gebouw 'Lasne 4' wordt momenteel verhuurd aan de Groep Spie ICS in het kader van een huurovereenkomst 3-6-9, die op 1 juli 2016 van start ging. De huuropbrengsten van de eerste helft van 2019 zijn dus stabiel gebleven in vergelijking met 2018;
- Het gebouw 'Capellen' in Luxemburg, werd ook grondig gerenoveerd in de 'Millennium'-geest. De werken lopen op hun einde en de laatste fase is bijna voltooid. Dankzij deze werken kunnen onze huidige en toekomstige huurders van uiterst efficiënte en aantrekkelijke, 'high-end' werkruimten genieten.

Het gebouw wordt momenteel bijna voor 100% gebruikt, hoewel sommige contracten die in 2018 en 2019 werden ondertekend pas in 2020 hun volledige uitwerking zullen hebben. De huuropbrengsten van de eerste helft van 2019 bedragen 361.000 EUR tegenover 231.000 EUR in 2018, of een stijging van 56%;

- De huurovereenkomst van het 'Milmort'-gebouw in Luik werd verlengd tot 31 augustus 2020 en genereerde in de eerste helft van 2019 stabiele huuropbrengsten in vergelijking met 2018. Naar alle waarschijnlijkheid zal deze huurovereenkomst na deze datum echter niet verlengd worden.
- Het gemengde gebouw 'Jumet' bestaande uit kantoren en logistieke ruimten wordt slechts gedeeltelijk gebruikt, met enerzijds een eerste huurder die een privatieve ruimte van 900 m² voor kantoren gebruikt in het deel 'GATE 2' ten belope van een jaarhuur van 86.000 euro in 2018 en anderzijds een tweede huurder die een gemengde ruimte voor kantoren en opslagplaatsen van 3.413 m² gebruikt ten belope van een jaarhuur van 171.000 EUR in 2018.

Bovendien werden de nodige maatregelen getroffen om de nog beschikbare ruimte in het deel 'GATE 2' opnieuw te verhuren, maar deze bleven tot nu toe zonder resultaat. Er wordt momenteel nagedacht over dit gebouw, dat slechts gedeeltelijk binnen de huidige strategie van de Groep past;

- Ter herinnering, het gebouw 'Wilrijk', dat als niet-strategisch werd beschouwd, werd tijdens de 2e helft van 2018 gedeeltelijk verkocht. Dit gebouw bestond namelijk uit twee aparte delen. Het verkochte deel was vrij verouderd en vereiste bijgevolg grote renovatiewerken. Het rechter gedeelte daarentegen bevindt zich in goede staat en werd opnieuw op de markt gebracht, voor verkoop of verhuur.

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

De door de kantoorhuuractiviteit in de eerste helft van 2019 gegenereerde nettohuurgelden bedroegen aldus 841.000 EUR tegenover 687.000 EUR in 2018, dit is een stijging van ongeveer 22%.





11.1.2. Omschrijving van de vastgoedbeleggingen

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

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

Gebouw	Eigenaar	Terrein m ²	Parking (#)	Kantoren	Labo	Opslag	Int. Parking	Totaal m ²
- Jumet	Softimat Sud	41 701	124	3 543	2 070	6 024		11 637
- Luik	Softimat Liège	10 000	22	876	120	334		1 330
- Lasne 1	Softimat	16 625	76	1 240				1 240
- Lasne 2	Softimat	999	3	225		20		245
- Lasne 3	Softimat	2 330	56	1 383		10		1 393
- Lasne 4	Softimat	1 970	48	1 286	122			1 408
- Wilrijk	Softimat Noord	262	0	435	0	0		435
- Luxemburg	Softimat Luxembourg	5 088	110	3 226	216	191	1 621	5 254
TOTAAL		78 975	439	12 214	2 528	6 579	1 621	22 942

11.1.3. Waardering van de vastgoedbeleggingen

Gebouw	Bruttowaarde			Gecumuleerde Afschrijvingen	Nettowaarde		
	Terrein	Gebouw	Totaal		Terrein	Gebouw	Totaal
Jumet	412	4 380	4 792	3 649	412	731	1 143
Luik	141	1 312	1 453	599	141	713	854
Lasne 1	225	894	1 119	804	225	90	315
Lasne 2	58	286	344	223	58	64	122
Lasne 3	137	1 180	1 316	681	137	499	635
Lasne 4	154	2 376	2 530	1 464	154	912	1 067
Wilrijk	64	848	912	664	64	184	247
Luxemburg	1 031	5 124	6 155	3 153	1 031	1 971	3 002
TOTAAL TERREINEN & GEBOUWEN	2 221	16 400	18 622	11 237	2 221	5 163	7 385

11.1.4. Evolutie van de huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen

De evolutie van de huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen wordt als volgt verdeeld:

Gebouw	30.06.2019	30.06.2018
Jumet	135	133
Luik	73	71
Lasne 1*	63	59
Lasne 2	18	17
Lasne 3	91	77
Lasne 4	101	99
Wilrijk	0	0
Luxemburg	361	231
TOTAAL	841	687

* eigen gebruik = 156 m²





11.1.5. Verdeling van de huurinkomsten per huurder

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

Huurder	30.06.2019	30.06.2018
RCARRE	165	159
SPIE ICT	107	115
CALYOS	91	80
CHR CITADELLE	73	71
ELECTRABEL	43	43
PIETERCIL	35	35
VCPL	33	8
ALLEGRO SOFTWARE	19	19
WELLFIN	19	18
COURTALUX	19	0
ORDA-S	19	0
OVERIGE	218	139
TOTAAL	841	687

11.2 Pool 'Residentiël'

11.2.1. Evolutie van de activiteiten

Zoals eerder aangekondigd, heeft SOFTIMAT besloten om de ontwikkelingsactiviteiten met betrekking tot residentiële vastgoedpromotie niet voort te zetten.

Sinds de start in 2012 werden verschillende projecten gerealiseerd, die bemoedigende resultaten hebben opgeleverd. Zoals eerder aangekondigd, heeft SOFTIMAT echter besloten niet verder te gaan met de ontwikkeling van deze activiteiten, die plaatsvonden binnen een moeilijke context gekenmerkt door administratieve vertragingen, aanzienlijke financiële en technische risico's en een toenemende druk op de koopkracht van particulieren.

De projecten die thans in portefeuille blijven, zijn:

- Het 'MATTHYS'-project : in maart 2015 heeft SOFTIMAT een oude kantoor-/opslagruimte aangekocht in Vorst. Het project beoogt de bouw van 8 appartementen met een totale oppervlakte van 1.200m². 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.

Het management sluit een volledige of gedeeltelijke verkoop van deze projecten in de komende maanden dus niet uit.

11.2.2. Omschrijving van de vastgoedbeleggingen

Met betrekking tot het 'Elise'-project (5 appartementen met parkeergelegenheid voor een totale oppervlakte van 850 m²) werd in 2017 besloten om deze appartementen te huur aan te bieden. Dit leidde onmiddellijk tot succes en de 5 appartementen worden momenteel verhuurd. De huuropbrengsten die aldus in de eerste helft van 2019 gegenereerd werden, beliepen 51.000 EUR tegenover 41.000 EUR in 2018.

Gebouw	Eigenaar	Grond m ²	Appartementen	Gemeensch. ruimten	Terrassen	Interne Parkings	Totaal m ²
- Elise	Softimat Fund	460	556	78	72	147	853





11.2.3. Boekhoudkundige waardering van de vastgoedbeleggingen

Het gebouw 'Elise' is heden het enige 'residentiële' gebouw dat als vastgoedbelegging wordt opgenomen, na de beslissing in 2017 om de kavels te huur en niet langer te koop aan te bieden. Aangezien deze activiteit niet aan btw is onderworpen, moet worden opgemerkt dat SOFTIMAT tijdens de 1ste helft van 2019 een BTW-regularisatie heeft voldaan.

Gebouw	Brutowaarde			Gecumuleerde afschrijvingen	Nettowaarde		
	Grond	Constructie	Totaal		Grond	Constructie	Totaal
Elise	871	1 557	2 427	23	871	1 534	2 404

11.3 Analyse van de bedrijfskosten m.b.t. de vastgoedactiviteit

30.06.2019	Pool Kantoren		Pool Residentiële Projecten		Interne kosten	TOTAAL
	Huurlasten	Overige	Verkoop	Verhuur		
J Personeelskosten	0	0	0	0	(419)	(419)
J Gebruikte toebehoren	(278)	(47)	0	(15)	(157)	(497)
J Overige bedrijfskosten	(81)	(2)	0	(45)	(8)	(136)
BEDRIJFSKOSTEN	(360)	(49)	0	(59)	(584)	(1 052)
OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	314	11	0	51	10	386
TOTAAL	(45)	(38)	0	(8)	(574)	(666)

30.06.2018	Pool Kantoren		Pool Residentiële Projecten		Interne kosten	TOTAAL
	Huurlasten	Overige	Verkoop	Verhuur		
J Personeelskosten	0	0	0	0	(457)	(457)
J Gebruikte toebehoren	(277)	(15)	(5)	(4)	(186)	(487)
J Overige bedrijfskosten	(25)	(19)	0	(3)	(16)	(63)
BEDRIJFSKOSTEN	(303)	(34)	(5)	(7)	(659)	(1 007)
OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	206	0	0	41	74	321
TOTAAL	(96)	(34)	(5)	34	(585)	(686)

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 vastgoedontwikkelingsactiviteiten worden herverdeeld.





11.3.1. Resultaat van de vastgoedactiviteiten

Het bedrijfsresultaat stijgt van -399.000 EUR op 30 juni 2018 naar -242.000 EUR per 30 juni 2019. De bedrijfscashflow neemt eveneens toe van 1.000 EUR tot 174.000 EUR.

	30.06.2019	30.06.2018
J Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	841	687
J Overige bedrijfsopbrengsten – Vastgoedbeleggingen	382	288
J Overige bedrijfsopbrengsten – Residentiële promotie	51	41
J Gebruikte toebehoren	(497)	(487)
J Personeelskosten	(419)	(457)
J Afschrijvingen	(416)	(400)
J Waardeverminderingen	0	0
J Overige bedrijfskosten	(132)	(70)
J Bedrijfsresultaat van de ondernemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	0	0
BEDRIJFSRESULTAAT	(242)	(399)
BEDRIJFSKASSTROOM	174	1

Nota 12 – Materiële vaste activa

	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Meubilair en rollend materieel	Totaal
Aanschaffingswaarde				
Bij opening van het boekjaar	18 587	4 087	558	23 233
Mutaties tijdens het boekjaar:				
- Aanschaffingen met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	2 462	118	33	2 613
- Cessies en buitendienststellingen (-)	0	0	(45)	(45)
- Overdrachten	0	0	0	0
- Overige variaties	0	0	0	0
Bij afsluiting van het boekjaar	21 049	4 205	547	25 801
Afschrijvingen				
Bij opening van het boekjaar	10 970	2 998	313	14 281
Mutaties tijdens het boekjaar:				
- Geboekt	290	106	34	431
- Cessies en buitendienststellingen (-)	0	0	(42)	(42)
- Overdrachten	0	0	0	0
- Overige variaties	0	0	0	0
Bij afsluiting van het boekjaar	11 260	3 105	305	14 670
Nettowaarde bij afsluiting van het boekjaar	9 789	1 100	241	11 131

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 2019 vooral beïnvloed door de overdracht van het "Elise"-project van 'vastgoedbeleggingen' naar 'residentiële vastgoedpromotie' (zie nota 11.2.2. hierboven).

	2019	2018
Bij opening van het boekjaar	3 439	3 489
Mutaties van het boekjaar:		
- Aanschaffingen	162	10
- Cessies	0	0
- Waardeverminderingen	0	(60)
- Overdracht 'vastgoedbelegging-residentiële vastgoedpromotie'	(2 427)	0
Bij afsluiting van het boekjaar	1 173	3 439





Nota 14 – Financiële vaste activa

14.1. Detail van de participaties

	% deelname	Bedrag
Participaties		
- Immo Lasne	100%	425
- Overige	N/A	6
Bij afsluiting van het boekjaar		431

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 daalt van 1.222.000 EUR per 31 december 2018 naar 1.210.000 per 30 juni 2019.

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	0	0	0
- Kredietinstellingen	162	621	396
- Overige leningen	0	0	31
Totaal	162	621	427

Langlopende schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gevestigd of onherroepelijk beloofd op de activa van de vennootschappen begrepen in de consolidatie

	30.06.2019
- Leasingschulden	
- Kredietinstellingen	1 179
- Overige leningen	
Totaal	1 179

Nota 16 – Handels- en overige vorderingen

De handelsvorderingen van de Groep zijn samengesteld uit:

	Voortgezette activiteiten	Onderbroken activiteiten	TOTAAL
Klanten – Vorderingen	28	0	28
Klanten – Op te maken facturen	33	0	33
Totaal handelsvorderingen	61	0	61
Belasting op de toegevoegde waarde	0	0	0
Te recupereren belastingen	8	0	8
Diverse vorderingen	18	117	135
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	0	(117)	(117)
Totaal overige vorderingen	26	0	26

Toelichting:

Klanten-Vorderingen:

- Voor zover ons bekend is bestaat er geen bijzonder kredietrisico dat deze vorderingen niet-invorderbaar zou maken.

Overige vorderingen:

- Voor de vordering van 117.000 EUR die sinds juli 2010 na de overdracht van SOFIMALGERIE in afwachting van repatriëring is, werd voor het geheel van het bedrag een voorziening geboekt daar de kansen op inning onzeker zijn (verder uiteengezet in nota 23.1).





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	135	0	135
Leveranciers – Te ontvangen facturen	51	0	51
Op te maken creditnota's	40	0	40
Overige leveranciers	3	0	3
Totaal handelsschulden	229	0	229
Saldo te betalen dividenden	6	0	6
Saldo uitkeringen in kapitaal	140	0	140
Kapitaalsubsidies	424	0	424
Overige	18	0	18
Totaal overige schulden op hoogstens één jaar	588	0	588
TOTAAL	817	0	817

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	18 254
- Warrants	0
- Kapitaaluitkering	0
- Vernietiging eigen aandelen	(534)
Bij afsluiting van het boekjaar	17 720
Vertegenwoordiging van het kapitaal	Aantal aandelen
Aandelen categorieën	
Gewone aandelen ZVNW	4 954 415
Aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen	
- Op naam	1 971 663
- Gedematerialiseerd	2 982 752

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

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

18.2. Structuur van het aandeelhouderschap

	Aantal aandelen	%
Bernard Lescot	1 330 100	26,85%
Openbaar	3 624 315	73,15%
TOTAAL	4 954 415	100,00 %





18.3. Eigen aandelen

Tijdens de Algemene Vergadering van 15 februari 2016 werd een programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd met een duur van 36 maanden vanaf de publicatie ervan in het Belgische Staatsblad en voor een totaal bedrag van 3.000.000 EUR. Deze beslissing werd op 4 maart 2016 gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Dit programma is op 3 maart 2019 afgelopen.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 18 juni 2018 heeft eveneens een nieuw programma voor het inkopen van eigen aandelen goedgekeurd. Deze beslissing werd op 17 juli 2018 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Dit programma met een duur van 60 maand vanaf de publicatiedatum en ten belope van 3.500.000 EUR, werd geactiveerd door de Raad van Bestuur en loopt nog altijd.

Hierbij dient te worden vermeld dat voor de aandelen die na 13 april 2018 werden ingekocht, namelijk 577.519 aandelen (van rechtswege nietig) ten bedrage van 1.754.994 EUR, de statuten nog aangepast moeten worden, wat later zal gebeuren.

	Aantal aandelen	Bedragen
Bij opening van het boekjaar	0	0
Aanschaffing eigen aandelen	151 686	534 302
Vernietiging eigen aandelen	(151 686)	(534 302)
Bij afsluiting van het boekjaar	0	0

18.4. Reserves

	Bedragen
Waarde bij opening van het boekjaar	(3 748)
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Aandelenquotum van de Groep in het geconsolideerd resultaat	(90)
- Vernietiging van eigen aandelen rechtstreeks in mindering gebracht van het eigen vermogen	0
- Overige bewegingen	0
Waarde bij afsluiting van het boekjaar	(3 838)

Nota 19 – Personeelskosten

19.1. Personeelsbestand bij het afsluiten van het boekjaar

(in aantal personen)	30.06.2019	30.06.2018
- Vastgoed/Management	6	6
- Onderbroken activiteiten	0	0
TOTAAL	6	6

19.2. Personeelskosten per bedrijfssector

	30.06.2019	30.06.2018
- Vastgoed/Management	419	457
- Onderbroken activiteiten	0	0
TOTAAL	419	457





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.

	30.06.2019	30.06.2018
Belastingen		
- Winstbelastingen	(7)	(3)
- Belastingen op intragroepdistributies	0	0
- Overige	0	0
Uitgestelde belastingen		
- Uitgestelde belastingen van de periode	19	20
- Winst/(Verlies) uitgestelde belastingvorderingen	135	118
- Effecten van de koersschommelingen	0	0
- Overige	0	0
TOTAAL	148	135

Nota 21 – Uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen

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

	30.06.2019	31.12.2018
Uitgestelde belastingverplichtingen		
- Materiële vaste activa	(418)	(428)
- Leasing	(169)	(173)
- Overige	0	0
TOTAAL	(587)	(601)

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

	30.06.2019	31.12.2018
Uitgestelde belastingvorderingen		
- Terugvorderbare fiscale verliezen	3 105	2 970
- Overige	0	0
TOTAAL	3 105	2 970
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)	1 120
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)	60
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	
Geen	

Nota 23 – Risicofactoren en opportuniteiten

23.1. Invorderingsrisico verbonden aan de overdracht van SofimAlgérie

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. 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.

23.3. Algemene risico's verbonden aan de activiteiten m.b.t. residentiële vastgoedontwikkeling

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

- Het risico in verband met medecontractanten: omwille van financiële moeilijkheden of overige problemen kunnen medecontractanten in gebreke blijven. Om zich te wapenen tegen deze risico's, analyseert de SOFTIMAT-Groep vooraf het financiële vermogen en de betrouwbaarheid van haar medecontractanten.





- Het risico inzake moeilijkheden verbonden aan de uitvoering van werken: medecontractanten kunnen vertragingen oplopen in de uitvoering van de ondernomen werken (laattijdige leveringen), of goederen afleveren die niet aan de oorspronkelijke kwaliteitscriteria beantwoorden (gebrekkig werk), omwille van organisatorische problemen of gebrek aan bekwaamheid. Om dit risico te voorkomen, worden de met de ondernemers afgesloten contracten voorzien van beperkende voorwaarden betreffende begroting, kwaliteit of termijn.
- Het risico m.b.t. prijsverlaging of niet-verkoop van de activa: bij het realiseren van een vastgoedproject kan het gebeuren dat de activa niet kunnen worden verkocht aan de oorspronkelijk vastgestelde prijs, omwille van daling van de koopkracht, toename van de interestvoeten, verlaging van de toegestane kredieten door de bank, enz.

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

Nota 24 – Transacties tussen verbonden partijen

SOFTIMAT zorgt ervoor dat de transacties en andere contractuele relaties tussen de onderneming, de verbonden ondernemingen, de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, de wettelijke bepalingen inzake belangconflicten naleven.

In voorkomend geval zorgt SOFTIMAT er eveneens voor dat alle eventuele transactie volgens het 'arm-length'-principe en dus binnen normale marktcondities plaatsvinden.

Hierbij dient verder te worden vermeld dat :

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

De hierboven vermelde transacties worden in de tabellen hieronder beschreven:

Dienstverlening	30.06.2019	30.06.2018
Overeenkomst kostenvereniging		
Dienstenprestaties van Softimat ten gunste van Softimat Sud	118	113
Dienstenprestaties van Softimat ten gunste van Softimat Noord	0	16
Dienstenprestaties van Softimat ten gunste van Softimat Liège	28	27
TOTAAL	146	157
Overeenkomst inzake deelname in de kosten van de administratieve afdelingen		
Dienstenprestaties van Softimat ten gunste van Softimat Consulting	5	5
Dienstenprestaties van Softimat ten gunste van Softimat Luxembourg	113	107
Dienstenprestaties van Softimat Consulting ten gunste van Softimat Fund	5	5
TOTAAL	123	17
Dienstverleningsovereenkomsten		
Dienstenprestaties van Softimat Consulting ten gunste van Softimat Luxembourg	229	67
TOTAAL	229	67

Relaties "Geldverstrekker-Geldnemer"		
Geldverstrekker	Geldnemer	
Softimat *	Softimat Liège	33
Softimat *	Softimat Fund	2 953
Softimat Sud	Softimat *	1 887
Softimat Noord	Softimat *	929
Softimat Luxembourg	Softimat *	451

* In de balans opgenomen saldo's per 30.06.2019





Nota 25 – Evenementen na afsluiting

In oktober 2019 werd een verkoopovereenkomst ondertekend met een Luxemburgse koper in verband met de verkoop van het Capellen-gebouw, ten bedrage van 14,5 miljoen euros. De ondertekening van de verkoopakte is gepland op 31 januari 2020. De details van deze transactie, die een substantiële meerwaarde zou moeten opleveren, zullen worden bekendgemaakt zodra de transactie is voltooid.

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 30 juni 2019.

Nota 26 – Verklaring van de verantwoordelijke personen

Wij verklaren dat, voor zover wij weten, de geconsolideerde rekeningen afgesloten per 30 juni 2019, opgesteld volgens de Internationale Financiële Rapporteringsnormen (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Gemeenschap, en volgens de geldende Belgische wetgeving, een getrouw beeld geven van de financiële situatie en de resultaten van de Groep Softimat.

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

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur,

Nicolas Logé,
Gedelegeerd Bestuurder.



5 Verslag van de Commissaris

Fondus, Pyl, Stassin & Cie
Société coopérative à responsabilité
limitée

Fondus, Pyl, Stassin & Cie
Réviseurs d'entreprises

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VAN SOFTIMAT NV VOOR DE PERIODE VAN 6 MAANDEN AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2019.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde balans van SOFTIMAT NV per 30 juni 2019, alsmede van de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, van de belangrijkste grondslagen voor de financiële verslaggeving en van de overige toelichtingen.

Het management is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben ons beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van de tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit".

Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend.

Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de tussentijdse financiële informatie van Softimat NV niet, in alle materiële opzichten, een getrouwe weergave is van de financiële positie van de entiteit per 30 juni 2019 en van haar financiële prestaties en kasstromen voor de periode van zes maanden die op die datum wordt beëindigd, dit in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

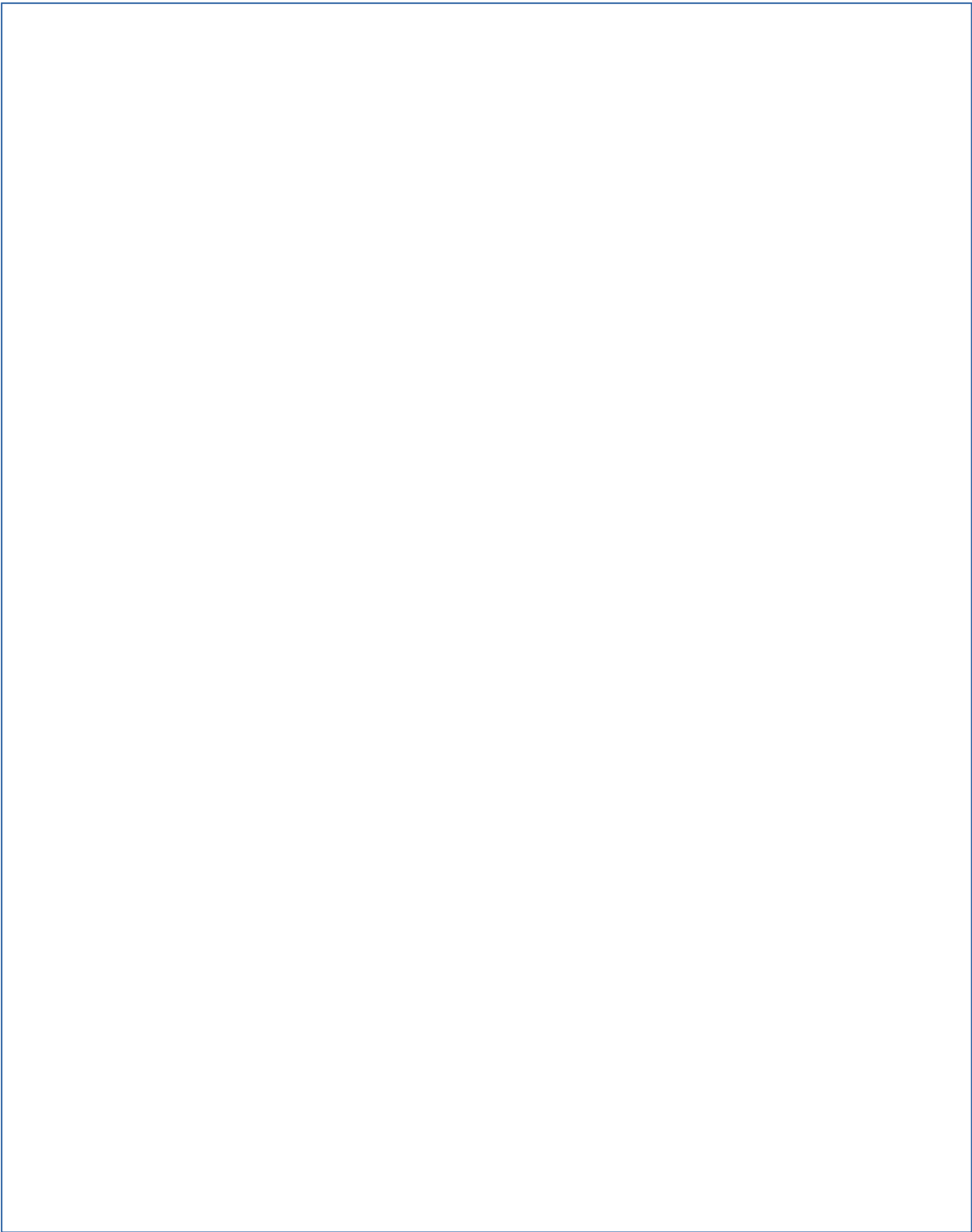
23 oktober 2019,

Fondus, Pyl, Stassin & Cie CVBA., Bedrijfsrevisoren,
Commissaris, vertegenwoordigd door

Michaël De Ridder, Vennoot.

Siège social : avenue Emile Van Becelaere, 28A/71 – 1170 Bruxelles – RPM Bruxelles / TVA : BE0429.050.004





www.softimat.com

