

# TEXAF

SOCIETE ANONYME - NAAMLOZE VENNOOTSCHAP

SOCIETE FINANCIERE ET DE GESTION

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

**INFORMATION REGLEMENTEE**

**27 février 2009**

## **LE GROUPE TEXAF MAINTIENT LE CAP :**

**RESULTAT OPERATIONNEL +66%**  
**RESULTAT NET (part groupe) +44%**  
**DIVIDENDE +20%**

Le Conseil d'Administration de TEXAF a arrêté les comptes statutaires (sur base du droit belge des comptes annuels) et consolidés (sur base du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne) au 31 décembre 2008.

Le Conseil tient à rappeler que les actifs de la société sont situés en RDC et que l'environnement particulier du pays comporte des risques. Les comptes ont été établis dans la perspective d'une stabilité de l'environnement économique social et réglementaire.

## **FAITS MARQUANTS 2008**

- ✚ L'année 2008 a été marquée par la bonne tenue des activités industrielles du groupe TEXAF : la carrière de concassés CARRIGRES présente un exercice inégalé depuis des décennies, tandis que l'activité de MECELCO, l'atelier de chaudronnerie et d'entretien de wagons de chemin de fer à Lubumbashi est en constante amélioration depuis la décision en 2007 de relancer son activité.
- ✚ La cession d'une créance historique amortie que détenait MECELCO sur Gécamines a un impact important sur le résultat de l'exercice.
- ✚ L'activité de construction et de rénovation à des fins de location de biens immobiliers est demeurée soutenue. A périmètre comparable les revenus locatifs ont connu une hausse de 7 % pour s'établir à 5,74 millions EUR. 10.590 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces (dont près de 6.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts) ont été mis sur le marché et loués au cours de l'année écoulée. Un nouveau projet de constructions d'habitation a démarré et devrait générer de nouveaux revenus en 2010.

## **ACTIVITES INDUSTRIELLES**

*Pour rappel, Mécélco est consolidée par intégration globale alors que Carrigrès est mise en équivalence à concurrence de 48,8%.*

<b>CARRIGRES (000 EUR)</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Produit des activités ordinaires	3.835	4.817	5.537	7.628
Résultat opérationnel *	1.475	1.127	1.219	2.741
Résultat net	547	420	359	1.388
Résultat net (part de groupe)	267	205	175	678

*\* Avant déduction de la rémunération des assistances des actionnaires*

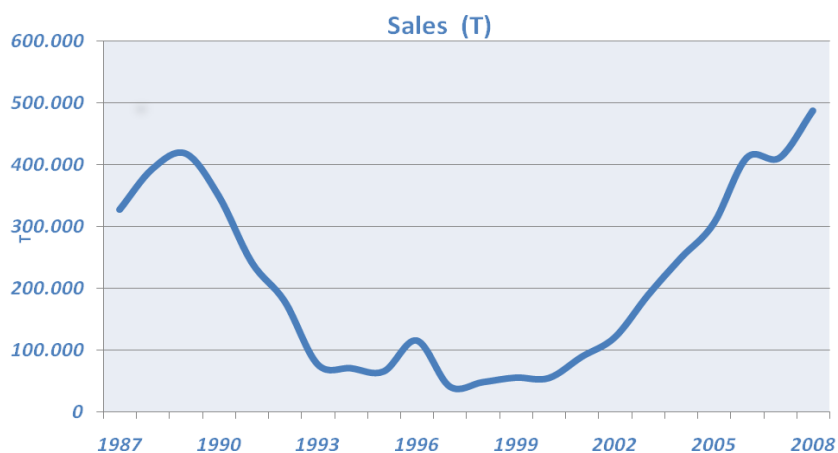
# TEXAF

SOCIETE ANONYME - NAAMLOZE VENNOOTSCHAP

SOCIETE FINANCIERE ET DE GESTION

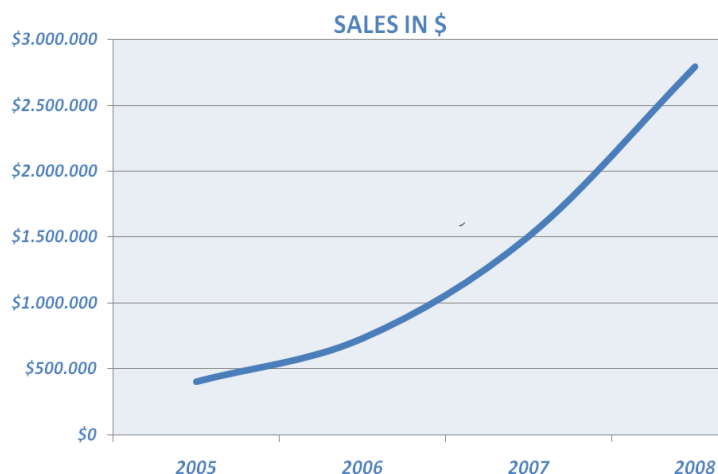
L'activité d'extraction et de concassage de grès à Kinshasa a été particulièrement soutenue en 2008. **CARRIGRES** qui présente un exercice de tous les records, a pu répondre à la forte demande et la politique d'investissement des dernières années trouve ici sa pleine justification.

En 2009 CARRIGRES devrait être à même de confirmer ces performances.



MECELCO (000 EUR)	2005	2006	2007	2008
Produit des activités ordinaires	342	645	1.050	1.834
Résultat opérationnel	-307	-305	-115	2.783
Résultat net	-302	-312	-195	2.602
Résultat net (part de groupe)	-313	-286	-195	1.711

Malgré une diminution de l'activité d'entretien et de réparation de wagons de chemin de fer, les ventes de **MECELCO** ont connu une hausse de 75%.



C'est l'activité de chaudronnerie relancée en 2006 qui explique cette hausse :



En cours d'année, MECELCO a cédé une créance historique qu'elle détenait sur Gécamines. Cette cession a contribué au résultat consolidé à hauteur de 2.905 k EUR. Ce résultat positif a toutefois été amputé d'une perte de change de 216 k EUR.

Inversément la poursuite de la restructuration a entraîné des charges non récurrentes de 155 k EUR.

Au cours du dernier trimestre 2008 le secteur minier du Katanga a connu une baisse brutale de son activité due à la chute du cours des minerais. Ceci se reflète déjà sur le chiffre d'affaires de l'entreprise et rend une prévision de résultat pour 2009 difficile. Il est prudent de tabler sur un résultat proche de l'équilibre.

## ACTIVITES IMMOBILIERES

TEXAF SA et ses filiales congolaises **COTEX**, **UTEXAFRICA** et **IMMOTEX** développent une activité de location d'immeubles à Kinshasa : habitations résidentielles, bâtiments industriels et bureaux.

Courant 2008 les nouvelles surfaces suivantes ont été rénovées et louées:

- 1.863 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, louées à 322 k EUR par an,
- 240 m<sup>2</sup> de surfaces résidentielles, louées à 38 k EUR par an,
- Une partie de l'ancienne usine textile, détenue pour moitié par le groupe, a trouvé locataire pour 8.487,5 m<sup>2</sup> d'entrepôts et de bureaux, loués à 439 k EUR par an.

Au cours du deuxième semestre Utexafrica a démarré la construction de 3.780 m<sup>2</sup> pour 15 appartements neufs destinés à la location fin 2009.

D'autres projets de constructions sont à l'étude. Leur démarrage sera fonction des moyens financiers disponibles ainsi que de la capacité des entreprises locales à pouvoir répondre à la demande de constructions.

L'on observe une croissance de l'activité de construction de logements neufs à Kinshasa. Malgré cette augmentation de l'offre, la demande de logements et de bureaux reste forte, particulièrement dans la zone où sont situés les biens du groupe à Kinshasa. A titre indicatif, la France construit sa nouvelle ambassade sur un site voisin de celui d'UTEXAFRICA.

Fin 2008 Immotex a pu récupérer la jouissance du bien immobilier situé à Kinsuka (faubourg de Kinshasa). Une partie significative des 104 ha avait été squattée et morcelée. Des problèmes juridiques sur ce terrain demeurent.

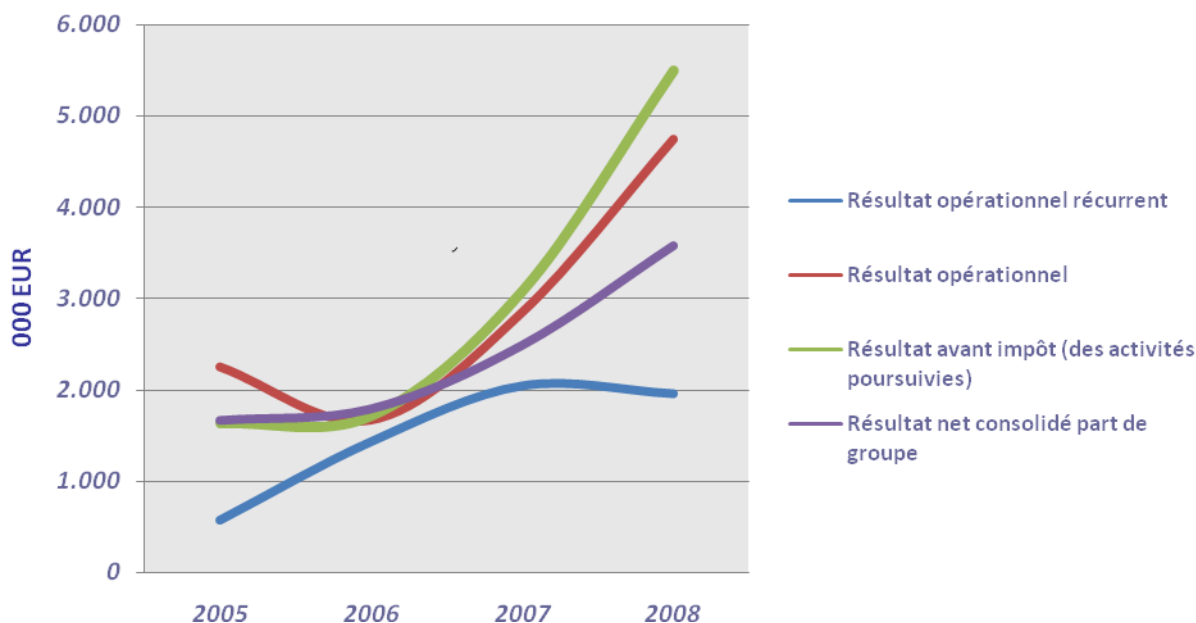
En 2009, l'indexation des loyers et l'augmentation des surfaces louées produiront des revenus locatifs en hausse.

## IMBAKIN

Des discussions ont notamment porté sur le principe d'un règlement de cette créance de 64 millions EUR par des cessions d'actifs en RDC. Des contacts seront poursuivis en 2009 mais rien ne permet de se prononcer sur le résultat

## RESULTATS CONSOLIDES

000 EUR	2007	2008
Produit des activités ordinaires	6.615	8.359
Autres produits opérationnels récurrents	340	413
Charges opérationnelles récurrentes	-4.912	-6.815
<b>Résultat opérationnel récurrent</b>	<b>2.043</b>	<b>1.957</b>
	43%	-4%
Autres éléments opérationnels non récurrents	813	2794
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2.856</b>	<b>4.751</b>
	70%	66%
Charges financières	-120	-91
Quote-part dans le résultat des participations mises en équivalence	208	678
Autres produits non opérationnels	132	151
<b>Résultat avant impôt (des activités poursuivies)</b>	<b>3.076</b>	<b>5.489</b>
Impôts	-463	-1.033
Résultat des activités apportées ou abandonnées	-416	0
Résultat net après impôt	2.197	4.456
<b>Résultat net consolidé part de groupe</b>	<b>2.485</b>	<b>3.571</b>
	39%	44%
<b>Par titre</b>		
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	8,95	14,90
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	7,79	11,20
<i>Nombre de titres en circulation</i>	318.933	318.933



- ✚ Produits des activités ordinaires (+26%) :
  - Hausse du chiffre d'affaires de Mécelco (+75%)
  - Hausse des produits locatifs de 13% due pour une part (7%) à une hausse des loyers et à la mise en location de nouveaux bâtiments et pour une autre part (6%) à l'intégration dans le périmètre d'Immotex à partir d'août 2007.
- ✚ Les autres produits opérationnels récurrents concernent principalement des refacturations de charges locatives.
- ✚ Charges opérationnelles récurrentes (+39%)
  - Hausse due à l'augmentation des frais variables chez Mécelco, suite à l'augmentation du volume d'affaires.
  - Les rémunérations ont également progressé suite au renforcement des équipes immobilières ainsi qu'à l'instauration d'un SMIG local revu fortement à la hausse.
  - Les amortissements ont globalement augmenté de 30% suite aux investissements réalisés.
  - Les taxes locales en RDC pèsent lourdement sur ces charges opérationnelles.
- ✚ Les autres éléments opérationnels non récurrents se détaillent comme suit :
  - Résultat net sur cession de créance Gécamines : +2.905 milliers EUR
  - Récupération d'une dernière tranche d'une créance sur l'État congolais (+159 milliers EUR)
  - Frais de restructuration chez Mécelco : -155 milliers EUR
  - Frais relatifs aux exercices antérieurs : - 115 milliers EUR
- ✚ Le bénéfice opérationnel augmente ainsi de 66%
- ✚ La quote-part dans le résultat des participations mises en équivalence concerne en 2008 exclusivement Carrigrès dont le résultat net a plus que triplé.
- ✚ Les autres produits non opérationnels contiennent principalement des produits financiers.
- ✚ La charge d'impôt est quasi exclusivement composée d'impôt différé.
- ✚ Le bénéfice net consolidé (part de groupe) augmente de 44%.

## BILAN CONSOLIDE

000 EUR	31.12.2007	31.12.2008
<b>Actifs non courants</b>	<b>63.535</b>	<b>67.536</b>
Immobilisations corporelles	4.215	6.324
Immeubles de placement	57.844	59.046
Participations	1.474	2.152
Autres immobilisations financières	2	14
<b>Actifs courants</b>	<b>6.285</b>	<b>7.965</b>
Stocks	378	378
Créances	1.293	1.439
Trésorerie	4.104	5.382
Autres actifs courants	510	766
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>69.820</b>	<b>75.501</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>42.542</b>	<b>46.711</b>
Capital	4.744	4.744
Réserves de groupe	29.732	32.935
Intérêts minoritaires	8.066	9.032
<b>Passifs non courants</b>	<b>23.689</b>	<b>24.371</b>
Passifs d'impôts différés	20.444	21.508
Autres passifs non courants	3.245	2.863
<b>Passifs courants</b>	<b>3.589</b>	<b>4.419</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>69.820</b>	<b>75.501</b>

## ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

000 EUR	2005	2006	2007	2008
Trésorerie à l'ouverture	1.415	2.031	3.650	4.104
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>1.346</b>	<b>2.460</b>	<b>2.978</b>	<b>6.554</b>
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-787	-482	-3.138	-4.231
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	57	-359	614	-1.121
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>616</b>	<b>1.619</b>	<b>454</b>	<b>1.202</b>
Ajustement à la juste valeur de la trésorerie et écarts de conversion				76
<b>Trésorerie en fin d'exercice</b>	<b>2.031</b>	<b>3.650</b>	<b>4.104</b>	<b>5.382</b>

## RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Le commissaire a confirmé que ses travaux sont terminés quant au fond et n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables consolidées reprises dans le communiqué. Il attire cependant l'attention sur les commentaires donnés par la direction dans ce communiqué concernant les

risques inhérents à la présence des principaux actifs du groupe en République Démocratique du Congo et à l'environnement économique et réglementaire de ce pays.

## EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE ET PERSPECTIVES 2009

- ✚ La crise financière n'a pour l'instant qu'un effet limité en Afrique et en RDC en particulier car ce pays n'a pas de secteur bancaire complexe.
- ✚ La chute du prix des matières premières entraîne un assèchement des revenus de l'État et une baisse des activités liées aux mines, dont Mécelco.
- ✚ Le groupe envisage divers projets de développements immobiliers : la mise en chantier de ceux-ci dépendra des moyens financiers disponibles ainsi que de la capacité des entreprises de constructions locales à répondre à cette demande.
- ✚ Pour 2009 le groupe s'attend à une hausse du résultat opérationnel récurrent, sans pour autant être de nature à compenser l'absence possible de revenus à caractère non récurrent.
- ✚ Le Conseil n'a pas connaissance d'éléments significatifs postérieurs à la clôture.

## AFFECTATION DU RESULTAT 2008

Confiant dans l'évolution positive des activités du groupe TEXAF en RDC le Conseil proposera d'augmenter de 20% le dividende et de distribuer 506 k EUR soit 1,19 EUR **net** par action payable à partir du 12 mai 2009 contre remise du coupon n° 12.

## GOVERNANCE DE TEXAF

Le Conseil d'Administration proposera la candidature comme administrateur de Texaf de Monsieur Jean-Pierre Kiwakana. Monsieur Kiwakana est un opérateur économique respecté en RDC. Il est également Président de Ecobank RDC et Vice-Président de la Fédération des Entreprises Congolaises (FEC).

## AGENDA FINANCIER

Mardi 28 avril 2009 à 11 h : Assemblée Générale Annuelle  
Vendredi 28 août 2009 : Publication des résultats semestriels  
Fin février 2010 : Publication des résultats annuels 2009  
Mardi 27 avril 2010 : Assemblée Générale Annuelle.

Les dates de publication des déclarations intermédiaires ne sont pas encore fixées.

*TEXAF, constituée en 1925, est l'unique société d'investissements à vocation industrielle, financière et foncière, cotée sur Euronext, ayant à ce jour toutes ses activités et filiales en République Démocratique du Congo. Cette cotation en bourse des activités congolaises et les obligations de bonne gouvernance et de transparence qui en découlent constituent un atout majeur du groupe pour la promotion du secteur formel en RDC.*

Contact: Philippe Croonenberghs, CEO: +32 495 24 32 64