

# TEXAF

SOCIETE ANONYME - NAAMLOZE VENNOOTSCHAP

FINANCIËLE EN BEHEERSVENNOOTSCHAP

## GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

**PERSMEDEDELING**

**28 februari 2008**

**BEDRIJFSRESULTAAT +70% NETTO RESULTAAT (aandeel groep) +39% DIVIDEND +20%**

De Raad van bestuur van TEXAF heeft de statutaire (naar Belgische boekhoudnormen) en geconsolideerde (in overeenstemming met de IFRS normen zoals aanvaard binnen de EEG) rekeningen afgesloten per 31 december 2007.

De Raad wenst eraan te herinneren dat de activa van het bedrijf gelegen zijn in de Democratische Republiek Congo en dat de bijzondere omgeving van het land risico's inhoudt. De rekeningen werden opgesteld in de veronderstelling van een stabiele economische, sociale en reglementaire omgeving.

### VERSLAG VAN DE COMMISSARIS MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

De commissaris heeft bevestigd dat zijn werkzaamheden ten gronde zijn beëindigd en geen significante correctie aan het licht hebben gebracht die zou moeten worden aangebracht aan de geconsolideerde boekhoudkundige informatie die in de persmededeling is vervat. Hij vestigt echter de aandacht op de commentaar die door de directie in deze mededeling wordt gegeven betreffende enerzijds de risico's die inherent zijn aan de aanwezigheid van de voornaamste activa van de groep in de Democratische Republiek Congo en aan de economische en reglementaire omgeving van dit land.

### MARKANTE FEITEN IN 2007

✚ Het jaar 2007 werd gekenmerkt door de in likwidatiestelling van CONGOTEX die de textielactiviteiten van de groep in de DRC verenigde.

De textielactiviteit in Congo is nauw verbonden met de geschiedenis van TEXAF en stond aan de basis van de groep. Sinds jaren was deze activiteit zwaar verlieslatend en om het herstel ervan te verzekeren had de groep TEXAF in 2005 beslist ze in te brengen in een joint venture (CONGOTEX) met de Chinese groep CHA, bekend voor haar kennis van de sector in Afrika en elders.

Ondanks alle aanmoedigingsmaatregelen (op het vlak van belastingen, tolrechten, energiekosten enz.) die in 2005 door de Congolese autoriteiten werden toegestaan als poging om in de DRC een textielactiviteit in stand te houden, zagen de twee textielproducerende fabrieken die nog operationeel waren, namelijk CONGOTEX en zijn concurrent, zich gedwongen hun respectieve productie gelijktijdig stop te zetten. Zodoende verdwijnt een activiteit die in Congo lang bloeiend was. De redenen voor deze fabriekssluitingen zijn bekend: stopzetting van de lokale katoenproductie bij gebrek aan transportmiddelen en wegens de plundering van de installaties tijdens de oorlog, concurrentie van de uit China frauduleus ingevoerde producten, gebrek aan koopkracht. Bijgevolg verliezen bij CONGOTEX meer dan 1.000 werknemers hun baan. Om de taak van deze vereffenaar van CONGOTEX te vergemakkelijken en in het bijzonder om de betaling van de lonen en vergoedingen aan het personeel te verzekeren, hebben de aandeelhouders van IMMOTEX 1 miljoen \$ ter beschikking gesteld van de vereffenaar.

- Ingevolge een akkoord met CHA bezit de TEXAF-groep momenteel een meerderheidsparticipatie in IMMOTEX, die volledig geconsolideerd is vanaf augustus 2007; dit verbetert de transparantie doordat de hele vastgoedactiviteit van de groep dezelfde boekhoudkundige verwerking krijgt.
- Bij één van de industriële activiteiten van de groep is een ander te onthouden feit de sterke stijging van de verkopen bij MECELCO, de ketelmakerij en onderhoudswerkplaats voor treinwagons in Lubumbashi. De beslissing om het management en de financiële middelen te versterken om in te spelen op de heropleving van de mijnbouw in Katanga werpt vruchten af.
- In juni nam Texaf vrijwel volledig ANAGEST over en bezit bijgevolg 70% van ALTA-INVEST, eigenaar van 3 gebouwen met 84 appartementen en 8 studio's die ideaal gelegen zijn in Kinshasa, maar die nu gratis worden bewoond. De exploitatie van deze aankoop vereist een akkoord betreffende het vrijgeven van de gebouwen en een aanzienlijke renovatie.

## INDUSTRIËLE ACTIVITEITEN

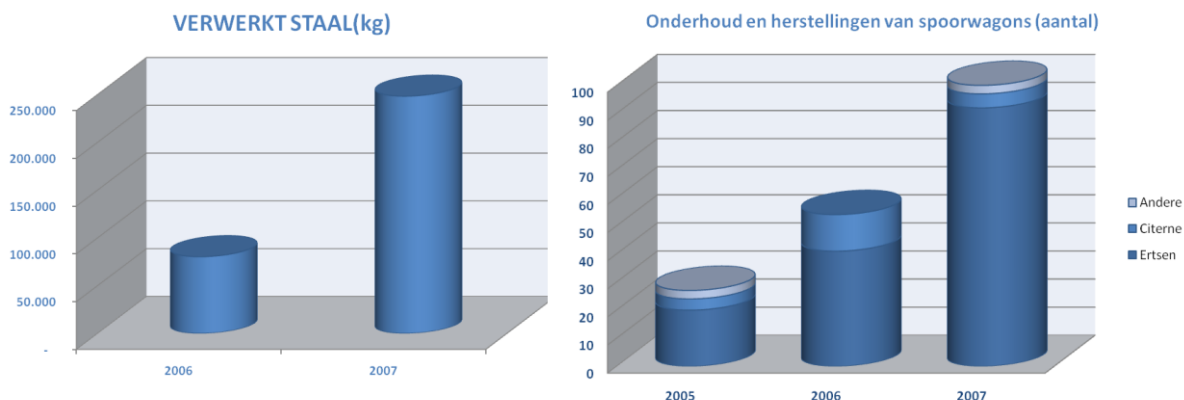
*Ter herinnering, Mécelco is geconsolideerd via globale integratie, terwijl op Carrigrès voor 48,8% vermogensmutatie is toegepast.*

De mechanische werkplaats **MECELCO** in Lubumbashi kon rekenen op financiële steun van TEXAF om een wederopleving te verzekeren. Bovendien trad in maart 2007 een nieuwe directeur-generaal in dienst en in september een nieuwe werkplaatsdirecteur. Het aantal wagons van Gécamines die door MECELCO worden onderhouden, is in 2007 vrijwel verdubbeld. Deze toename had nog groter kunnen zijn indien er geen coördinatieproblemen bestonden tussen Gécamines en de SNCC (Spoorwegmaatschappij in Katanga) die bepaalde stukken moet leveren. Het is eveneens bemoedigend de sterke groei vast te stellen van de ketelmakerij sinds juni 2007. Die vertegenwoordigt in 2007 meer dan 40% van de totale verkopen die met 80% stegen.

Over het hele boekjaar vertoont het resultaat van de onderneming nog een verlies, maar dankzij de voortdurende vooruitgang van MECELCO kan in 2008 een winstresultaat worden verwacht.

Onderhandelingen om de aanzienlijke schuldvordering van MECELCO op Gécamines in te vorderen, hebben nog niet tot een resultaat geleid. De invordering ervan zou het mogelijk maken de groei van MECELCO te versnellen.

MECELCO (000 EUR)	2005	2006	2007
Opbrengst van de gewone activiteiten	342	645	1.050
Bedrijfsresultaat	-307	-305	-115
Nettoresultaat	-302	-312	-195
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-313	-286	-195

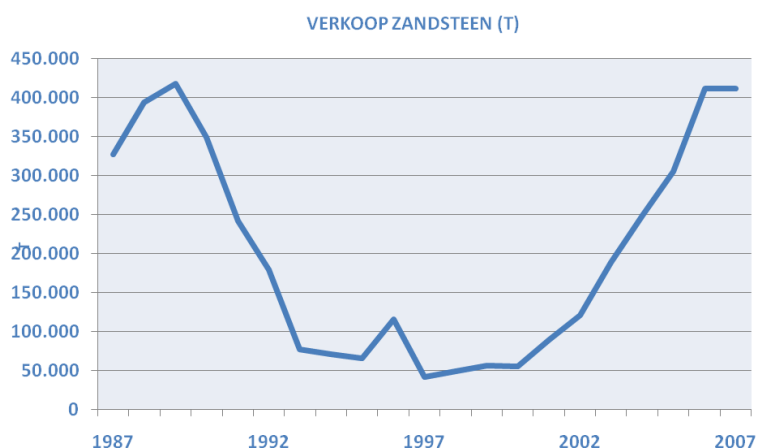


Zoals reeds voorheen aangekondigd, werd voorrang gegeven aan de verbetering van de rendabiliteit van de andere industriële activiteit **CARRIGRES** (zandsteengroeve in Kinshasa), eerder dan aan de verhoging van de productie ervan, hoewel de vraag naar steengruis de productie overtreft. In augustus 2007 trad een adjunct-directeur-generaal die op termijn de directeur-generaal moet vervangen, toe tot het team.

De verkochte tonnage is hetzelfde als in 2006, ondanks het feit dat het eerste halfjaar sterk werd verstoord door het slechte weer en stroomonderbrekingen. Dankzij een beter tweede halfjaar kon de daling van het nettoresultaat van het jaar worden beperkt. De koersval van de \$, de munt waarin de prijslijst is uitgedrukt, is een van de oorzaken van het zwakke resultaat.

CARRIGRES (000 EUR)	2005	2006	2007
Opbrengst van de gewone activiteiten	3.835	4.817	5.537
Bedrijfsresultaat	1.475	1.127	1.219
Nettoresultaat	547	420	359
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	267	205	175

\* *Vóór aftrek van de vergoeding voor de diensten door de aandeelhouders*



## VASTGOEDACTIVITEITEN

De NV TEXAF en haar Congolese dochtermaatschappijen COTEX, UTEXAFRICA en IMMOTEX zijn actief op het vlak van de verhuring van gebouwen in Kinshasa: woningen, bedrijfsgebouwen en kantoren.

In 2007 bleef de vastgoedvraag in Kinshasa sterk. Er valt een hoge activiteit te noteren op het vlak van de woningbouw, zonder dat de huurprijzen daardoor dalen.

Deze vraag naar nieuwe woningen gaat gepaard met een vraag naar kantooroppervlakken, die ideaal gelegen zijn in de buurt van de woonwijken om het hoofd te bieden aan de verkeersproblemen die naar het voorbeeld van de grote steden in Afrika problematisch zijn geworden.

De groep heeft aandacht voor de risico's die verbonden zijn aan de beperkte capaciteit van de plaatselijke aannemers om te voldoen aan de vraag naar bouwwerken van goede kwaliteit.

Bij gebrek aan grote bouwwerken in 2007 werden diverse verbouwingen van opslagplaatsen in kantoren uitgevoerd: 1.088 m<sup>2</sup> is afgewerkt en 820 m<sup>2</sup> zou in de loop van het eerste halfjaar van 2008 moeten worden voltooid. Aan twee villa's worden grote renovatiewerken uitgevoerd en tijdens het eerste halfjaar van 2008 zal het vastgoedpark van UTEXAFRICA zijn uitgerust met een clubhouse en een zwembad waarvan de huurders gebruik zullen kunnen maken. Bovendien werd de site zopas uitgerust met elektrische noodgroepen. Samen met de tennisbanen geven deze uitrustingen aan de site zijn exclusief karakter in Kinshasa.

De vastgoedinkomsten van de groep stegen met 14%, wat gedeeltelijk wordt verklaard door de opname van de huren van IMMOTEX sinds augustus 2007.

Wegens stopzetting van de textielactiviteit zal na de aan de gang zijnde verwijdering van de uitrusting een oppervlakte van 89.000 m<sup>2</sup> aan industriële gebouwen vrijkomen. Op korte termijn zullen voor bepaalde oppervlakken huurders kunnen worden gevonden, maar deze site zal het voorwerp moeten zijn van een grootschalige ontwikkeling.

Het dossier van de 3 flatgebouwen van ALTA INVEST die in juni 2007 werden aangekocht, is niet verder geëvolueerd. De eerste doelstelling die moet worden gehaald is het herkrijgen van het beheer van de gebouwen samen met de Staat, die er voor 30% eigenaar van is. Zodra dit beheer verzekerd is, kunnen een plan tot herhuisvesting van de huidige bewoners en een studie tot renovatie van de gebouwen worden overwogen.

IMMOTEX wordt geconfronteerd met een probleem van de volledig illegale bezetting van terreinen die gelegen zijn in Kinsuka (100 ha vlakbij Kinshasa). De juridische onregelmatigheden van deze verkavelingspogingen zijn flagrant. Alles wordt in het werk gesteld om de rechten van de groep te doen gelden.

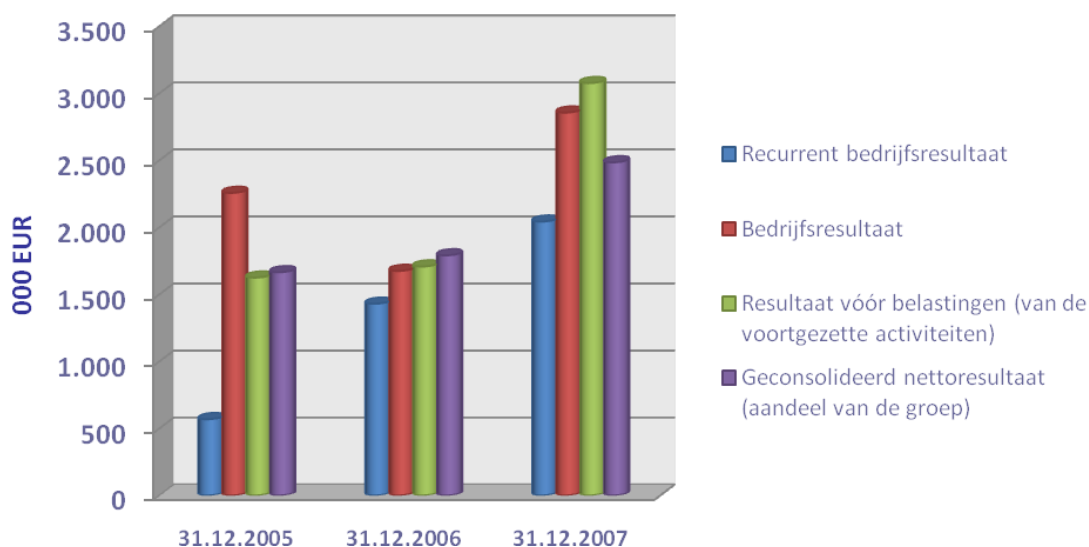
## VARIA

In de loop van 2007 werden diverse contacten gelegd om een oplossing te vinden voor de betaling van de schuldvordering van ongeveer 64 miljoen EUR die IMBAKIN op de Staat heeft sinds het definitieve vonnis dat in 1997 werd uitgesproken.

Deze besprekingen betreffen het principe van een betaling van deze schuldvordering via de overdracht van activa in de DRC. In de huidige stand van zaken kan op geen enkele manier een uitspraak worden gedaan over de kans om op korte termijn een basisakkoord te vinden.

## GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

000 EUR	2005	2006	2007
Opbrengst van de gewone activiteiten	4.602	5.610	6.615
Overige recurrente bedrijfsopbrengsten	-	194	340
Recurrente bedrijfskosten	-4.033	-4.374	-4.912
<b>Recurrent bedrijfsresultaat</b>	<b>569</b>	<b>1.430</b>	<b>2.043</b>
		151%	43%
Overige niet-recurrente bedrijfsbestanddelen	1.688	245	813
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>2.257</b>	<b>1.675</b>	<b>2.856</b>
		-26%	70%
Financieringskosten	-74	-45	-120
Aandeel in het resultaat van de deelnemingen, gewaardeerd volgens de vermogensmutatie	-558	15	208
Overige niet-bedrijfsopbrengsten	0	63	132
<b>Resultaat vóór belastingen (uit voortgezette activiteiten)</b>	<b>1.625</b>	<b>1.708</b>	<b>3.076</b>
Belastingen	-1.396	55	-463
Resultaat van de ingebrachte of stopgezette activiteiten	1.445	-	-416
Nettoresultaat na belastingen	1.674	1.763	2.197
<b>Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)</b>	<b>1.665</b>	<b>1.791</b>	<b>2.485</b>
		8%	39%
<b>Per aandeel</b>			
<i>Bedrijfsresultaat in EUR</i>	7,08	5,25	8,95
<i>Netto geconsolideerd resultaat (aandeel van de groep) in EUR</i>	5,22	5,62	7,79
<i>Aantal effecten in omloop</i>	318.933	318.933	318.933



- ✚ De opbrengsten van de gewone activiteiten stijgen met 1 miljoen EUR. Deze toename is te danken aan:
  - de sterke verbetering van de verkopen van Mécélco (+79%), in hoofdzaak ten gevolge van de opleving van de activiteiten tijdens het tweede halfjaar,
  - de verhuringen van gebouwen in de RDC die met 14% stegen, met inbegrip van de opnemng van Immotex in de consolidatieperimeter vanaf augustus 2007 (bijdrage van 162 duizend EUR)
- ✚ De overige *recurrente* bedrijfsopbrengsten betreffen in hoofdzaak doorberekeningen van de huurkosten.
- ✚ Ondanks een stijging met 12% van de *recurrente* bedrijfskosten die in hoofdzaak werd veroorzaakt door de opnemng van de kosten van Immotex (260 duizend EUR, geconsolideerd door de volledige opnemng vanaf 1 augustus 2007) neemt de *recurrente* bedrijfswinst met 43% toe.
- ✚ De *niet-doorlopende* bestanddelen kunnen worden verklaard door
  - de invordering van achterstallige huren betreffende een gebouw dat tot in 2005 door het leger werd betrokken (448 duizend EUR),
  - een technische winst ten gevolge van een correctie van de juiste waarde van Anagest (78 duizend EUR) op het ogenblik dat de controle werd overgenomen
  - een terugname van een voorziening ten gevolge van de invordering van twee schuldvorderingen op de Congolese Staat (346 duizend EUR).
- ✚ De bedrijfswinst bedraagt 2.856 duizend EUR (+70%)
- ✚ De financieringskosten houden verband met een krediet van 1 miljoen EUR dat in 2007 werd afgesloten met een Congolese bank.
- ✚ De inkomsten uit de vennootschappen die werden gewaardeerd volgens de vermogensmutatie zijn als volgt samengesteld:
  - Carrigrès (175 duizend EUR tegenover 204 duizend EUR in 2006)
  - Immotex (33 duizend EUR gewaardeerd volgens de vermogensmutatie tot 1 augustus, tegenover 29 duizend EUR in 2006).

In 2006 had Congotex een negatieve inbreng van 219 duizend EUR

- ✚ Financieringsbaten op beleggingen van TEXAF N.V. vormen de hausse van de andere niet-bedrijfsopbrengsten.
- ✚ De belastingen omvatten uitgestelde belastingen voor een bedrag van 424 duizend EUR.
- ✚ Het resultaat van de stopgezette activiteiten betreft de totale waardevermindering op de lening die door Immotex aan Congotex werd toegekend om de taak van de vereffenaar te vergemakkelijken.
- ✚ Het resultaat aandeel van de groep bedraagt 2.485 duizend EUR, d.i. een stijging met 3% in vergelijking met het vorige boekjaar.

## GECONSOLIDEERDE BALANS VOOR WINSTVERDELING VAN NV TEXAF (in 000 €)

000 EUR	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>43.523</b>	<b>43.040</b>	<b>63.535</b>
<i>Materiële vaste activa</i>	3.410	2.351	4.215
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	30.900	31.663	57.844
<i>Deelnemingen</i>	9.211	9.024	1.474
<i>Overige financiële vaste activa</i>		2	2
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>3.172</b>	<b>4.732</b>	<b>6.285</b>
<i>Vorraden</i>	288	253	378
<i>Handelsvorderingen en overige vorderingen</i>	829	727	1.293
<i>Liquide middelen</i>	2.031	3.650	4.104
<i>Overige vlottende activa</i>	24	102	510
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>46.695</b>	<b>47.772</b>	<b>69.820</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>30.716</b>	<b>32.011</b>	<b>42.542</b>
<i>Kapitaal</i>	4.744	4.744	4.744
<i>Reserves van de groep</i>	25.934	27.232	29.732
<i>Minderheidsbelangen</i>	38	35	8.066
<b>VASTE PASSIVA</b>	<b>12.651</b>	<b>12.673</b>	<b>23.689</b>
<i>Uitgestelde belastingverplichtingen</i>	10.311	10.434	20.444
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	2.340	2.239	3.245
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>	<b>3.328</b>	<b>3.088</b>	<b>3.589</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>46.695</b>	<b>47.772</b>	<b>69.820</b>

De aanzienlijke wijzigingen in de balans per 31 december 2007 vallen te verklaren door de opnemings van IMMOTEX.

## SAMENVATTENDE STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE KASSTROMEN

000 EUR	2005	2006	2007
Liquide middelen bij de opening	1.415	2.031	3.650
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.346</b>	<b>2.460</b>	<b>2.978</b>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-787	-482	-3.138
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	57	-359	614
<b>Nettostijging (-daling) van de liquide middelen</b>	<b>616</b>	<b>1.619</b>	<b>454</b>
Liquide middelen op het einde van het boekjaar	<b>2.031</b>	<b>3.650</b>	<b>4.104</b>

## GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM EN VOORUITZICHTEN 2008

- ✚ Begin 2008 kon TEXAF de aankoop afronden van een vastgoed dat paalt aan zijn bestaande sites en bijgevolg ideaal gelegen is. Het betreft een terrein met een oppervlakte van 3.465 m<sup>2</sup> met 975 m<sup>2</sup> te renoveren kantoren en woningen.
- ✚ Er werd besloten tot de bouw van 48 appartementen, verdeeld over 6 blokken die zullen gelegen zijn op een terrein van 18.000 m<sup>2</sup> in het UTEXAFRICA-park. De werken zullen 36 maanden duren.
- ✚ In 2008 is een toename van de industriële activiteiten voorzien, zowel CARRIGRES als bij MECELCO. De inkomsten zullen eveneens gunstig worden beïnvloed door IMMOTEX, dat zal worden opgenomen over een periode van 12 maanden.
- ✚ Zonder rekening te houden met onvoorziene of niet-terugkerende gebeurtenissen en dankzij de verhoging van de inkomsten is de groep van oordeel een resultaat vóór belastingen te kunnen realiseren dat op zijn minst van dezelfde orde is als dat van 2007.

## BESTEMMING VAN HET RESULTAAT 2007

Vertrouwend op de positieve evolutie van de activiteiten van de TEXAF groep in de DRC zal de Raad voorstellen het dividend met 20% te verhogen en 420.992 EUR uit te keren, d.i. 1,32 EUR bruto per aandeel, betaalbaar vanaf 6 mei 2008 tegen afgifte van coupon nr. 11.

## BESTUUR VAN TEXAF

Zoals aangekondigd ziet de heer Henri Vander Eycken af van een hernieuwing van zijn mandaat dat is verlopen. De heer Dominique Moorkens zal hem opvolgen als voorzitter van de groep. De heren Herman De Croo en Bernard de Gerlache zullen het vice-voorzitterschap waarnemen.

## FINANCIËLE KALENDER

Dinsdag 29 april 2008 om 11 u.: Jaarlijkse algemene vergadering  
Donderdag 28 augustus 2008: Publicatie van de semestriële resultaten  
Eind februari 2009: Publicatie van de jaarresultaten 2008  
28 april 2009: Jaarlijkse algemene vergadering

De publicatiedata van de tussentijdse mededelingen zijn nog niet bepaald.

*TEXAF werd opgericht in 1925 en is momenteel de enige investeringsmaatschappij die actief is in industrie, financiën en vastgoed waarvan alle filialen en activiteiten in de Democratische Republiek Congo gelegen zijn en die genoteerd is op Euronext.  
Deze beursnotering van de Congolese activiteiten en de verplichtingen betreffende goed beheer en transparantie die ermee gepaard gaan, vormen een belangrijke troef voor de groep bij de promotie van de formele sector in de DRC.*

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