

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

**INFORMATION REGLEMENTEE**

**28 février 2008**

**RESULTAT OPERATIONNEL +70% RESULTAT NET (part groupe) +39% 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 2007.

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.

## **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, d'une part, 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.

## **FAITS MARQUANTS 2007**

✚ L'année 2007 à été marquée par la mise en liquidation de CONGOTEX qui regroupait les activités textiles du groupe en RDC.

L'activité textile au Congo est intimement liée à l'histoire de TEXAF et était à l'origine du groupe. Depuis des années, cette activité était lourdement déficitaire et en 2005, dans le but d'en assurer le redressement, le groupe TEXAF avait décidé de l'apporter dans une joint venture (CONGOTEX) avec le groupe Chinois CHA connu pour son expertise du secteur en Afrique et ailleurs.

Malgré toutes les mesures d'encouragement (fiscaux, douaniers, coût d'énergie etc.) consenties en 2005 par les autorités congolaises afin de tenter de sauvegarder une activité de production textile en RDC, les deux usines encore en activité, à savoir CONGOTEX et son concurrent, ont été contraintes de cesser simultanément leurs productions respectives. Ainsi disparaît une activité qui fut longtemps florissante au Congo. Les raisons de ces fermetures d'usines sont connues : arrêt de la production de coton local par manque de voies de transport et à cause du pillage des installations durant la guerre, concurrence de produits importés en fraude depuis la Chine, absence de pouvoir d'achat. Plus de 1.000 personnes employées chez CONGOTEX perdent ainsi leur emploi. Afin de faciliter la tâche du liquidateur de CONGOTEX, et en particulier d'assurer le paiement des salaires et indemnités au personnel, les actionnaires d'IMMOTEX ont mis 1 million \$ à disposition du liquidateur.

✚ Suite à un accord intervenu avec CHA, le groupe TEXAF détient désormais une majorité dans IMMOTEX, qui est intégralement consolidée à partir d'août 2007 ; ceci améliore la transparence en donnant le même traitement comptable à toute l'activité immobilière du groupe.

- ✚ Dans l'une des activités industrielles du groupe, un autre fait à retenir est la forte hausse des ventes de MECELCO, l'atelier de chaudronnerie et d'entretien de wagons de chemin de fer à Lubumbashi. L'entreprise répond ainsi à la décision de renforcer le management et les moyens financiers afin de répondre à la relance minière au Katanga.
- ✚ Texaf a acquis en juin la quasi-totalité d'ANAGEST et détient dès lors 70% d'ALTA-INVEST, propriétaire de 3 immeubles qui abritent 84 appartements et de 8 studios idéalement situés à Kinshasa mais actuellement occupés gratuitement. La mise en valeur de cette acquisition est conditionnée par un accord sur la libération des immeubles et une rénovation importante.

## ACTIVITES INDUSTRIELLES

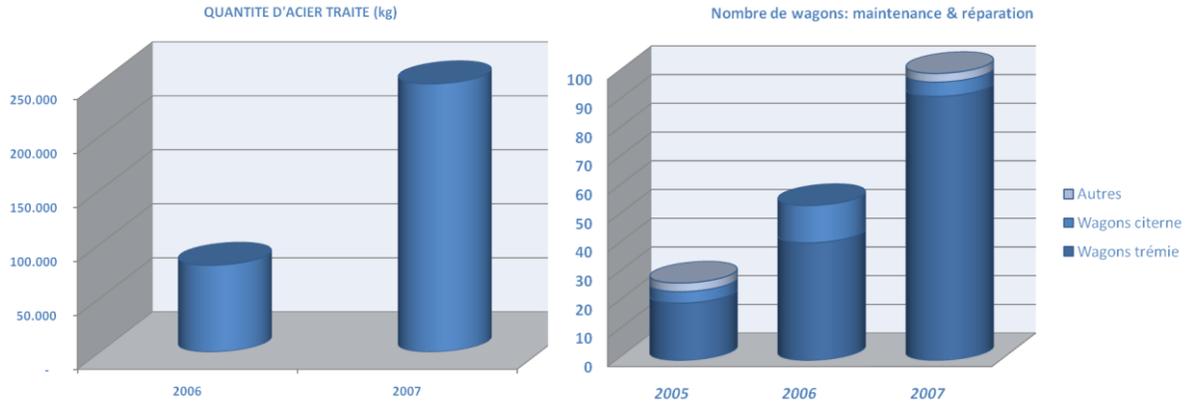
*Pour rappel, Mécelco est consolidée par intégration globale alors que Carrigrès est mise en équivalence à concurrence de 48,8%.*

L'atelier métallique **MECELCO** à Lubumbashi a pu compter sur une aide financière de TEXAF en vue d'assurer une relance. Par ailleurs, un nouveau directeur général a pris ses fonctions en mars 2007 et un directeur de l'atelier en septembre. Le nombre de wagons de la Gécamines entretenus par MECELCO a quasiment doublé en 2007. Cette hausse aurait pu être plus importante s'il n'existait pas des problèmes de coordination entre Gécamines et la SNCC (Chemins de Fer au Katanga) qui doit fournir certaines pièces. Il est également encourageant de constater la forte croissance de la section chaudronnerie depuis juin 2007. Celle-ci représente plus de 40% du total des ventes en 2007 qui ont augmenté de 80%.

Sur l'ensemble de l'exercice, le résultat de l'entreprise présente encore une perte mais la progression constante de MECELCO permet d'espérer un résultat en bénéfice en 2008.

Une négociation afin de récupérer l'importante créance que détient MECELCO sur la Gécamines n'a pas encore abouti. La récupération de celle-ci permettrait d'accélérer la croissance de MECELCO.

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

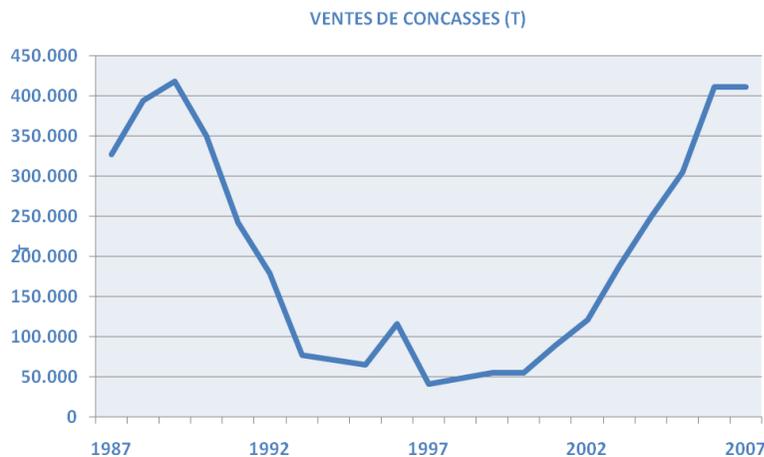


Comme annoncé précédemment, priorité a été donnée à l'amélioration de la rentabilité de l'autre activité industrielle **CARRIGRES** (carrière de concassés de grès à Kinshasa) plutôt qu'à l'augmentation de sa production, malgré une demande supérieure à celle-ci. En août 2007 un directeur général adjoint de Carrigrès, appelé à remplacer le directeur général a rejoint l'équipe.

Le tonnage vendu est identique aux ventes en 2006, malgré un premier semestre fortement perturbé par des intempéries et des coupures de courant électrique. Grâce à un deuxième semestre en amélioration, la diminution du résultat net de l'année a pu être réduite. La faiblesse du \$, monnaie dans laquelle est exprimée la liste des prix est une des causes de la faiblesse du résultat.

CARRIGRES (000 EUR)	2005	2006	2007
Produit des activités ordinaires	3.835	4.817	5.537
Résultat opérationnel *	1.475	1.127	1.219
Résultat net	547	420	359
Résultat net (part de groupe)	267	205	175

\* Avant déduction de la rémunération des assistances des actionnaires



## 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.

En 2007, la demande immobilière à Kinshasa est restée soutenue. L'on observe une forte activité de construction d'habitations résidentielles, sans diminution du niveau des loyers.

Cette demande d'habitations neuves s'accompagne d'une demande de surfaces de bureaux, idéalement à proximité des quartiers résidentiels afin de faire face aux problèmes de trafic, devenus problématiques à l'image des grandes villes en Afrique.

Le groupe est attentif aux risques liés à la capacité limitée des entrepreneurs locaux à répondre à la demande de constructions de bonne qualité.

A défaut de gros chantiers en 2007, divers travaux d'aménagements d'entrepôts en bureaux ont été entrepris : 1.088 m<sup>2</sup> sont terminés et 820 m<sup>2</sup> devraient l'être au cours du premier semestre 2008. Deux villas font l'objet d'une rénovation lourde et au cours du premier semestre 2008 le parc immobilier d'UTEXAFRICA sera doté d'un clubhouse et d'une piscine à disposition de ses locataires. En outre le site vient d'être équipé de groupes électriques de secours. Ces aménagements s'ajoutent aux terrains de tennis et donnent au site son caractère exclusif à Kinshasa.

Les revenus immobiliers du groupe ont progressé de 14% qui s'expliquent en partie par l'intégration de loyers d'IMMOTEX depuis août 2007.

L'arrêt de l'activité textile libèrera après retrait en cours des équipements une surface de 89.000 m<sup>2</sup> d'immeubles industriels. A court terme certaines surfaces pourront trouver locataires mais ce site devra faire l'objet d'un développement d'envergure.

Le dossier des 3 immeubles à appartement ALTA INVEST acquis en juin 2007 n'a pas connu d'évolution. Le premier objectif à atteindre est la reprise en main de la gestion des immeubles avec l'État qui en détient 30%. Une fois cette gestion assurée, un plan de relogement des habitants actuels et une étude de rénovation des immeubles pourront être envisagés.

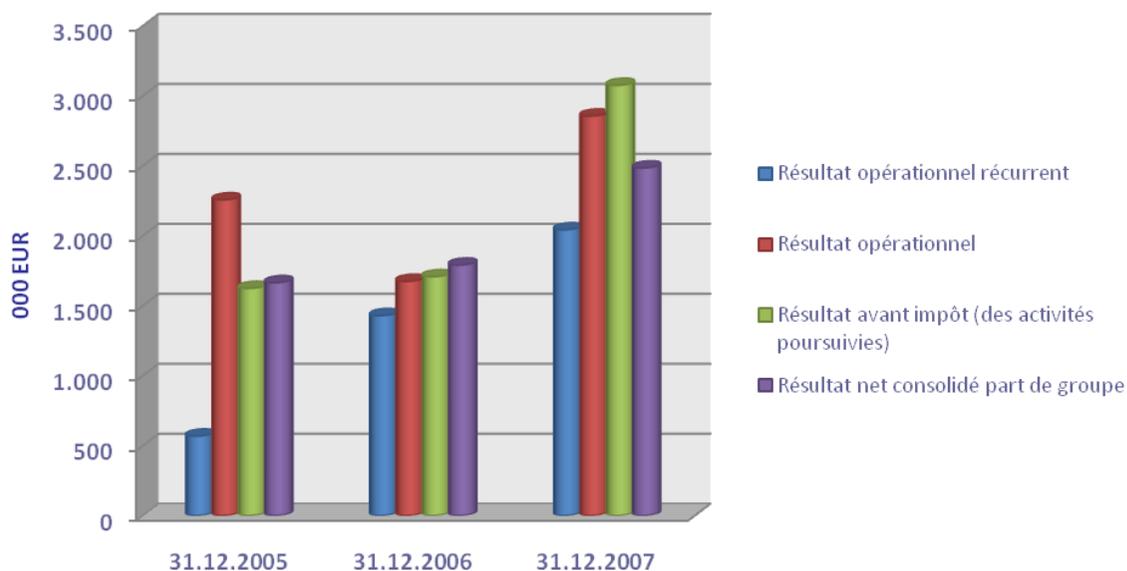
IMMOTEX fait face à un problème d'occupations totalement illégales des terrains situés à Kinsuka (100 ha aux portes de Kinshasa). Les anomalies juridiques de ces tentatives de morcellement sont flagrantes. Tout est mis en œuvre pour faire valoir les droits du groupe.

## DIVERS

Divers contacts ont eu lieu au cours de 2007 afin de trouver une solution au règlement de la créance de près de 64 millions EUR que détient IMBAKIN sur l'État depuis le jugement définitif rendu en 1997. Ces discussions ont porté sur le principe d'un règlement de cette créance par des cessions d'actifs en RDC. Rien ne permet au stade actuel de se prononcer sur la probabilité de trouver un terrain d'entente à court terme.

## RESULTATS CONSOLIDES

000 EUR	2005	2006	2007
Produit des activités ordinaires	4.602	5.610	6.615
Autres produits opérationnels récurrents	-	194	340
Charges opérationnelles récurrentes	-4.033	-4.374	-4.912
<b>Résultat opérationnel récurrent</b>	<b>569</b>	<b>1.430</b>	<b>2.043</b>
		151%	43%
Autres éléments opérationnels non récurrents	1.688	245	813
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2.257</b>	<b>1.675</b>	<b>2.856</b>
		-26%	70%
Charges financières	-74	-45	-120
Quote-part dans le résultat des participations mises en équivalence	-558	15	208
Autres produits non opérationnels	0	63	132
<b>Résultat avant impôt (des activités poursuivies)</b>	<b>1.625</b>	<b>1.708</b>	<b>3.076</b>
Impôts	-1.396	55	-463
Résultat des activités apportées ou abandonnées	1.445	-	-416
Résultat net après impôt	1.674	1.763	2.197
<b>Résultat net consolidé part de groupe</b>	<b>1.665</b>	<b>1.791</b>	<b>2.485</b>
		8%	39%
<b>Par titre</b>			
Résultat opérationnel en EUR	7,08	5,25	8,95
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	5,22	5,62	7,79
Nombre de titres en circulation	318.933	318.933	318.933



- ✚ Les produits des activités ordinaires augmentent d'1 million EUR. Cette progression est due :
    - à la forte amélioration des ventes de Mécelco (+79%), principalement suite à la relance des activités au second semestre,
    - aux locations d'immeubles en RDC en progression de 14%, en ce compris l'entrée d'Immotex dans le périmètre de consolidation à partir d'août 2007 (contribution de 162 milliers EUR)
  - ✚ Les autres produits opérationnels à caractère *récurrent* concernent principalement des refacturations des charges locatives.
  - ✚ Malgré une hausse de 12% des charges opérationnelles *récurrentes* principalement causée par l'intégration des charges d'Immotex (260 milliers EUR consolidée par intégration globale à partir du 1 août 2007), le bénéfice opérationnel *récurrent* progresse de 43%.
  - ✚ Les éléments *non récurrents* s'expliquent principalement par
    - la récupération d'arriérés de loyers sur un immeuble occupé par l'armée jusqu'en 2005 (448 milliers EUR),
    - par un bénéfice technique suite à une correction de la juste valeur d'Anagest (78 milliers EUR) lors de la prise de contrôle
    - par une reprise de provision suite à la récupération de deux créances sur l'Etat congolais (346 milliers EUR).
  - ✚ Le bénéfice opérationnel se monte à 2.856 milliers EUR (+70%)
  - ✚ Les charges financières sont liées à un crédit de 1 million EUR contracté en 2007 avec une banque congolaise.
  - ✚ Les revenus provenant des sociétés mises en équivalence se décomposent comme suit :
    - Carrigrès (175 milliers EUR contre 204 milliers EUR en 2006)
    - Immotex (33 milliers EUR en équivalence jusqu'au 1 août, contre 29 milliers EUR en 2006)).
- En 2006 Congotex contribuait négativement à hauteur de 219 milliers EUR
- ✚ Des revenus financiers sur placements de TEXAF S.A. constituent la hausse des autres produits non opérationnels.
  - ✚ Les impôts incluent des impôts différés à hauteur de 424 milliers EUR.
  - ✚ Le résultat des activités abandonnées concerne la réduction totale de valeur sur le prêt consenti par Immotex à Congotex afin de faciliter la tâche du liquidateur.
  - ✚ Le résultat part de groupe s'élève à 2.485 milliers EUR, en augmentation de 39% par rapport à l'exercice précédent.

## BILAN CONSOLIDE AVANT AFFECTATION BENEFICIAIRE DE TEXAF SA (en 000 EUR)

000 EUR	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>43.523</b>	<b>43.040</b>	<b>63.535</b>
<i>Immobilisations corporelles</i>	3.410	2.351	4.215
<i>Immeubles de placement</i>	30.900	31.663	57.844
<i>Participations</i>	9.211	9.024	1.474
<i>Autres immobilisations financières</i>		2	2
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>3.172</b>	<b>4.732</b>	<b>6.285</b>
<i>Stocks</i>	288	253	378
<i>Créances</i>	829	727	1.293
<i>Trésorerie</i>	2.031	3.650	4.104
<i>Autres actifs courants</i>	24	102	510
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>46.695</b>	<b>47.772</b>	<b>69.820</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>30.716</b>	<b>32.011</b>	<b>42.542</b>
<i>Capital</i>	4.744	4.744	4.744
<i>Réserves de groupe</i>	25.934	27.232	29.732
<i>Intérêts minoritaires</i>	38	35	8.066
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>12.651</b>	<b>12.673</b>	<b>23.689</b>
<i>Passifs d'impôts différés</i>	10.311	10.434	20.444
<i>Autres passifs non courants</i>	2.340	2.239	3.245
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>3.328</b>	<b>3.088</b>	<b>3.589</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>46.695</b>	<b>47.772</b>	<b>69.820</b>

Les variations importantes au bilan au 31 décembre 2007 s'expliquent par l'intégration d'IMMOTEX.

## ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

000 EUR	2005	2006	2007
Trésorerie à l'ouverture	1.415	2.031	3.650
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>1.346</b>	<b>2.460</b>	<b>2.978</b>
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-787	-482	-3.138
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	57	-359	614
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>616</b>	<b>1.619</b>	<b>454</b>
<b>Trésorerie en fin d'exercice</b>	<b>2.031</b>	<b>3.650</b>	<b>4.104</b>

## EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE ET PERSPECTIVES 2008

- ✚ Début 2008 TEXAF a pu finaliser l'achat d'un bien immobilier voisin de ses sites existants et donc idéalement situé. Il s'agit d'un terrain de 3.465 m<sup>2</sup> avec 975 m<sup>2</sup> de bureaux et de logements à rénover.
- ✚ La construction de 48 appartements répartis sur 6 blocs et qui seront situés sur un terrain de 18.000 m<sup>2</sup> dans le parc UTEXAFRICA est décidée. Les travaux s'étendront sur 36 mois.
- ✚ En 2008 il est prévu une hausse des activités industrielles, tant chez CARRIGRES que chez MECELCO. Les revenus seront également favorablement influencés par IMMOTEX intégrée sur 12 mois.
- ✚ Hors éléments non prévisibles ou non récurrents, et grâce à l'augmentation des revenus, le groupe pense être à même de produire un résultat avant impôts au moins du même ordre que celui de 2007.

## AFFECTATION DU RESULTAT 2007

Confiant dans l'évolution positive des activités du groupe TEXAF en RDC le Conseil proposera d'augmenter de 20% le dividende et de distribuer 420.992 EUR soit 1,32 EUR brut par action payable à partir du 6 mai 2008 contre remise du coupon n° 11.

## GOVERNANCE DE TEXAF

Comme annoncé, Monsieur Henri Vander Eycken renonce à un renouvellement de son mandat qui est arrivé à échéance. Monsieur Dominique Moorkens lui succèdera à la présidence du groupe. Messieurs Herman De Croo et Bernard de Gerlache assumeront les Vice-présidences.

## AGENDA FINANCIER

Mardi 29 avril 2008 à 11h : Assemblée Générale Annuelle  
Jeudi 28 août 2008: Publication des résultats semestriels  
Fin février 2009 : Publication des résultats annuels 2008  
28 avril 2009: 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