

INFORMATION REGLEMENTÉE

LE RESULTAT OPERATIONNEL RECURRENT AUGMENTE DE 6% ET PLUSIEURS NOUVEAUX PROJETS SONT MIS EN OEUVRE

Le Conseil d'Administration de **TEXAF** a arrêté les comptes consolidés (sur base du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne) au 30 juin 2019. Ces comptes intermédiaires ne sont pas audités.

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2019

- La transition politique en RDC s'effectue très lentement et de manière peu organisée. Les investissements et la croissance économique n'ont pas encore repris, compte tenu de la baisse des cours des principaux minerais d'exportation et de la publicité donnée à l'épidémie d'Ébola dans l'est du pays. Par contre, le cours du franc congolais reste stable.
- **TEXAF** poursuit la mise en place d'un pôle technologique à Kinshasa. La construction d'un campus digital a démarré et une réflexion stratégique autour de l'activité numérique est en cours. De même, plusieurs autres projets immobiliers ont démarré, dont la construction de 33 appartements et celle de 3.000 m² de bureaux.
- **UTEXAFRICA** a conclu avec Brussels Airlines un accord pour la location à long terme d'espaces destinés à abriter son siège et son city check-in à Kinshasa. Pour ce faire, **TEXAF** construit un nouvel immeuble sur la parcelle dite « Petit-Pont » à l'angle de la principale artère de la ville, le Boulevard du 30 Juin, et de l'avenue de la Justice.
- Grâce à la phase I du projet Bois Nobles, les loyers de l'**ACTIVITE IMMOBILIERE** progressent de 12% à 9.401 k EUR. Son résultat opérationnel récurrent s'établit à 4.728 k EUR (+8%).
- Même s'il progresse de 21% à 1.002 k EUR, le chiffre d'affaires de l'**ACTIVITE DE CARRIERE (CARRIGRES)**, reste historiquement faible et, compte tenu de charges d'entretien plus élevées, l'activité dégage une perte opérationnelle récurrente de 109 k EUR (vs un bénéfice de 45 k EUR au 1^{er} semestre 2018).
- La combinaison de ces deux évolutions est une hausse du résultat opérationnel récurrent de 6% à 4.193 k EUR, y compris les frais de la holding.
- Au 1^{er} semestre 2018, le groupe avait généré un résultat non récurrent de 1.378 k EUR avant impôts. Ce semestre, il se limite à une plus-value de cession de 68 k EUR, si bien que le résultat opérationnel s'établit à 4.261 k EUR (vs 5.331 k EUR un an auparavant).
- Le résultat net part de groupe atteint 4.154 k EUR (vs. 7.441 k EUR au 1^{er} semestre 2018 qui avait bénéficié d'une reprise d'impôts différés pour un montant exceptionnellement élevé).

	2015	2016	2017	2018	2019
Résultat opérationnel récurrent	3.585	3.451	3.597	3.952	4.193
En % du chiffre d'affaires	34%	34%	36%	40%	37%

ACTIVITES IMMOBILIERES

◇ Contribution de l'activité immobilière au résultat consolidé (hors frais de la holding) :

IMMO (000 EUR)	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019
Produit des activités ordinaires	6.965	7.480	8.166	8.465	9.501
Résultat opérationnel récurrent	3.225	3.710	4.525	4.375	4.728
Résultat opérationnel	2.716	3.569	4.525	5.754	4.728
Résultat avant impôts différés	1.964	2.667	3.229	3.946	3.519
Résultat net (part de groupe)	1.914	2.649	3.070	8.601	4.327

- ◇ **TEXAF SA** et ses filiales **COTEX**, **UTEXAFRICA** et **IMMOTEX** développent une activité de location d'immeubles à Kinshasa : habitations résidentielles, bâtiments industriels et bureaux.
- ◇ Les loyers progressent de 12% à 9.501 k EUR. En effet, la 1^{ère} phase du projet Bois Nobles, soit 12 villas et 24 appartements, ont généré du revenu sur toute la période. De plus, en fin de semestre, 6 villas supplémentaires ont été livrées et louées. Au deuxième semestre, deux nouveaux projets sont entamés : la 2^{ème} phase de Bois Nobles, soit 33 appartements disponibles début 2021, et l'immeuble de bureaux Petit-Pont, soit 3000 m² disponibles fin 2020. Un des trois niveaux est loué à long terme à Brussels Airlines.
- ◇ Le résultat opérationnel récurrent progresse de 8% à 4.728 k EUR. Ce résultat est affecté à la fois par un investissement en renforcement de l'équipe de management et par des frais juridiques et de sécurité importants. En effet, profitant des incertitudes liées à la transition politique, certains ont cherché à spolier le terrain de Kinsuka, obligeant le groupe à réagir.
- ◇ En l'absence de cession, le résultat opérationnel est identique au résultat opérationnel récurrent, soit 4.728 k, vs 5.754 k EUR au 1^{er} semestre 2018 lorsque l'encaissement d'1,7 M USD sur une expropriation avait été comptabilisé.
- ◇ Le résultat avant impôts différés atteint 3.519 k EUR (-11%).
- ◇ Le résultat net s'établit à 4.327 k EUR vs 8.601 k EUR, résultat qui bénéficiait d'une réestimation exceptionnelle des impôts différés.



Villas du projet « Bois Nobles »

- ◇ **TEXAF**, via sa filiale **UTEXAFRICA**, a conclu avec Brussels Airlines un accord pour la location à long terme d'espaces destinés à abriter son siège et son city check-in à Kinshasa. Le choix de Brussels Airlines confirme à nouveau la qualité de **TEXAF** en tant que partenaire respectueux des règles de bonne gouvernance en RDC.

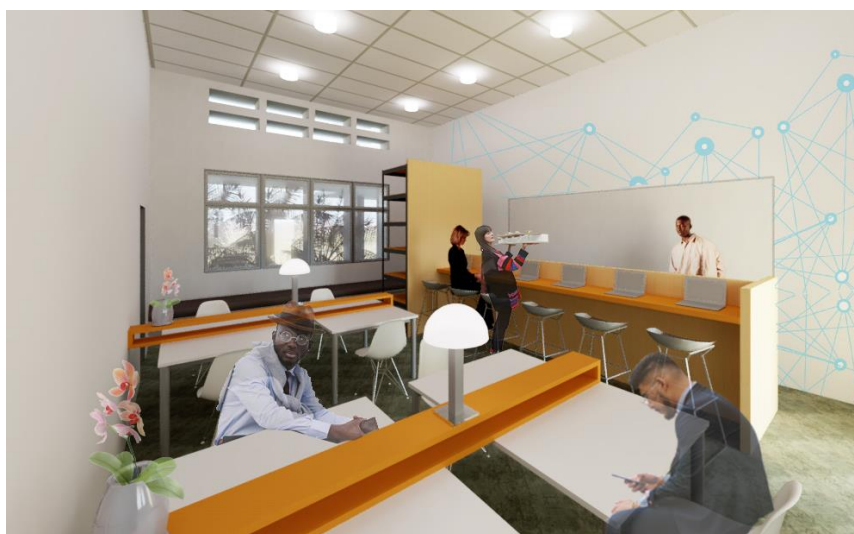
A cette fin, **TEXAF** va construire un nouvel immeuble sur sa parcelle dite « Petit-Pont » à l'angle de la principale artère de la ville, le Boulevard du 30 Juin, et de l'avenue de la Justice. Ce bâtiment comptera 3.000 m² répartis sur trois niveaux, dont l'un est destiné à Brussels Airlines et les deux autres seront mis sur le marché locatif. Il sera disponible fin 2020.

Le bâtiment s'inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale avec notamment une alimentation en électricité par panneaux solaires installés en toiture, constituant une première à Kinshasa. Il est impératif que l'injection de la production d'énergie dans le réseau soit autorisée par la Société Nationale d'Electricité.



TEXAF DIGITAL

- ◇ **TEXAF** a entrepris, sur le site de sa filiale **COTEX**, la rénovation d'un immeuble de 700 m² qui sera opérationnel pour la fin de l'année 2019 et qui abritera un premier espace dédié à l'écosystème numérique à Kinshasa.
- ◇ Ceci représente la 1^{ère} étape du développement de la nouvelle activité **TEXAF DIGITAL**.



CARRIERE

◇ Contribution de l'activité de carrière au résultat consolidé :

CARRIGRES (000 EUR)	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019
Produit des activités ordinaires	2.674	1.785	960	826	1.003
Résultat opérationnel récurrent	909	212	-458	45	-109
Résultat opérationnel	1.037	195	-3.875	45	-109
Résultat avant impôts différés	995	233	-3.712	202	36
Résultat net (part de groupe)	1.050	250	-2.538	-124	67

- ◇ **CARRIGRES** opère une carrière de concassés située à 10 km du centre-ville de Kinshasa.
- ◇ Le chiffre d'affaires progresse de 21% à 1.003 k EUR. En volume, les ventes ont augmenté de 29%, soit 89.000 tonnes, mais, comme la politique de prix reste agressive, les prix moyens ont baissé.
- ◇ En parallèle, les dépenses tant d'entretien du matériel que de publicité et marketing ont augmenté, si bien que le résultat opérationnel diminue d'un bénéfice de 45 k EUR à une perte de 109 k EUR.
- ◇ Le résultat net repasse en positif à 67 k EUR (vs une perte de 124 k EUR), l'ajustement des impôts différés étant positif cette année.

HOLDING

◇ Contribution de l'activité de holding au résultat consolidé :

HOLDING (000 EUR)	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019
Produit des activités ordinaires	8	5	0	0	0
Résultat opérationnel récurrent	-562	-471	-470	-468	-426
Résultat opérationnel	-562	-471	-470	-468	-357
Résultat avant impôts différés	-203	-291	-308	-186	-129
Résultat net (part de groupe)	-133	-188	-206	-1,036	-240

- ◇ Les charges totalisent 428 k EUR, en légère baisse par rapport à l'année dernière.
- ◇ Le résultat net s'établit à -240 k EUR (vs -1,036 k EUR en 2018, exercice affecté par une réestimation exceptionnelle des impôts différés).

RESULTAT CONSOLIDÉ DU GROUPE TEXAF (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019
Produit des activités ordinaires	9.079	9.290	10.504
Autres produits opérationnels récurrents	876	689	758
Charges opérationnelles récurrentes	<u>-4.959</u>	<u>-4.681</u>	<u>-5.422</u>
EBITDA récurrent ⁽¹⁾	4.996	5.298	5.839
	y-1	2%	6%
Amortissements	<u>-1.399</u>	<u>-1.346</u>	<u>-1.646</u>
Résultat opérationnel récurrent (EBIT) ⁽¹⁾	3.597	3.952	4.193
	y-1	4%	6%
Éléments opérationnels non récurrents	<u>-3.417</u>	<u>1.378</u>	<u>68</u>
Résultat opérationnel (EBIT) ⁽¹⁾	180	5.331	4.261

	y-1	-95%	2861%	-20%
Charges et produits financiers		<u>-772</u>	<u>-205</u>	<u>-196</u>
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)		-592	5.126	4.065
	y-1	-120%	-966%	-21%
Impôts courants		<u>-198</u>	<u>-1.164</u>	<u>-640</u>
Résultat avant impôts différés		-790	3.962	3.425
Impôts différés		<u>1.120</u>	<u>3.492</u>	<u>738</u>
Résultat net après impôt		330	7.454	4.163
Résultat net consolidé part de groupe		326	7.441	4.154
	y-1	-88%	2183%	-44%
Par titre				
<i>Résultat opérationnel récurrent (en EUR)</i>		1,015	1,115	1,183
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>		0,051	1,504	1,202
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>		0,092	2,100	1,172
<i>Nombre de titres en circulation</i>		3.543.700	3.543.700	3.543.700

(1) EBITDA : EBIT auquel sont ajoutés les amortissements mais pas les variations de provisions et les réductions et reprises de réduction de valeur sur actifs circulants. EBIT : Résultat net auquel sont ajoutés les impôts courants et différés sur le résultat et les charges et produits financiers, en ce compris les variations de change. Eléments non récurrents : produits ou charges qui ne sont pas appelés à se répéter lors de chaque exercice comptable comme : gain ou perte sur cessions d'actifs immobilisés, réduction ou reprise de réduction de valeur sur des actifs immobilisés, frais liés à une restructuration majeure, une reprise ou une cession d'activité (par ex. Frais de licenciement, de fermeture d'une usine, commissions payées à des tiers pour acquérir ou céder une activité ...)

ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019
Résultat de l'exercice	330	7.454	4.163
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)			-2
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation			-28
Résultat global	330	7.454	4.133
Revenant :			
Aux actionnaires de TEXAF	326	7.441	4.124
Aux intérêts minoritaires	4	12	9

BILAN CONSOLIDÉ (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	31.12.2017	30.06.2018	30.06.2019
ACTIFS NON COURANTS	109.125	110.081	112.341
<i>Immobilisations corporelles</i>	9.955	9.962	9.974
<i>Droit d'utilisation</i>			159
<i>Immeubles de placement</i>	99.100	100.053	102.027
<i>Immobilisations incorporelles</i>	23	19	13
<i>Autres immobilisations financières</i>	47	47	168
ACTIFS COURANTS	11.129	12.385	13.128
<i>Stocks</i>	4.769	4.802	4.913
<i>Créances</i>	1.469	2.626	1.015
<i>Actifs d'impôts</i>	919	902	434
<i>Trésorerie</i>	3.674	3.819	6.567
<i>Autres actifs courants</i>	298	236	200
TOTAL ACTIF	120.254	122.466	125.469
CAPITAUX PROPRES	80.167	84.691	90.904
<i>Capital</i>	21.508	21.508	21.508
<i>Réserves de groupe</i>	58.338	62.849	69.043
<i>Intérêts minoritaires</i>	321	333	353
PASSIFS NON COURANTS	30.716	26.619	21.410
<i>Passifs d'impôts différés</i>	19.810	16.318	13.250
<i>Autres passifs non courants</i>	10.906	10.300	8.160
PASSIFS COURANTS	9.371	11.157	13.155
<i>Passifs courants</i>	9.371	11.157	13.155
TOTAL PASSIF	120.254	122.466	125.469

TABLEAU DE FINANCEMENT SIMPLIFIÉ (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019
Trésorerie à l'ouverture	3.911	3.674	5.564
Cash-flow opérationnel après impôt	3.831	3.993	5.076
Variation du besoin de fonds de roulement	1.913	2.062	2.336
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	5.744	6.055	7.412
Investissements	-2.610	-2.350	-1.786
Désinvestissements	192	555	279
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-2.418	-1.795	-1.507
Dividendes	-2.430	-2.886	-3.442
Variation des dettes	80	-1,229	-1.460
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-2.350	-4.115	-4.902
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	976	145	1.003
Trésorerie en fin de période	4.887	3.819	6.567
<i>dont Texaf s.a.</i>	<i>1.471</i>	<i>280</i>	<i>997</i>

Commentaires sur les résultats consolidés

Le rapport semestriel complet établi conformément à l'IAS 34 est disponible sur le site www.texaf.be

- ◇ Le chiffre d'affaires du groupe augmente de 13% grâce aux nouveaux logements loués de Bois Nobles et au tonnage supplémentaire vendu par **CARRIGRES**. Mais les charges opérationnelles récurrentes augmentent également : la prise en compte de Bois Nobles pousse la charge d'amortissement à 1.622 k EUR (+20%) tandis que les autres charges croissent de 16% à 5.449 k EUR pour les raisons évoquées plus haut (recrutements et frais juridiques dans les immobilières, entretien et marketing chez **CARRIGRES**). Au total, le résultat opérationnel récurrent augmente de 6% à 4.191 k EUR. Le résultat opérationnel total est peu différent à 4.259 k EUR (vs 5.331 k EUR au 1^{er} semestre de l'année dernière qui bénéficiait d'une plus-value sur une expropriation).
- ◇ Les charges financières nettes s'élèvent à 190 k EUR (vs 205 k EUR).
- ◇ La charge fiscale du 1^{er} semestre 2018 comprenait une réestimation positive des impôts différés de 3.492 k EUR ; cette année, une réestimation similaire mais de moindre ampleur induit une diminution des impôts différés de 737 k EUR.
- ◇ Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 4.154 k EUR contre 7.441 k EUR un an auparavant.

EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 30 JUIN 2019 ET PERSPECTIVES 2019

- ◇ Le 23 juillet, Messieurs Philippe Croonenberghs (Président), Jean-Philippe Waterschoot (CEO) et Herman De Croo (Administrateur Honoraire) ont été reçus en audience par le Président Félix Tshisekedi. Au cours de cet entretien fort cordial le groupe Texaf a eu l'occasion de faire part de ses ambitions de croissance en RDC. Le Président de la République s'est montré très réceptif et a soumis diverses idées à notre réflexion.



- ◇ Plusieurs projets de construction ont été entamés, principalement la 2^{ème} phase de Bois Nobles (33 appartements) et l'immeuble de bureaux Petit-Pont (3.000 m²), mais également le hub de Texaf Digital (700 m²) et une salle de sports à l'usage des clients résidentiels.
- ◇ **IMMOTEX**, filiale de **TEXAF**, a cédé à la Société Nationale d'Electricité (SNEL), société publique de la République Démocratique du Congo, une portion de 17,2 ha (sur un total de 104 ha) de son terrain à Kinsuka, à une dizaine de kilomètres à l'ouest du centre-ville de Kinshasa pour un prix net très proche de la juste valeur publiée dans les annexes aux comptes. Cette transaction permettra à la SNEL de connecter la ville de Kinshasa à la nouvelles centrale hydro-électrique de Zongo 2. Cette cession conforte le développement du projet « Jardins de Kinsuka », lequel est appelé à se faire sur le terrain adjacent. D'une part, elle assure une fourniture de courant électrique stable à ce projet et de l'autre elle apporte d'ores et déjà une trésorerie de

6,9 M USD avant impôts et un résultat consolidé net de 3,8 millions EUR. Compte tenu de cette cession, le projet est dimensionné à environ 1.500 unités d'habitation plus les équipements collectifs (bureaux, centre commercial, écoles ...) y afférents.

- ◇ Le résultat opérationnel récurrent tant de **CARRIGRES** que de l'**ACTIVITE IMMOBILIERE** pour le reste de l'année devrait être du même ordre de grandeur qu'au 1^{er} semestre.

CALENDRIER FINANCIER

- ✚ Vendredi 8 novembre 2019 : Communiqué trimestriel
- ✚ Jeudi 28 février 2020 : Publication des résultats annuels 2019
- ✚ Vendredi 10 avril 2020 : Publication du rapport annuel 2019
- ✚ Mardi 12 mai 2020 : Assemblée générale

TEXAF, constituée en 1925, est l'unique société cotée en bourse ayant toutes ses activités en République Démocratique du Congo. Actuellement, celles-ci sont concentrées sur l'immobilier, la carrière et le digital. Cette cotation en bourse et les obligations de bonne gouvernance et de transparence qui en découlent constituent un atout majeur du groupe pour son développement et pour la promotion du secteur formel en République Démocratique du Congo.

Contact : Jean-Philippe Waterschoot, CEO : +32 476 25 26 26 - +243 81 891 0525

Christophe Evers, CFO : + 32 495 24 32 60

Philippe Croonenberghs, Chairman : + 32 495 24 32 64