

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

**STIJGING VAN HET RECURRENTE BEDRIJFSRESULTAAT MET 6 % EN OPSTART VAN
VERSCHILLENDE NIEUWE PROJECTEN**

De Raad van Bestuur van **TEXAF** heeft op 30 juni 2019 de geconsolideerde rekeningen afgesloten (op basis van de IFRS-normen zoals vastgelegd binnen de Europese Unie). Deze tussentijdse rekeningen werden niet geauditeerd.

MARKANTE FEITEN VAN HET EERSTE HALFJAAR 2019

- De politieke transitie in de DRC verloopt zeer traag en ongeordend. De investeringen en de economische groei hebben zich nog niet hersteld, rekening houdend met de daling van de prijzen van de belangrijkste uitvoerers en de publiciteit rond de ebola-epidemie in het oosten van het land. De koers van de Congolese frank blijft daarentegen stabiel.
- **TEXAF** gaat door met de uitbouw van een technologische pool in Kinshasa. De bouw van een digitale campus is begonnen en er is een strategische denkoefening aan de gang over de digitale activiteit. Ook verschillende andere vastgoedprojecten gingen van start, waaronder de bouw van 33 appartementen en die van 3.000 m² kantoren.
- **UTEXAFRICA** sloot een overeenkomst met Brussels Airlines voor de verhuur op lange termijn van ruimten waarin de maatschappij haar zetel en city check-in in Kinshasa zal onderbrengen. Daartoe zal **TEXAF** een nieuw gebouw realiseren op zijn perceel 'Petit-Pont', op de hoek van de belangrijkste verkeersader van de stad, de Boulevard du 30 Juin en de avenue de la Justice.
- Dankzij fase I van het project Bois Nobles stijgen de huurprijzen van de **VASTGOEDACTIVITEIT** met 12 % tot 9.401 k EUR. Het recurrente bedrijfsresultaat bedraagt 4.728 k EUR (+8 %).
- Ondanks de stijging met 21 % tot 1.002 k EUR, blijft de **STEENGROEVEACTIVITEIT (CARRIGRES)** historisch laag en, rekening houdend met hogere onderhoudskosten, levert de activiteit een recurrent bedrijfsverlies op van 109 k EUR (tegenover een winst van 45 k EUR tijdens het eerste halfjaar 2018).
- De combinatie van deze twee evoluties is een stijging van het recurrente bedrijfsresultaat met 6 % tot 4.193 k EUR, inclusief de holdingkosten.
- Tijdens het eerste halfjaar 2018 genereerde de groep een niet-recurrent resultaat van 1.378 k EUR voor belastingen. Dit halfjaar is het beperkt tot een verkoopsmeerwaarde van 68 k EUR, zodat het bedrijfsresultaat 4.261 k EUR bedraagt (tegenover 5.331 k EUR een jaar eerder).
- Het nettoresultaat aandeel van de groep bedraagt 4.154 k EUR (tegenover 7.441 k EUR tijdens het eerste halfjaar 2018 toen voor een uitzonderlijk hoog bedrag een terugname van uitgestelde belastingen plaatsvond).

	2015	2016	2017	2018	2019
Recurrent bedrijfsresultaat	3.585	3.451	3.597	3.952	4.193
In % van de omzet	34 %	34 %	36 %	40 %	37 %

VASTGOEDACTIVITEITEN

- ◇ Bijdrage van de vastgoedactiviteit aan het geconsolideerde resultaat (exclusief holdingkosten):

IMMO (000 EUR)	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019
Opbrengst van de gewone activiteiten	6.965	7.480	8.166	8.465	9.501
Recurrent bedrijfsresultaat	3.225	3.710	4.525	4.375	4.728
Bedrijfsresultaat	2.716	3.569	4.525	5.754	4.728
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	1.964	2.667	3.229	3.946	3.519
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	1.914	2.649	3.070	8.601	4.327

- ◇ **TEXAF NV** en haar dochtermaatschappijen **COTEX**, **UTEXAFRICA** en **IMMOTEX** zijn actief op het vlak van de verhuring van gebouwen in Kinshasa: woningen, bedrijfsgebouwen en kantoren.
- ◇ De huurprijzen stijgen met 12 % tot 9.501 k EUR. De eerste fase van het project Bois Nobles, namelijk 12 villa's en 24 appartementen, genereerden inkomsten over de hele periode. Bovendien werden op het einde van het semester zes extra villa's geleverd en verhuurd. In het tweede halfjaar worden twee nieuwe projecten opgestart: de tweede fase van Bois Nobles, namelijk 33 appartementen beschikbaar begin 2021, en het kantoorgebouw Petit-Pont, goed voor 3.000 m² beschikbaar eind 2020. Eén van de drie niveaus wordt op lange termijn verhuurd aan Brussels Airlines.
- ◇ Het recurrente bedrijfsresultaat stijgt met 8 % tot 4.728 k EUR. Dit resultaat wordt zowel beïnvloed door een investering ter versterking van het managementteam als door aanzienlijke juridische en veiligheidskosten. Sommigen profiteerden van de onzekerheid rond de politieke transitie en probeerden het terrein van Kinsuka te plunderen, waardoor de groep gedwongen werd om te reageren.
- ◇ Er was geen overdracht waardoor het bedrijfsresultaat identiek is aan het recurrente bedrijfsresultaat, namelijk 4.728 k tegenover 5.754 k EUR tijdens het eerste halfjaar 2018, toen het incasso van 1,7 mln. USD op een onteigening werd geboekt.
- ◇ Het resultaat vóór uitgestelde belastingen bedraagt 3.519 k EUR (-11 %).
- ◇ Het nettoresultaat bedraagt 4.327 k EUR tegenover 8.601 k EUR ten gevolge van een positieve herschatting van de uitgestelde belastingen.



Villa's van het project Bois Nobles

- ◇ **TEXAF** sloot via zijn dochteronderneming **UTEXAFRICA** een overeenkomst met Brussels Airlines voor de verhuur op lange termijn van ruimten waarin de maatschappij haar zetel en city check-in in Kinshasa zal onderbrengen. De keuze van Brussels Airlines bevestigt opnieuw dat **TEXAF** een hoogwaardige partner is die alle regels van goed bestuur in de DRC respecteert.

Daartoe zal **TEXAF** een nieuw gebouw realiseren op zijn perceel 'Petit-Pont', op de hoek van de belangrijkste verkeersader van de stad, de Boulevard du 30 Juin en de avenue de la Justice. Dit gebouw zal een oppervlakte hebben van 3.000 m², verdeeld over drie niveaus, waarvan één bestemd voor Brussels Airlines. De twee andere zullen op de huurmarkt worden aangeboden. Het zal eind 2020 beschikbaar zijn.

Het gebouw zal van hoge ecologische kwaliteit zijn, met onder meer een stroomvoorziening via zonnepanelen op het dak, wat een primeur is in Kinshasa. De Société Nationale d'Electricité moet nu toestemming geven voor het injecteren van de energieproductie in het net.



TEXAF DIGITAL

- ◇ **TEXAF** ging op de site van zijn dochter **COTEX** van start met de renovatie van een gebouw van 700 m² dat eind 2019 in gebruik zal worden genomen en onderdak zal bieden aan een eerste hub die gewijd is aan het digitale ecosysteem in Kinshasa.
- ◇ Dit is de eerste fase in de ontwikkeling van de nieuwe activiteit **TEXAF DIGITAL**.



STEENGROEVEACTIVITEIT

- ◇ Bijdrage van de steengroeveactiviteit aan het geconsolideerde resultaat:

CARRIGRES (000 EUR)	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019
Opbrengst van de gewone activiteiten	2.674	1.785	960	826	1.003
Recurrent bedrijfsresultaat	909	212	-458	45	-109
Bedrijfsresultaat	1.037	195	-3.875	45	-109
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	995	233	-3.712	202	36
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	1.050	250	-2.538	-124	67

- ◇ **CARRIGRES** baat een steengroeve uit die op 10 km van het stadscentrum van Kinshasa gelegen is.
- ◇ De omzet stijgt met 21 % tot 1.003 k EUR. In volume steeg de verkoop met 29 %, wat overeenstemt met 89.000 ton, maar aangezien het prijsbeleid agressief blijft, daalden de gemiddelde prijzen.
- ◇ Parallel daarmee zijn de uitgaven voor het onderhoud van het materiaal en voor reclame en marketing toegenomen, waardoor het bedrijfsresultaat daalt van een winst van 45 k EUR tot een verlies van 109 k EUR.
- ◇ Het nettoresultaat wordt opnieuw positief, namelijk 67 k EUR (tegenover een verlies van 124 k EUR). De aanpassing van de uitgestelde belastingen was dit jaar positief.

HOLDING

- ◇ Bijdrage van de holdingactiviteit aan het geconsolideerde resultaat:

HOLDING (000 EUR)	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019
Opbrengst van de gewone activiteiten	8	5	0	0	0
Recurrent bedrijfsresultaat	-562	-471	-470	-468	-426
Bedrijfsresultaat	-562	-471	-470	-468	-357
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	-203	-291	-308	-186	-129
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-133	-188	-206	-1.036	-240

- ◇ De kosten bedragen in totaal 428 k EUR, een lichte daling ten opzichte van vorig jaar.
- ◇ Het nettoresultaat bedraagt -240 k EUR (tegenover -1,036 k EUR in 2018, een boekjaar dat werd beïnvloed door een uitzonderlijke herschatting van de uitgestelde belastingen).

GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN DE GROEP TEXAF (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019
Opbrengst van de gewone activiteiten	9.079	9.290	10.504
Overige recurrente bedrijfsopbrengsten	876	689	758
Recurrente bedrijfskosten	<u>-4.959</u>	<u>-4.681</u>	<u>-5.422</u>
Recurrente EBITDA⁽¹⁾	4.996	5.298	5.839
y-1	2 %	6 %	10 %
Afschrijvingen	<u>-1.399</u>	<u>-1.346</u>	<u>-1.646</u>
Recurrent bedrijfsresultaat (EBIT)⁽¹⁾	3.597	3.952	4.193
y-1	4 %	10 %	6 %
Niet-recurrente bedrijfsbestanddelen	<u>-3.417</u>	<u>1.378</u>	<u>68</u>
Bedrijfsresultaat (EBIT)⁽¹⁾	180	5.331	4.261
y-1	-95 %	2861 %	-20 %
Financiële kosten en opbrengsten	<u>-772</u>	<u>-205</u>	<u>-196</u>
Resultaat vóór belastingen (uit voortgezette activiteiten)	-592	5.126	4.065
y-1	-120 %	-966 %	-21 %
Belastingen	<u>-198</u>	<u>-1.164</u>	<u>-640</u>
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	-790	3.962	3.425
Uitgestelde belastingen	<u>1.120</u>	<u>3.492</u>	<u>738</u>
Nettoresultaat na belastingen	330	7.454	4.163
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	326	7.441	4.154
y-1	-88 %	2183 %	-44 %
Per aandeel			
<i>Recurrent bedrijfsresultaat (in EUR)</i>	<i>1,015</i>	<i>1,115</i>	<i>1,183</i>
<i>Bedrijfsresultaat in EUR</i>	<i>0,051</i>	<i>1,504</i>	<i>1,202</i>
<i>Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep) in EUR</i>	<i>0,092</i>	<i>2,100</i>	<i>1,172</i>
<i>Aantal effecten in omloop</i>	<i>3.543.700</i>	<i>3.543.700</i>	<i>3.543.700</i>

(1) EBITDA: EBIT waarin de afschrijvingen opnieuw zijn opgenomen, maar niet de variaties van voorzieningen en waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op vlottende activa. EBIT: Nettoresultaat waaraan de lopende en uitgestelde belastingen op het resultaat en de financiële kosten en opbrengsten, met inbegrip van de wisselkoersschommelingen, zijn toegevoegd. Niet-recurrente elementen: opbrengsten of kosten die zich waarschijnlijk niet zullen herhalen tijdens elk boekjaar zoals: winst of verlies op overdracht van vaste activa, waardevermindering of terugneming van waardevermindering op vaste activa, kosten naar aanleiding van een belangrijke herstructurering, een overname of een overdracht van activiteit (bv. afvloeiingskosten, sluitingskosten van een fabriek, commissies betaald aan derden voor de overname of overdracht van een activiteit ...)

GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019
Resultaat van het boekjaar	330	7.454	4.163
Actuariële opbrengsten en kosten met betrekking tot verplichtingen na tewerkstelling (na belastingen)			-2
Verschuivingen (na belastingen) van de herwaarderingsreserves			-28
Globaal resultaat	330	7.454	4.133
Toekomend:			
Aan de aandeelhouders van TEXAF	326	7.441	4.124
Aan de minderheidsbelangen	4	12	9

GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	31/12/2017	30/06/2018	30/06/2019
VASTE ACTIVA	109.125	110.081	112.341
<i>Materiële vaste activa</i>	9.955	9.962	9.974
<i>Gebruiksrecht</i>			159
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	99.100	100.053	102.027
<i>Immateriële vaste activa</i>	23	19	13
<i>Overige financiële vaste activa</i>	47	47	168
VLOTTENDE ACTIVA	11.129	12.385	13.128
<i>Voorraden</i>	4.769	4.802	4.913
<i>Handelsvorderingen en overige vorderingen</i>	1.469	2.626	1.015
<i>Belastingtegoeden</i>	919	902	434
<i>Liquide middelen</i>	3.674	3.819	6.567
<i>Overige vlottende activa</i>	298	236	200
TOTAAL ACTIVA	120.254	122.466	125.469
EIGEN VERMOGEN	80.167	84.691	90.904
<i>Kapitaal</i>	21.508	21.508	21.508
<i>Reserves van de groep</i>	58.338	62.849	69.043
<i>Minderheidsbelangen</i>	321	333	353
VASTE PASSIVA	30.716	26.619	21.410
<i>Uitgestelde belastingverplichtingen</i>	19.810	16.318	13.250
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	10.906	10.300	8.160
VLOTTENDE PASSIVA	9.371	11.157	13.155
<i>Vlottende passiva</i>	9.371	11.157	13.155
TOTAAL PASSIVA	120.254	122.466	125.469

VEREENVOUDIGDE FINANCIERINGSTABEL (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019
Liquide middelen bij de opening	3.911	3.674	5.564
Bedrijfskasstroom na belastingen	3.831	3.993	5.076
Wijziging van de behoefte aan bedrijfskapitaal	1.913	2.062	2.336
Kasstromen uit operationele activiteiten	5.744	6.055	7.412
Investerings	-2.610	-2.350	-1.786
Desinvesteringen	192	555	279
Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-2.418	-1.795	-1.507
Dividenden	-2.430	-2.886	-3.442
Wijzigingen in de schulden	80	-1,229	-1.460
Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-2.350	-4.115	-4.902
Nettostijging (-daling) van de liquide middelen	976	145	1.003
Liquide middelen op het einde van de periode	4.887	3.819	6.567
<i>waarvan Texaf nv</i>	<i>1.471</i>	<i>280</i>	<i>997</i>

Commentaar op de geconsolideerde resultaten

Het volledige halfjaarverslag, opgesteld overeenkomstig de IAS 34, is beschikbaar op de website www.texaf.be

- ◇ De omzet van de groep stijgt met 13 % dankzij de nieuwe verhuurde woningen van Bois Nobles en de extra tonnage verkocht door **CARRIGRES**. Maar ook de recurrente bedrijfskosten stijgen: door het in aanmerking nemen van Bois Nobles stijgt de afschrijvingslast tot 1.622 k EUR (+20 %), terwijl de andere kosten stijgen met 16 % tot 5.449 k EUR om de hogervermelde redenen (aanwervingen en juridische kosten in de vastgoedactiviteiten, onderhoud en marketing bij **CARRIGRES**). In totaal stijgt het recurrente bedrijfsresultaat met 6 % tot 4.191 k EUR. Het totale bedrijfsresultaat is vrij stabiel op 4.259 k EUR (tegenover 5.331 k EUR tijdens het eerste halfjaar van vorig jaar toen een meerwaarde op een onteigening werd geboekt).
- ◇ De financiële kosten bedragen 190 k EUR (tegenover 205 k EUR).
- ◇ De fiscale last van het eerste halfjaar 2018 bevatte een positieve herschatting van de uitgestelde belastingen van 3.492 k EUR; dit jaar zorgt een gelijkaardige, maar geringere herschatting voor een daling van de uitgestelde belastingen met 737 k EUR.
- ◇ Het nettoresultaat (aandeel van de groep) bedraagt in totaal 4.154 k EUR, tegenover 7.441 k EUR vorig jaar.

GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA 30 JUNI 2019 EN VOORUITZICHTEN VOOR 2019

- ◇ Op 23 juli werden de heren Philippe Croonenberghs (Voorzitter), Jean-Philippe Waterschoot (CEO) en Herman De Croo (Erebestuurder) in audiëntie ontvangen door President Félix Tshisekedi. Tijdens dit hartelijke gesprek kreeg de Texaf-groep de gelegenheid om haar groeiambities in de DRC toe te lichten. De President van de Republiek toonde zich zeer ontvankelijk en legde verschillende ideeën aan ons voor.



- ◇ Er werden verschillende bouwprojecten opgestart, voornamelijk de tweede fase van Bois Nobles (33 appartementen) en het kantoorgebouw Petit-Pont (3.000 m²), maar ook de hub van Texaf Digital (700 m²) en een sportzaal voor residentiële klanten.
- ◇ **IMMOTEX**, een dochteronderneming van **TEXAF**, verkocht aan de Société Nationale d'Electricité (SNEL), een overheidsbedrijf van de Democratische Republiek Congo, een deel van 17,2 ha (op een totaal van 104 ha) van zijn terrein in Kinsuka, op een tiental kilometer ten westen van het stadscentrum van Kinshasa tegen een nettoprijs die de reële waarde in de toelichting bij de jaarrekening zeer dicht benadert. Deze transactie zal SNEL in staat stellen om de stad Kinshasa te verbinden met de nieuwe waterkrachtcentrale van Zongo 2. Deze verkoop bevordert de ontwikkeling van het project 'Jardins de Kinsuka' op het aangrenzende terrein. Enerzijds wordt hiermee een stabiele levering van elektriciteit aan dit project verzekerd en anderzijds levert de verkoop liquide middelen van 6,9 miljoen USD vóór belastingen en een geconsolideerd nettoresultaat van 3,8 miljoen EUR op. Rekening houdend met deze verkoop wordt het project gedimensioneerd op ongeveer 1.500 wooneenheden plus de bijbehorende collectieve voorzieningen (kantoren, winkelcentrum, scholen).
- ◇ Verwacht wordt dat het recurrente bedrijfsresultaat van zowel **CARRIGRES** als de **VASTGOEDACTIVITEIT** van dezelfde grootteorde zal zijn als tijdens het eerste halfjaar.

FINANCIËLE AGENDA

- ✚ Vrijdag 8 november 2019: kwartaalmededeling
- ✚ Vrijdag 28 februari 2020: publicatie van de jaarresultaten 2019
- ✚ Vrijdag 10 april 2020: Publicatie van het jaarverslag 2019
- ✚ Dinsdag 12 mei 2020: Algemene vergadering

TEXAF werd opgericht in 1925 en is de enige beursgenoteerde vennootschap waarvan alle activiteiten zich situeren in de Democratische Republiek Congo. Momenteel zijn deze geconcentreerd op vastgoed, ontginning van steengroeves en digitalisering. 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 in haar ontwikkeling en voor de promotie van de formele sector in de Democratische Republiek 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