

MAINTIEN DU RESULTAT OPERATIONNEL RECURRENT DANS UN CONTEXTE DE PANDEMIE

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 2020.

FAITS MARQUANTS

- ◇ La crise sanitaire du COVID-19 a moins impacté la R.D. Congo que les pays européens et les résultats du Groupe ont bien résisté.
- ◇ En effet, le résultat opérationnel récurrent est stable à 7.862 k EUR (vs. 7.831 k EUR)*, confirmant par là même la résilience du business model.
- ◇ Comme déjà déclaré en septembre 2020, la dégradation de l'environnement des affaires et de la sécurité des biens continue d'être un souci majeur en R.D.C. et induit des coûts juridiques et de sécurité en forte augmentation.
- ◇ Les loyers de l'**ACTIVITE IMMOBILIERE** et son résultat opérationnel récurrent* s'élèvent respectivement à 19.331 k EUR. et 9.065 k EUR, similaires à ceux enregistrés en 2019. En fin d'année, Petit-Pont, le premier bâtiment éco-responsable de Kinshasa, a ouvert ses portes dans le respect des budgets et délais.
- ◇ Le nouveau pôle d'**ACTIVITE DIGITALE** a démarré avec l'ouverture début 2020 du **SILIKIN CAMPUS**, espace qui héberge la KINSHASA DIGITAL ACADEMY et a vocation à accueillir à Kinshasa tous les acteurs de l'économie numérique au sein de l'initiative **SILIKIN VILLAGE**. Même si son activité a été arrêtée par les mesures de confinement, il a pu contribuer à la sécurité sanitaire du pays en accueillant la Cellule de Riposte contre la COVID-19 et en participant à sa communication.
- ◇ Les ventes de l'**ACTIVITE DE CARRIERE (CARRIGRES)**, bien qu'impactées par l'interruption pendant plusieurs mois de certains chantiers et par des problèmes de production, progressent légèrement de 4% à 2.556 k EUR et le résultat opérationnel récurrent est proche de l'équilibre à -39 k EUR (vs. - 71 k EUR e 2019). Néanmoins, en considération de l'amélioration plus lente que prévue des comptes de cette activité, le Conseil d'Administration a décidé d'un amortissement complémentaire de 1,3 M EUR de la valeur du gisement pour la porter à 4,5 M EUR.
- ◇ Le résultat net (part de groupe) atteint 4.569 k EUR (vs. 10.771 k EUR en 2019). La comparaison est affectée par une plus-value de cession de 5.190 k EUR et une diminution d'impôts différés de 1.176 k EUR qui avaient contribué au résultat de 2019.
- ◇ Le Conseil proposera une hausse du dividende de 11% par action à 0,90 EUR net. Afin de constituer une réserve de trésorerie pour de futurs projets à l'étude, Il proposera aussi aux actionnaires qui le souhaitent de réinvestir ce dividende en augmentation de capital (« dividende optionnel »). En 2020, les actionnaires avaient globalement opté pour un réinvestissement en augmentation de capital, à concurrence de 66% de leurs actions.

	2016	2017	2018	2019	2020
Résultat opérationnel récurrent *	6.953	7.020	7.168	7.831	7.862
En % du chiffre d'affaires	34%	36%	35%	34%	34%

* A noter qu'à partir de 2020, le résultat opérationnel récurrent inclut les différences de change, lesquelles étaient antérieurement incluses dans les charges et produits financiers. L'impact négatif sur 2020 est de 217 k EUR.

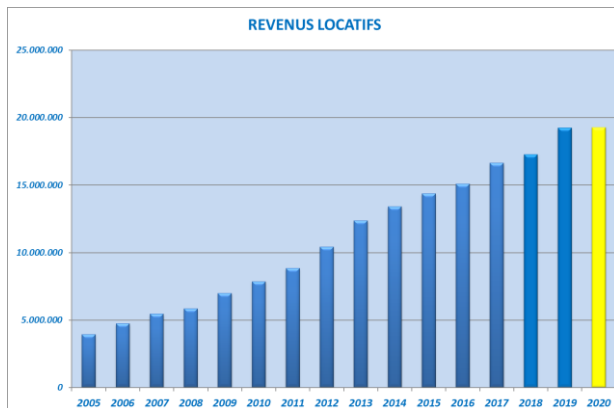
ACTIVITES IMMOBILIERES

IMMO (000 EUR)	2016	2017	2018	2019	2020	Var.
Produit des activités ordinaires	15.268	16.730	17.305	19.230	19.331	0,5%
Résultat opérationnel récurrent	7.952	8.861	8.638	9.300	9.065	-2,5%
Résultat opérationnel	8.100	8.861	10.016	14.420	8.648	-40,0%
Résultat avant impôts différés	5.764	6.141	7.224	10.013	6.203	-38,1%
Résultat net (part de groupe)	6.249	7.604	13.148	10.924	5.593	-48,8%

- ◇ Le groupe poursuit le développement de son activité de location d'immeubles à Kinshasa : habitations résidentielles, bâtiments industriels et bureaux.
- ◇ Les loyers sont stables à 19.331 k EUR. Le groupe a enregistré une augmentation du vide locatif durant le 4^{ème} trimestre 2020 mais celui-ci se résorbe actuellement.
- ◇ Le résultat opérationnel récurrent recule légèrement de 2,5% à 9.065 k EUR après prise en compte de 197 k EUR de différences de change négatives précédemment enregistrées dans le résultat financier.
- ◇ Le 7 août 2020, un incendie a détruit un entrepôt loué à un organisme international et endommagé gravement des bureaux voisins. L'impact dans les comptes IFRS (416 k EUR) conduit à une diminution du résultat opérationnel à 8.648 k EUR. Pour rappel, en 2019, ce résultat bénéficiait d'une plus-value de cession d'un terrain à Kinsuka de 5.190 k EUR.
- ◇ Le résultat avant impôts différés atteint 6.134 k EUR tandis que le résultat net s'établit à 5.593 k EUR. En 2019 et en 2018, le résultat net avait bénéficié d'une diminution des impôts différés grâce à la prise en considération d'une réévaluation générale réglementaire annuelle des valeurs fiscales des actifs en francs congolais. Cet effet ne s'est pas reproduit en 2020.
- ◇ Malgré les contraintes induites par la crise de la Covid-19, la construction de l'immeuble « Petit-Pont » s'est terminée en fin d'année dans le respect des délais et coûts prévus. Ce bâtiment de bureaux comporte 3.366 m² nets répartis sur 3 niveaux et Brussels Airlines a installé ses bureaux commerciaux ainsi que son city check-in sur la totalité du 1^{er} niveau. A ce jour, près de 90 % des surfaces sont louées. Ce bâtiment s'inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale.
- ◇ Le chantier de Bois Nobles II (33 appartements répartis sur 3 immeubles de 4 niveaux) a été interrompu en avril, mai et juin suite au confinement imposé par les autorités. En conséquence, leur livraison s'étalera d'avril à juin 2021.
- ◇ Le groupe étudie plusieurs projets d'investissements, dont un projet résidentiel de 90 appartements, tout en anticipant d'éventuelles conséquences structurelles de la crise de la Covid-19. Il communiquera à cet égard dès que des décisions seront prises.

TEXAF

SOCIETE ANONYME - NAAMLOZE VENNOOTSCHAP



Surfaces locatives [m ²]	31/12/2019	31/12/2020
Résidentiel	58.484	58.484
Bureaux *	19.366	21.663
Commercial	3.079	3.079
Entrepôts **	36.076	30.146
Autres	1.177	1.177
TOTAL	118.182	114.549

* Ajout de Petit-Pont et pertes dues à l'incendie
 ** Pertes dues à l'incendie



CARRIGRES

CARRIGRES (000 EUR)	2016	2017	2018	2019	2020	Var.
Produit des activités ordinaires	3.266	1.584	1.612	2.460	2.556	3,9%
Résultat opérationnel récurrent	178	-894	-261	-71	-39	-44,2%
Résultat opérationnel	98	-4.454	-109	-69	-1.339	1837%
Résultat avant impôts différés	616	-3.954	248	193	-1.029	-632,0%
Résultat net (part de groupe)	638	-2.762	335	248	-617	-348,3%

◇ **CARRIGRES** opère une carrière de concassés située à 10 km du centre-ville de Kinshasa.

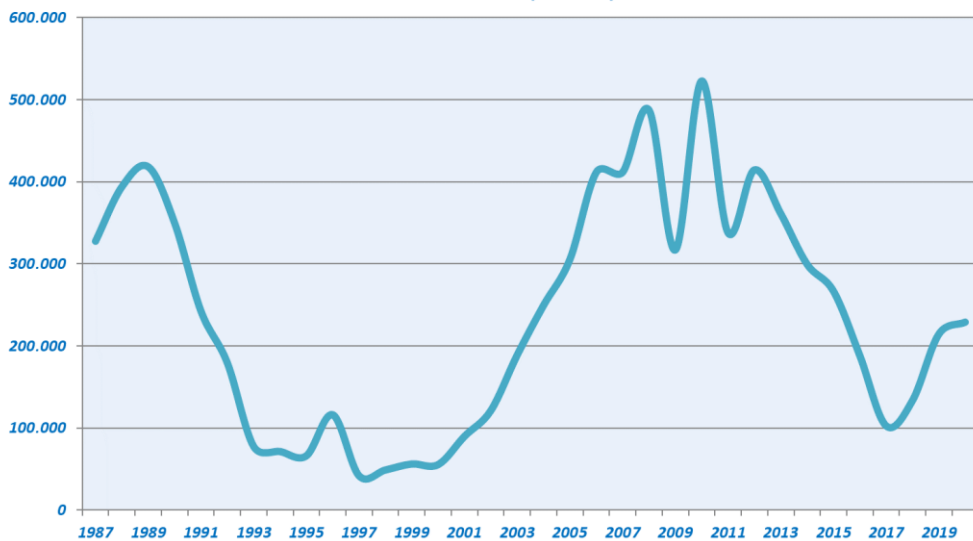
TEXAF

SOCIETE ANONYME - NAAMLÖZE VENNOOTSCHAP

- ◇ Le chiffre d'affaires progresse légèrement de 4% à 2.556 k EUR. En volume, les ventes s'établissent à 228.901 tonnes (+5%). Le site de production était en dehors des quartiers mis en confinement par les autorités mais certains clients ont dû suspendre leurs chantiers entre avril et juin. Au second semestre, les ventes ont été ralenties par des déficiences graves d'engins roulants qui ont limité les quantités disponibles pour la clientèle. Un investissement a été consenti pour y remédier et des nouveaux engins sont en voie d'acheminement.
- ◇ Le résultat opérationnel reste légèrement négatif à - 39 k EUR.
- ◇ Le groupe suit de près les hypothèses qui sous-tendent l'évaluation du gisement dans les comptes IFRS et, considérant que le redressement attendu de l'activité tarde à se concrétiser, le Conseil d'Administration a décidé de comptabiliser un amortissement complémentaire de 1,3 M EUR à charge de l'exercice 2020. En conséquence, le résultat opérationnel s'établit à - 1.339 k EUR.
- ◇ Le résultat avant impôts différés, qui intègre les produits financiers, s'établit à - 1.029 k EUR et le résultat net à - 617 k EUR. En effet, l'amortissement du gisement génère une reprise d'impôts différés proportionnelle.



VENTES (Tonnes)



DIGITAL

DIGITAL (000 EUR)	2016	2017	2018	2019	2020	Var.
Produit des activités ordinaires					29	n.s.
Résultat opérationnel récurrent					-187	n.s.
Résultat opérationnel					-187	n.s.
Résultat avant impôts différés					-187	n.s.
Résultat net (part de groupe)					-187	n.s.

- ◇ En 2020, le Groupe a créé une nouvelle activité dans l'économie digitale et en rapporte les résultats séparément.
- ◇ Cette activité est appelée à développer le pôle d'attraction de l'économie digitale à Kinshasa, dénommé **SILIKIN VILLAGE**, qui rassemblera sur un même site (opportunité exceptionnelle dans une capitale africaine) des activités de formation, d'incubation, d'accueil des start-ups mais aussi des sociétés internationales désireuses de se développer en RDC.
- ◇ Elle est centrée autour du **SILIKIN CAMPUS** qui a été inauguré en janvier 2020 et a attiré l'attention des entreprises et des autorités. Elle héberge la KINSHASA DIGITAL ACADEMY, qui offre une formation intensive de 7 mois en développement web et mobile à 40 jeunes congolais sélectionnés par session.
- ◇ Elle a malheureusement été affectée, dès son démarrage, par les restrictions imposées pour la lutte contre la Covid-19 : la KINSHASA DIGITAL ACADEMY a dû suspendre ses cours et le directeur de l'activité, Mr. Raymond Mendy (ex CEO de « Croissance TIC » à Dakar) n'a pu prendre ses fonctions qu'en septembre.
- ◇ Le résultat de l'activité, affecté par des frais de démarrage, s'établit à – 187 k EUR.



TEXAF

SOCIETE ANONYME - NAAMLOZE VENNOOTSCHAP

HOLDING

HOLDING (000 EUR)	2016	2017	2018	2019	2020	Var.
Produit des activités ordinaires	5	0	0	0	0	n.s.
Résultat opérationnel récurrent	-1.176	-947	-1.208	-1.398	-975	-30,2%
Résultat opérationnel	-2.018	-997	-1.208	-1.330	-975	-26,7%
Résultat avant impôts différés	-1.228	-96	-351	-592	-380	-35,7%
Résultat net (part de groupe)	-1.432	-300	-573	-402	-219	-45,4%

- ◇ Les charges totalisent 975 k EUR, plus faibles que les deux années précédentes en raison d'une diminution des rémunérations variables du management pour l'exercice.
- ◇ Le résultat net s'établit à - 219 k EUR (vs -402 k EUR). Il intègre des produits d'intérêt.

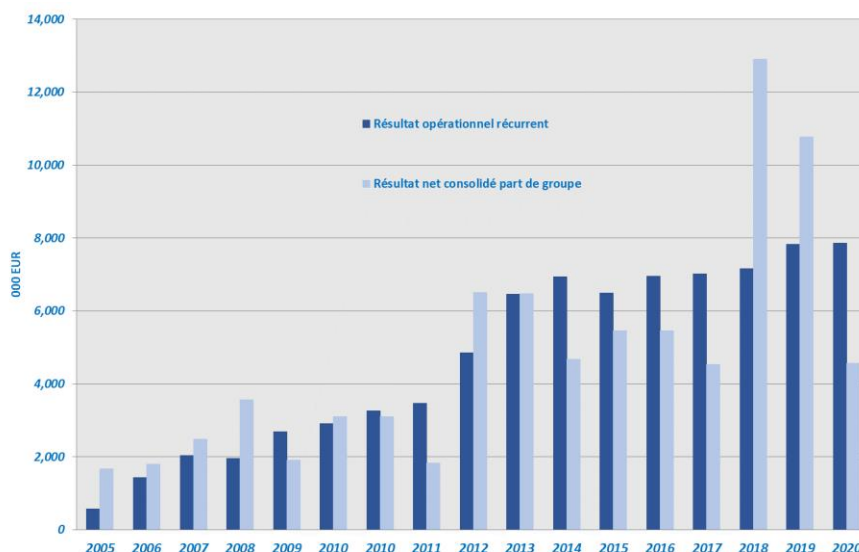


RESULTATS CONSOLIDES

000 EUR	2016	2017	2018	2019	2020
Produit des activités ordinaires	18.392	18.208	18.869	21.691	21.868
Autres produits opérationnels récurrents	1.844	1.493	1.423	1.530	1.425
Charges opérationnelles récurrentes	-10.496	-9.663	-10.180	-12.008	-11.631
EBITDA récurrent	9.740	10.038	10.111	11.213	11.663
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	48%	51%	50%	48%	50%
Amortissements	-2.787	-3.018	-2.943	-3.382	-3.801
Résultat opérationnel récurrent	6.953	7.020	7.168	7.831	7.863
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	34%	36%	35%	34%	34%
Éléments opérationnels non récurrents	-774	-3.610	1.531	5.190	-1.716
Résultat opérationnel	6.179	3.410	8.699	13.022	6.147
Charges et produits financiers	-754	-1.190	-438	-223	-38
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)	5.428	2.220	8.261	12.799	6.108
Impôts courants	-73	75	-1.140	-3.183	-1.502
Résultat avant impôts différés	5.355	2.295	7.121	9.616	4.606
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	26%	12%	35%	41%	20%
Impôts différés	101	2.255	5.811	1.176	-25
Résultat net après impôt	5.456	4.550	12.932	10.793	4.581
Résultat net consolidé part de groupe	5.454	4.542	12.909	10.771	4.569
Par titre					
<i>Résultat opérationnel récurrent (en EUR)</i>	1,96	1,98	2,02	2,21	2,18
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	1,74	0,96	2,45	3,67	1,71
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	1,54	1,28	3,64	3,04	1,27
<i>Nombre de titres en circulation</i>	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.603.536

ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

000 EUR	2016	2017	2018	2019	2020
Résultat de l'exercice	5.456	4.550	12.932	10.793	4.581
Mouvements des écarts en devises étrangères					6
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation	117	0		-28	
Mouvements (nets d'impôts) des provisions pour pension	-16	-52		-19	-55
RESULTAT GLOBAL	5.557	4.498	12.932	10.746	4.532
Revenant :					
Aux actionnaires de TEXAF	5.549	4.490	12.909	10.724	4.521
<i>Par titre</i>	1,57	1,27	3,64	3,03	1,25
Aux intérêts minoritaires	8	8	23	22	11



BILAN CONSOLIDE AVANT AFFECTATION DU RESULTAT DE TEXAF SA

000 EUR	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
ACTIFS NON COURANTS	107.866	109.125	112.236	115.252	115.957
<i>Immobilisations corporelles</i>	13.728	9.955	9.658	9.911	8.309
<i>Immeubles de placement</i>	93.867	99.100	102.347	105.029	107.211
<i>Immobilisations incorporelles</i>	41	23	15	9	6
<i>Autres immobilisations financières</i>	230	47	217	304	432
ACTIFS COURANTS	13.156	11.129	12.296	15.995	12.927
<i>Actifs destinés à la vente</i>	1.180	0	0	0	0
<i>Stocks</i>	4.905	4.769	4.948	4.633	4.346
<i>Créances</i>	1.114	1.469	692	1.312	897
<i>Actifs d'impôts</i>	1.518	919	807	1.044	558
<i>Trésorerie et placements à court terme</i>	3.911	3.674	5.564	8.767	6.979
<i>Autres actifs courants</i>	528	298	285	239	145
TOTAL ACTIF	121.022	120.254	124.531	131.247	128.884
CAPITAUX PROPRES	78.099	80.167	90.213	97.516	99.837
<i>Capital</i>	21.508	21.508	21.508	21.508	23.398
<i>Réserves de groupe</i>	56.278	58.338	68.361	75.642	76.054
<i>Intérêts minoritaires</i>	313	321	344	366	384
PASSIFS NON COURANTS	32.240	30.716	23.426	20.052	18.740
<i>Passifs d'impôts différés</i>	21.756	19.810	13.999	12.805	12.806
<i>Autres passifs non courants</i>	10.484	10.906	9.427	7.247	5.934
PASSIFS COURANTS	10.683	9.371	10.892	13.679	10.307
<i>Passifs liés aux actifs destinés à la vente</i>	337	0	0	0	0
<i>Autres passifs courants</i>	10.346	9.371	10.892	13.679	10.307
TOTAL PASSIF	121.022	120.254	124.531	131.247	128.884

ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

000 EUR	2016	2017	2018	2019	2020
Trésorerie et placements à court terme à l'ouverture	5.461	3.911	3.674	5.564	8.767
Cash-flow opérationnel après impôt	8.331	8.704	8.892	10.038	9.986
Variation du besoin de fonds de roulement	335	2	2.850	706	-1.395
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	8.666	8.706	11.742	10.744	8.591
Investissements	-7.441	-6.625	-6.180	-7.483	-6.120
Désinvestissements	292	204	764	6.443	298
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-7.149	-6.421	-5.416	-1.040	-5.822
Augmentation de capital					1.890
Dividendes	-2.039	-2.430	-2.886	-3.442	-4.101
Variation des dettes	-1.028	-92	-1.550	-3.059	-2.346
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-3.067	-2.522	-4.436	-6.501	-4.557
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	-1.550	-237	1.890	3.203	-1.788
Trésorerie et placements à court terme en fin d'exercice	3.911	3.674	5.564	8.767	6.979

- ◇ Le chiffre d'affaires du groupe est stable à 21.868 k EUR malgré l'absence de nouveaux biens à louer et les difficultés de production rencontrées par **CARRIGRES**. Les charges opérationnelles récurrentes sont également stables en dépit du fait qu'elles intègrent 224 k EUR de différences négatives de changes, antérieurement comprises dans le résultat financier. En conséquence, le résultat opérationnel récurrent s'établit à 7.862 k EUR, quasiment identique à celui de 2019.
- ◇ Comme expliqué plus haut, deux charges non récurrentes affectent l'exercice : l'impact direct de l'incendie du 7 août (-416 k EUR) et un amortissement exceptionnel complémentaire du gisement de grès de -1,3 M EUR, si bien que le résultat opérationnel atteint 6.147 k EUR (vs 13.022 k EUR en 2019 qui incluait une plus-value de cession de +5.190 k EUR).
- ◇ Les charges financières nettes diminuent à 38 k EUR (vs 223 k EUR), grâce à la diminution de la dette et au transfert des différences de change dans les charges opérationnelles. En conséquence, le résultat avant impôts atteint 6.108 k EUR.
- ◇ La charge fiscale de 2019 comprenait une réestimation réglementaire positive des impôts différés de 738 k EUR ; cette année, cet effet ne s'est pas répété et les impôts différés s'élèvent à 25 k EUR et les impôts courants à 1.502 k EUR
- ◇ Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 4.569 k EUR contre 10.771 k EUR un an auparavant.
- ◇ La dette financière nette a continué à diminuer et le Groupe était au 31 décembre en position de trésorerie nette à hauteur de 4.640 k EUR.
- ◇ **TEXAF** avait pour la première fois donné l'option à ses actionnaires de prendre leur dividende 2019 en espèces ou de l'apporter en augmentation de capital (« dividende optionnel »). 66% des dividendes nets ont été globalement apportés pour un montant de 1.890 k EUR portant le capital à 23.398 k EUR et le nombre d'actions à 3.603.536 (+ 1,7%).

IMPACT DE LA CRISE COVID-19

- ◇ Le Groupe a été relativement moins touché financièrement par les impacts de la crise du Covid-19 que les entreprises actives en Europe et a réussi à stabiliser son résultat opérationnel récurrent. Du point de vue opérationnel, les périodes de confinement ont obligé à adapter l'organisation du travail et à fournir un appui et des services supplémentaires aux locataires.
- ◇ Néanmoins, il y a eu des impacts négatifs :
 - L'avancement des projets à moyen terme a été freiné par l'impossibilité de voyager.
 - Le chantier Bois Nobles II a pris trois mois de retard suite au confinement d'avril à juin. De même, certains clients de **CARRIGRES** ont été partiellement à l'arrêt pendant cette période.
 - L'activité digitale a dû s'arrêter juste après son lancement et un salon international du digital qui devait se tenir dans le **SILIKIN VILLAGE** a dû être annulé.
 - L'incertitude générale et la fermeture des frontières de la RDC jusqu'au 15 août ont empêché de nouveaux locataires de venir s'établir à Kinshasa à partir de septembre et ont ainsi provoqué un vide locatif supérieur à la normale.
- ◇ Il est encore prématuré de mesurer les effets réels de la crise de la Covid-19 sur la survie ou sur l'évolution du mode de fonctionnement de certaines entreprises ou institutions actives à Kinshasa, qui pourraient provoquer des désistements ou la rupture de certains contrats de location.

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 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 ainsi que sur les incertitudes que cet environnement fait peser sur la valorisation de la carrière et la détermination de la juste valeur des immeubles de placements.

PERSPECTIVES 2021

- ◇ Sous réserve de l'évolution de la pandémie, le Groupe s'attend à une progression de ses résultats en 2021.
- ◇ En particulier, les nouveaux projets Petit-Pont (3.366 m² de bureaux) et Bois Nobles II (33 appartements) sont disponibles à la location à partir de respectivement décembre 2020 et avril à juin 2021 et devraient progressivement contribuer aux résultats.
- ◇ Pour **CARRIGRES**, il y a peu de visibilité mais les améliorations opérationnelles engagées pourraient améliorer la marge.
- ◇ L'activité digitale de **SILIKIN VILLAGE**, toujours dans sa phase de lancement, ne devrait pas encore contribuer positivement aux résultats du Groupe.

AFFECTATION DU RESULTAT 2020

Le Conseil proposera de porter le dividende à 4.633.118 EUR soit 1,28571 EUR (0,90 EUR net) par action, en augmentation de 11% par action. Celui-ci sera payable à partir du 28 mai 2021 contre remise du coupon n° 10.

Comme en 2020, le Conseil proposera également que ce dividende puisse être réinvesti en tout ou en partie dans une augmentation de capital réservée (« dividende optionnel »), de manière à ce que les actionnaires qui le désirent puissent participer au financement des investissements de croissance du groupe.

AGENDA FINANCIER

- Vendredi 9 avril 2021 : Publication du rapport annuel
- Vendredi 7 mai 2021 : Publication du communiqué trimestriel
- Mardi 11 mai 2021 à 11 h : Assemblée Générale Annuelle
- Vendredi 28 mai 2021 : Paiement du dividende
- Vendredi 3 septembre 2021 : Publication des résultats semestriels
- Vendredi 12 novembre 2021 : Publication du communiqué trimestriel

N.B. Définition des indicateurs alternatifs de performance

- *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*
 - *Dotations (ou reprises de) aux réductions de valeur sur 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 ...)*
- *EBIT : Résultat opérationnel*
- *EBITDA : Résultat opérationnel auquel sont réintégrées les dotations aux amortissements*
- *Chiffre d'affaires : Somme du produit des activités ordinaires et des autres produits opérationnels récurrents*

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: Philippe Croonenberghs, Chairman: +32 495 24 32 64
Jean-Philippe Waterschoot, CEO: + 32 476 25 26 26
Christophe Evers, CFO : + 32 495 24 32 60