

# TEXAF

SOCIETE ANONYME - NAAMLOZE VENNOOTSCHAP

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

20 février 2015

- ✓ HAUSSE DE 7 % DU RESULTAT OPERATIONNEL RECURRENT A 6,9 M EUR
- ✓ RESULTAT IMPACTE PAR LE NET RALENTISSEMENT DE CARRIGRES
- ✓ MAINTIEN DE LA CROISSANCE DE 20% DU DIVIDENDE PAR ACTION

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 2014.

Le Conseil tient à rappeler que les actifs de la société sont situés en R.D. Congo 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.

## FAITS MARQUANTS

- ✚ En dépit d'une stabilité macro-économique, la majorité des secteurs de l'économie congolaise souffre d'un net ralentissement. Les incertitudes politiques et la baisse des cours des matières premières se conjuguent pour diminuer les investissements, notamment en infrastructures.
- ✚ En conséquence de ce ralentissement, **CARRIGRES** a eu une activité en retrait de 15% par rapport à l'exercice précédent et dégage un chiffre d'affaires de 5,3 m EUR
- ✚ En **IMMOBILIER**, les revenus locatifs atteignent 13,4 m EUR, en progression de 10%. 8 nouveaux appartements ont été mis sur le marché, tandis que 20 le seront début 2015 ainsi que 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux.
- ✚ Au total le groupe dégage, en consolidé, un résultat opérationnel récurrent de 6.938 k EUR en hausse de 7%. Y compris les éléments non récurrents, le résultat opérationnel s'établit à 6.667 k EUR (+ 4%).
- ✚ Le résultat net part du groupe atteint 4.685 k EUR, contre 6.479 k EUR en 2013. A noter que l'année dernière ce résultat comprenait, à hauteur de 1,8 m EUR en part du groupe, une plus-value nette sur la vente d'un terrain.

## CARRIGRES

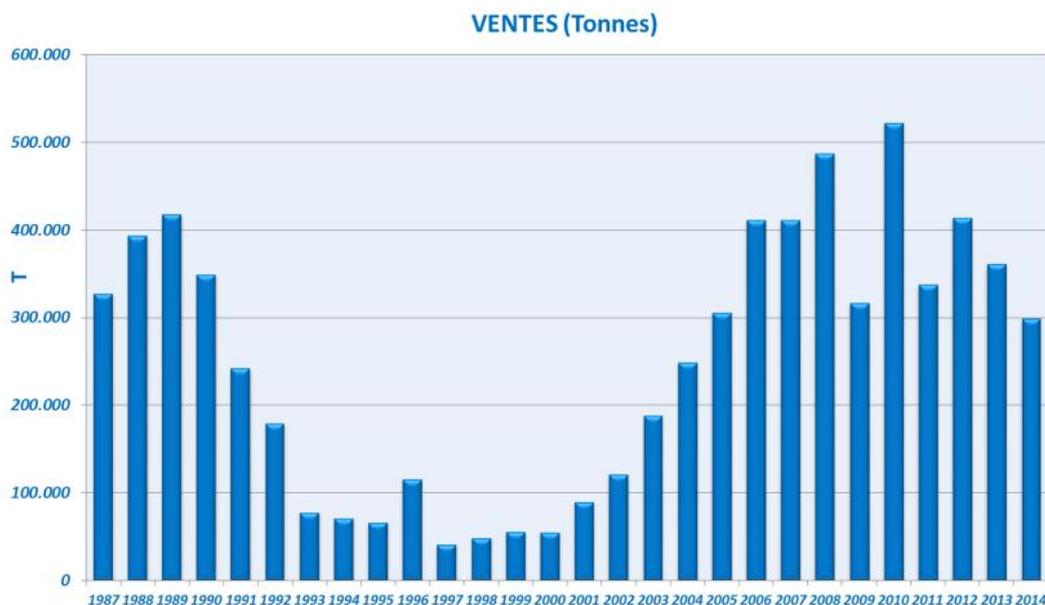
CARRIGRES (000 EUR)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Produit des activités ordinaires	5.537	7.628	4.916	6.601	4.845	6.844	6.260	<b>5.327</b>
Résultat opérationnel	1.219	2.741	1.089	961	942	1.563	1.769	<b>865</b>
Résultat net	359	1.388	1.349	496	855	1.946	1.754	<b>1.031</b>
Résultat net (part de groupe)	175	678	1.349	496	855	1.946	1.754	<b>1.031</b>

**CARRIGRES** est intégralement consolidée depuis le contrôle à 100% par **TEXAF** en 2009.

**CARRIGRES**, la carrière de concassés située à 10 km du centre-ville de Kinshasa, a souffert du ralentissement de la conjoncture économique et de l'absence de nouveau chantier routier dans la région de Kinshasa. La fourniture d'un grand chantier routier, la route des Poids Lourds, réalisé par l'entreprise japonaise Kitano, s'est en effet terminée en début d'année 2014.

La société a profité de l'activité plus réduite pour remplacer un crible, remettre en état les concasseurs et remplacer l'installation électrique. En outre, elle a procédé à une restructuration de ses opérations pour s'ajuster à la situation économique. Un nouveau directeur général a pris ses fonctions début 2015.

Le chiffre d'affaires diminue de 15% par rapport à 2013 à 5.327 k EUR. Le résultat opérationnel diminue de 51% à 865 k EUR et le résultat net diminue de 41% à 1.031k EUR. Les résultats sont affectés par une réduction de valeur de 226 k EUR sur un stock de grès qui a été inondé et rendu inutilisable.



## ACTIVITES IMMOBILIERES

IMMO (000 EUR)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Produit des activités ordinaires	5.565	6.525	6.896	7.752	8.818	10.404	12.360	<b>13.600</b>
Résultat opérationnel	3.000	1.967	2.141	2.319	2.829	3.138	4.638	<b>5.802</b>
Résultat net	2.635	1.177	830	2.842	1.321	4.505	5.195	<b>3.761</b>
Résultat net (part de groupe)	2.714	1.182	741	2.773	1.270	3.457	4.725	<b>3.654</b>

L'activité immobilière supporte les frais de structure de la holding. Elle inclut également, à hauteur de 194 k EUR en chiffre d'affaires et de -195 k EUR en résultat, les tests que fait le groupe en culture d'hévéas. Il apparaît que cette culture ne pourra atteindre une taille commerciale, elle quittera le périmètre du Groupe. Cette activité sera poursuivie dans le cadre des actions de responsabilité sociale et citoyenne.

**TEXAF** SA et ses filiales **COTEX**, **UTEXAFRICA**, **PROMOTEX** et **IMMOTEX** développent une activité de location d'immeubles à Kinshasa : habitations résidentielles, bâtiments industriels et bureaux.



	Surfaces louées [m <sup>2</sup> ]	Loyers (m EUR)
Résidentiel	41.376	7,2
Bureaux	19.131	2,9
Commercial	4.848	0,7
Entrepôts	33.494	2,4
Autres	338	0,2
<b>TOTAL</b>	<b>99.187</b>	<b>13,4</b>

La politique du groupe est d'investir systématiquement son cash-flow libre dans la construction ou la rénovation et, donc, en 2014 à nouveau, les revenus locatifs ont crû de 10% à 13.404 k EUR. Cette croissance provient des nouveaux projets qui ont été mis sur le marché :

- En août 2014, deux bâtiments supplémentaires, totalisant 8 appartements de trois chambres, du développement dit « Champ de Coton »,
- L'effet en année pleine des appartements et bureaux achevés au courant de 2013.

En 2015, ces investissements vont se poursuivre avec la construction de :

- 5 immeubles totalisant 20 appartements de deux à quatre chambres sur le Champ de Coton, disponibles au premier trimestre 2015,
- 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux destinés à une grande ambassade, à livrer le 1<sup>er</sup> avril.
- 4 immeubles totalisant 33 appartements de deux à trois chambres en extension de la Phase IV, disponibles au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016.

Des recrutements sont en cours dans l'activité immobilière afin de donner au Groupe les moyens humains d'exécuter des projets plus ambitieux.

Au total, les revenus de l'activité immobilière progressent de 10% à 13.600 k EUR, le résultat opérationnel de 25% à 5.802 k EUR. Le résultat net en part de groupe quant à lui s'établit à 3.654 k EUR contre 4.725 k EUR l'année précédente qui avait bénéficié, à hauteur de 1,8 m EUR, d'une plus-value après impôts sur la vente d'un terrain.

## i-FINANCE

**i-FINANCE**, l'institution de micro-finance à laquelle **TEXAF** participe à hauteur de 10%, a démarré ses activités en septembre avec une première agence au marché de Gambella. Une deuxième agence sera ouverte dans les prochaines semaines au Grand Marché. Les premiers mois sont conformes aux attentes et le portefeuille de crédits s'élevait à 2,75 m USD à fin 2014.

## IMBAKIN

Lors de l'Assemblée Générale du 13 mai 2014, les actionnaires de **TEXAF** ont décidé de scinder la société et de loger **IMBAKIN** qui détient une créance de 51 m EUR hors intérêts (intégralement réduite de valeur dans les comptes) sur l'État congolais dans une nouvelle société **IMBAKIN HOLDING**.

Cobepa, qui détient également une créance de 12 m EUR en premier rang sur l'Etat congolais, avait obtenu en référé la suspension des effets de la scission. Le différend avec Cobepa a été réglé en janvier 2015, si bien que la scission est effective à la date du 13 mai 2014 et qu'IMBAKIN n'est plus consolidée dans les comptes de **TEXAF** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

## RESULTATS CONSOLIDES

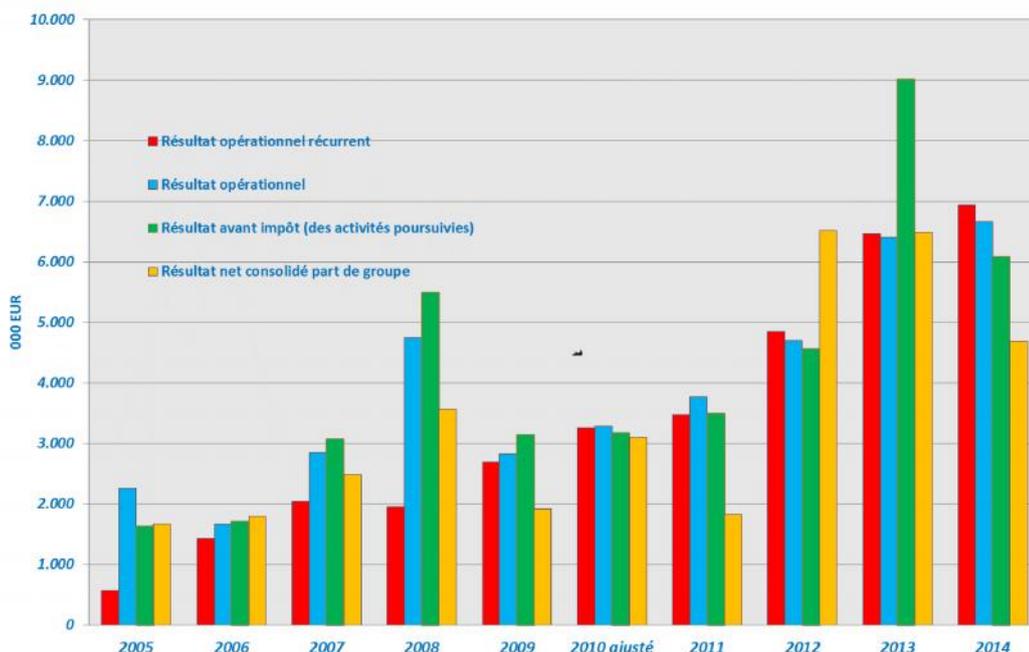
Les comptes sont établis selon les normes IFRS

000 EUR	2010 ajusté	2011	2012	2013	2014
Produit des activités ordinaires	14.353	13.663	17.248	18.619	18.927
Autres produits opérationnels récurrents	723	677	860	960	1.167
Charges opérationnelles récurrentes	-11.816	-10.868	-13.259	-13.122	-13.156
<b>Résultat opérationnel récurrent</b>	<b>3.260</b>	<b>3.472</b>	<b>4.849</b>	<b>6.457</b>	<b>6.938</b>
y-1	12%	7%	40%	33%	7%
Autres éléments opérationnels non récurrents	19	299	-148	-50	-271
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3.279</b>	<b>3.771</b>	<b>4.701</b>	<b>6.407</b>	<b>6.667</b>
y-1	11%	15%	25%	36%	4%
Charges financières	-120	-344	-171	-194	-593
Autres produits non opérationnels	16	62	28	2.799	6
<b>Résultat avant impôt (des activités poursuivies)</b>	<b>3.175</b>	<b>3.489</b>	<b>4.558</b>	<b>9.012</b>	<b>6.080</b>
y-1	13%	10%	31%	98%	-33%
Impôts	-1.609	-1.313	1.893	-2.063	-1.288
Résultat des activités apportées ou abandonnées	1.444	-586	1.113	0	0
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>3.010</b>	<b>1.590</b>	<b>7.564</b>	<b>6.949</b>	<b>4.792</b>
y-1	0%	-47%	376%	-8%	-31%
<b>Résultat net consolidé part de groupe</b>	<b>3.104</b>	<b>1.831</b>	<b>6.516</b>	<b>6.479</b>	<b>4.685</b>
y-1	0%	-41%	256%	-1%	-28%
<b>Par titre</b>					
Résultat opérationnel en EUR	1,03	1,18	1,47	2,01	1,88
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	0,97	0,57	2,04	2,03	1,32
Nombre de titres en circulation	3.189.330	3.189.330	3.189.330	3.189.330	3.543.700

De 2010 (ajusté) à 2012, les résultats de Mécelco, en ce compris la plus-value de cession, sont présentés sur la ligne « Résultat des activités apportées ou destinées à la vente ».

## ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

000 EUR	2011	2012	2013	2014
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1.590</b>	<b>7.564</b>	<b>6.949</b>	<b>4.792</b>
Mouvements des écarts en devises étrangères	-9	-	-	
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>1.581</b>	<b>7.564</b>	<b>6.949</b>	<b>4.792</b>
<b>Revenant :</b>				
<b>Aux actionnaires de TEXAF</b>	<b>1.826</b>	<b>6.516</b>	<b>6.479</b>	<b>4.685</b>
Par titre :	0,57	2,04	2,03	1,32
Aux intérêts minoritaires	-245	1.048	470	107



- ✚ Produits des activités ordinaires : + 2%
  - le chiffre d'affaires de **CARRIGRES** : 5,3 m EUR (-15%)
  - les loyers : 13,4 m EUR (+10%)
- ✚ Les autres produits opérationnels récurrents concernent des refacturations de charges, le chiffre d'affaires du restaurant de la concession et des ventes diverses.
- ✚ Les charges opérationnelles récurrentes : +0,2%
  - Amortissements : 3,1 m EUR (+3%)
  - Matières (et variations de stocks) : 1,7 m EUR (-26%)
  - Frais de personnel : 3,2 m EUR (+20%)
  - Autres charges : 5,3 m EUR (+1%)
- ✚ Le résultat opérationnel récurrent augmente de 7% à 6,9 m EUR.
- ✚ Les éléments opérationnels non récurrents portent sur des réductions de valeur sur créances et sur le stock inondé de Carrigrès.
- ✚ Les charges financières comprennent à hauteur de 0,4 m EUR des pertes de change, qui portent pour l'essentiel sur les provisions fiscales en francs congolais.
- ✚ Les autres produits non opérationnels de 2013 consistaient en la plus-value sur la cession d'un terrain mentionnée plus haut.
- ✚ Le résultat net consolidé (part de groupe) et le résultat global revenant aux actionnaires s'établissent à 4,7 m EUR soit 1,32 EUR par action. Ce résultat est en recul par rapport à 2013 qui avait bénéficié d'une plus-value sur la cession d'un terrain. En outre, le résultat par action est calculé depuis le 13 mai 2014 sur un nombre d'actions augmenté de 11% sans que les revenus n'augmentent en parallèle puisqu'ils étaient déjà consolidés.

## BILAN CONSOLIDE AVANT AFFECTATION DU RESULTAT DE TEXAF SA (000 EUR)

000 EUR	31.12.2010 (ajustés)	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>81.915</b>	<b>87.157</b>	<b>89.541</b>	<b>92.749</b>	<b>97.344</b>
<i>Immobilisations corporelles</i>	14.829	15.070	14.377	14.216	14.878
<i>Immeubles de placement</i>	67.069	72.056	75.081	77.158	81.644
<i>Immobilisations incorporelles</i>	-	-	53	42	32
<i>Autres immobilisations financières</i>	17	31	30	1333	790
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>14.114</b>	<b>10.511</b>	<b>11.822</b>	<b>15.213</b>	<b>13.129</b>
<i>Actifs destinés à la vente</i>	1.781	1.554	-	-	1.180
<i>Stocks</i>	2.388	2.954	3.745	4.516	5.026
<i>Créances</i>	4.413	1.771	2.087	2.171	1.226
<i>Actifs d'impôts</i>	-	-	302	634	731
<i>Trésorerie</i>	4.792	3.573	4.465	7.216	3.984
<i>Autres actifs courants</i>	740	659	1223	676	982
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>96.029</b>	<b>97.668</b>	<b>101.363</b>	<b>107.962</b>	<b>110.473</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>53.040</b>	<b>53.885</b>	<b>60.681</b>	<b>66.728</b>	<b>70.964</b>
<i>Capital</i>	4.744	4.744	7.857	7.857	21.508
<i>Réserves de groupe</i>	40.148	41.345	43.854	49.429	49.136
<i>Intérêts minoritaires</i>	8.148	7.796	8.970	9.442	320
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>34.392</b>	<b>35.119</b>	<b>31.619</b>	<b>30.883</b>	<b>31.211</b>
<i>Passifs d'impôts différés</i>	26.623	26.649	23.308	22.874	22.215
<i>Autres passifs non courants</i>	7.769	8.470	8.311	8.009	8.996
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>8.597</b>	<b>8.664</b>	<b>9.063</b>	<b>10.351</b>	<b>8.298</b>
<i>Passifs destinés à la vente</i>	1.399	1.732	-	-	337
<i>Autres passifs courants</i>	7.198	6.932	9.063	10.351	7.961
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>96.029</b>	<b>97.668</b>	<b>101.363</b>	<b>107.962</b>	<b>110.473</b>

## ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

000 EUR	2010 (ajusté)	2011	2012	2013	2014
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>4.702</b>	<b>4.863</b>	<b>3.574</b>	<b>4.465</b>	<b>7.216</b>
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	5.774	7.005	5.956	7.099	6.243
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-7.106	-7.850	-4.184	-3.275	-7.326
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	1.678	-373	-881	-1.081	-1.649
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>346</b>	<b>-1.218</b>	<b>891</b>	<b>2.743</b>	<b>-2.732</b>
Ajustement à la juste valeur de la trésorerie, écarts de conversion et entrée/sortie du périmètre	-185	-71	-	8	-500
<b>Trésorerie en fin d'exercice</b>	<b>4.863</b>	<b>3.574</b>	<b>4.465</b>	<b>7.216</b>	<b>3.984</b>

Les opérations d'investissement ne prennent pas en compte pour 12,5 m EUR (hors trésorerie) l'acquisition de 50% d'Immotex.

Parallèlement, les opérations de financement ne prennent pas en compte à hauteur de 13,7 m EUR l'augmentation de capital par apport d'Immotex.

Ces opérations se sont en effet faites sans mouvement de trésorerie.

Comme il ressort du tableau ci-dessous, sur les cinq dernières années le groupe a généré 48 m EUR de cash-flow opérationnel (avant impôts et taxes) et a investi 54 m EUR en RDC.

<i>Sources de fonds</i>	<i>2010-2014</i>		<i>Utilisations de fonds</i>
Cash-flow opérationnel *	48.089	54.094	Investissements **
Désinvestissements	4.820	9.133	Impôts et taxes
Augmentation de dette	2.596	5.315	Dividendes
Augmentation de capital **	13.746	709	Augmentation de trésorerie
<b>TOTAL</b>	<b>69.251</b>	<b>69.251</b>	<b>TOTAL</b>
<i>* hors impôts et taxes</i>			
<i>** y compris l'apport de 50% d'Immotex</i>			

## 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 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.

## PERSPECTIVES 2015

- ✚ Sauf accident ou aggravation du climat économique, **CARRIGRES** devrait bénéficier de son plan de restructuration et produire un résultat opérationnel supérieur à celui de 2014.
- ✚ L'activité immobilière devrait poursuivre sa croissance avec des revenus locatifs d'environ 14 m EUR, et ce malgré la perte de 1,3 m EUR de revenus due au redéploiement partiel d'une agence internationale vers l'Est du pays.
- ✚ Pour 2015, et sauf évènement imprévu, le groupe s'attend donc à une hausse du résultat opérationnel récurrent.

## RESPONSABILITE SOCIALE ET CITOYENNE

TEXAF poursuit son soutien à des projets de développement en R.D.C. qui n'ont pas nécessairement un lien direct avec l'objet social du groupe et qui n'ont pas un but lucratif.

Récemment l'espace culturel TEXAF-BILEMBO a été mis à l'honneur par de nombreux évènements dont une exposition consacrée à l'artiste JP Mika. Les autres moyens ont été affectés à quatre autres œuvres dans le domaine de la santé et de l'éducation : Africa Kids, Chirpa, Comequi et Yema-Yema Sankuru.

Depuis 2012 le soutien financier à ces œuvres est soumis à l'Assemblée Générale.

Lors de la prochaine Assemblée il sera proposé d'affecter 1 % du bénéfice du groupe avant impôt à la poursuite de cette politique de soutien.

## AFFECTATION DU RESULTAT 2014

Fidèle à sa politique de croissance du dividende, le Conseil proposera d'augmenter celui-ci de 20% **par titre**, en dépit du nombre de titres plus élevé, et de distribuer 1.700.976 EUR soit 0,48 EUR (0,36 EUR **net**) par action payable à partir du 22 mai 2015 contre remise du coupon n° 4.

## AGENDA FINANCIER

- Lundi 16 mars 2015 : Livraison des actions Imbakin Holding
- Mardi 12 mai 2015 à 11 h : Assemblée Générale Annuelle
- Vendredi 15 mai 2015: Communiqué trimestriel
- Vendredi 22 mai 2015 : Paiement du dividende
- Vendredi 4 septembre 2015 : Publication des résultats semestriels
- Vendredi 13 novembre 2015 : Communiqué trimestriel
- Mi-février 2016 : Publication des résultats annuels 2015

*TEXAF, constituée en 1925, est l'unique société d'investissements à vocation industrielle, immobilière et agricole, 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  
Christophe Evers, CFO : + 32 495 24 32 60