

TEXAF STABILISE SON RESULTAT OPERATIONNEL RECURRENT A 7 M EUR, COMPTE TENU D'UNE EVOLUTION DIVERGENTE DES ACTIVITES IMMOBILIERES ET DE CARRIERE DANS UN CONTEXTE DE PLUS EN PLUS DIFFICILE

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 2017.

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

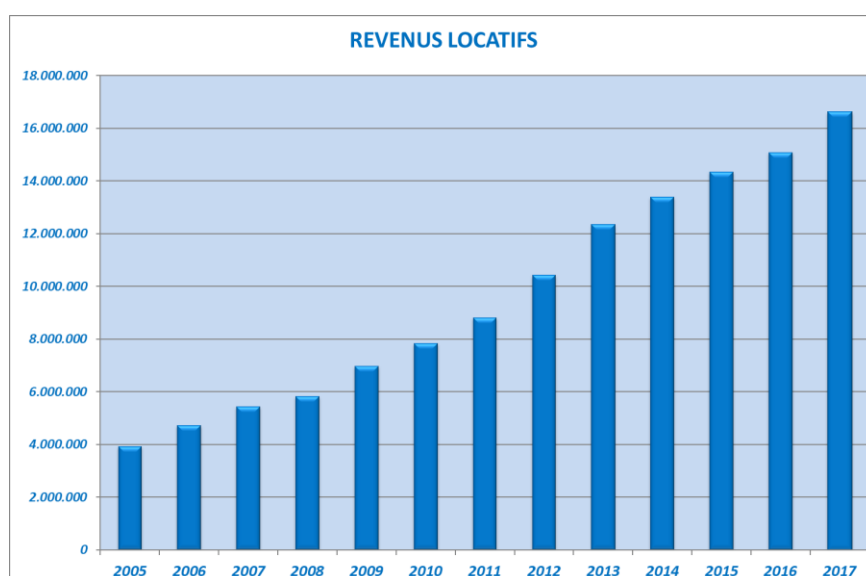
- ✚ Les tensions politiques en RDC empêchent l'économie de reprendre. Le franc congolais a continué de décrocher vis-à-vis du dollar (-24%) et l'inflation s'est accélérée (40% en glissement annuel). Ceci n'affecte pas pour le moment l'activité immobilière mais bien celle de la carrière.
Le groupe observe un désengagement de la RDC de plusieurs groupes internationaux mais maintient toutefois sa volonté de poursuivre son programme d'investissements dans le pays.
- ✚ Dans la branche **IMMOBILIERE**, les revenus locatifs progressent à nouveau de 10% à 16,7 m EUR. Cette activité bénéficie en année pleine du projet « Clos des Musiciens » livré en automne 2016. Elle est revenue à un taux d'occupation de quasiment 100%. On constate une plus grande attractivité du site résidentiel UTEXAFRICA en période difficile, compte tenu notamment des nombreux services proposés *in situ*.
- ✚ L'activité de **CARRIGRES**, par contre, est impactée tant par l'absence d'investissements publics que par un glissement de l'économie vers l'informel. Le chiffre d'affaires recule de 51% par rapport à 2016 à 1,6 m EUR. Aucun signe de reprise n'est perçu à ce stade. Comme annoncé au 30 juin, le Conseil a acté en conséquence un amortissement exceptionnel sur le gisement de 3.360 k EUR. Dans une vision de continuité de cette activité, très rentable jusqu'en 2015, un plan de crise a été mis en place afin de permettre à l'entreprise de traverser cette période difficile sans entamer son potentiel de reprise.
- ✚ Le groupe dégage toutefois, en consolidé, un résultat opérationnel récurrent de 7.020 k EUR, stable par rapport à l'année précédente (+1%).
- ✚ Après prise en compte des éléments non récurrents, pour l'essentiel l'amortissement exceptionnel du gisement (élément sans impact sur la trésorerie), le résultat opérationnel recule de 45% à 3.410 k EUR et le résultat net en part de groupe de 17% à 4.542 k EUR.
- ✚ Le groupe a investi 6,4 m EUR en 2017, tout en maintenant sa dette financière nette à 5,6 m EUR, soit 7,1% des capitaux propres consolidés et inférieur au résultat opérationnel récurrent de l'année. Dans une optique de continuité et confiant dans le potentiel de la RDC, cette politique d'investissement est poursuivie en 2018.
- ✚ Le dividende proposé est en augmentation de 19%.
- ✚ Le groupe **TEXAF** poursuit l'étude de son projet ambitieux de développement des 100 ha à Kinsuka en collaboration avec le bureau ORG2 URBANISM. La deuxième phase de l'étude ayant permis de formaliser les principes généraux du projet (vision, étude de marché, objectifs), décision est prise de poursuivre l'étape suivante qui mènera à l'élaboration du master plan.

	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat opérationnel récurrent	6.457	6.938	6.486	6.953	7.020
En % du chiffre d'affaires	33%	35%	31%	34%	36%

ACTIVITES IMMOBILIERES (hors frais de la holding)

IMMO (000 EUR)	2013	2014	2015	2016	2017	Var.
Produit des activités ordinaires	12.165	13.588	14.534	15.268	16.730	9,6%
Résultat opérationnel récurrent	5.741	7.158	6.183	7.884	8.856	12,3%
Résultat opérationnel	5.693	7.130	5.679	8.032	8.856	10,3%
Résultat net (part de groupe)	4.785	4.043	4.256	6.181	7.599	22,9%

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



Surfaces louables [m ²]	31/12/2016	31/12/2017
Résidentiel	53.002	53.002
Bureaux	19.366	19.366
Commercial	3.079	3.079
Entrepôts	36.076	36.076
Autres	1.177	1.177
TOTAL	112.700	112.700

Les surfaces mises en location n'ont pas évolué en 2017. Par contre, le projet « Clos des Musiciens », mis sur le marché en automne 2016, a été disponible sur toute l'année 2017. Il s'agit de 4 immeubles totalisant 33 appartements.

En été 2018, la première phase du nouveau projet des « Bois Nobles », soit 12 villas et 24 appartements, sera mise sur le marché. Elle génèrera un potentiel locatif de 1,6 m EUR.

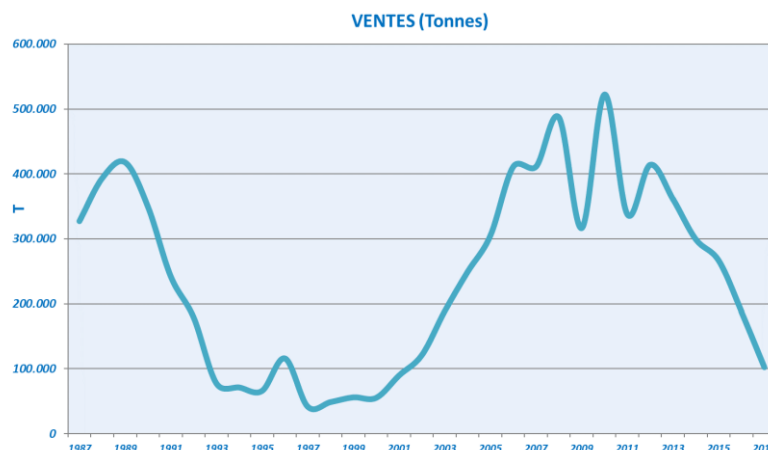
En 2017, les revenus de l'activité immobilière ont progressé de 10% à 16.730 k EUR. Après un certain vide locatif fin 2016, le groupe est revenu à un taux d'occupation de quasiment 100%.

Le résultat opérationnel récurrent progresse, quant à lui, de 12% à 8.856 k EUR. En l'absence d'éléments non récurrents, le résultat opérationnel est également de 8.856 k EUR (+10%) et le résultat net en part de groupe s'établit à 7.599 k EUR (+23%). Ces montants ne comprennent pas les charges de la holding de 992 k EUR, qui auparavant étaient intégrées aux résultats immobiliers.

CARRIGRES

CARRIGRES (000 EUR)	2013	2014	2015	2016	2017	Var.
Produit des activités ordinaires	6.260	5.327	5.071	3.266	1.584	-52%
Résultat opérationnel récurrent	1.770	1.105	1.451	154	-894	-681%
Résultat opérationnel	1.769	863	1.359	74	-4.454	-6119%
Résultat net (part de groupe)	1.754	935	1.554	614	-2.762	-550%

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



CARRIGRES a connu une très mauvaise année avec des ventes d'à peine 102.000 tonnes (vs 188.000 tonnes en 2016) avoisinant les niveaux de ventes des années qui ont suivi les périodes de grandes turbulences politiques en 1991, 1993 et 1997.

Le chiffre d'affaires a été de 1.584 k EUR (-52%). **CARRIGRES** souffre non seulement de l'absence de chantiers routiers mais également de la concurrence de carrières informelles qui n'appliquent pas les mêmes normes de qualité et ne sont pas soumises aux mêmes contraintes sociales et fiscales. La société a réagi en réduisant à nouveau sa base de coûts fixes de l'ordre de 400 k EUR en base annuelle.

En conséquence, le résultat opérationnel récurrent passe en perte à 894 k EUR. A cela s'ajoutent des charges de restructuration de 199 k EUR et un amortissement exceptionnel sur le gisement de 3.360 k EUR, soit environ le tiers de sa valeur, si bien que la perte opérationnelle s'établit à 4.454 k EUR. Le résultat net (part de groupe), qui profite des revenus de la trésorerie et d'un effet positif d'impôts différés sur l'amortissement du gisement, est une perte de 2.762 k EUR.

En dépit de ces pertes, et grâce à une réduction du besoin de fonds de roulement, le cash-outflow de **CARRIGRES** a pu être limité à moins de 100 k EUR.

Bien qu'il n'entrevoie pas d'amélioration en 2018, le Conseil a décidé de maintenir la carrière en production avec des coûts fixes réduits, escomptant une reprise.

HOLDING

HOLDING (000 EUR)	2013	2014	2015	2016	2017	Var.
Produit des activités ordinaires	195	12	43	5	0	-100%
Résultat opérationnel récurrent	-1,055	-1,326	-1,149	-1,085	-942	-13%
Résultat opérationnel	-1,055	-1,326	-1,149	-1,927	-992	-49%
Résultat net (part de groupe)	-60	-293	-354	-1,341	-295	-78%

Pour la première fois, **TEXAF** présente les charges de la holding séparément des résultats immobiliers. Cette présentation correspond à celle qui est utilisée en interne par le groupe.

Ces charges totalisent 992 k EUR, en diminution par rapport à 2016 qui incluait une réduction de valeur de 812 k EUR sur la participation en **i-FINANCE** (vs 50 k EUR sur la créance en 2017).

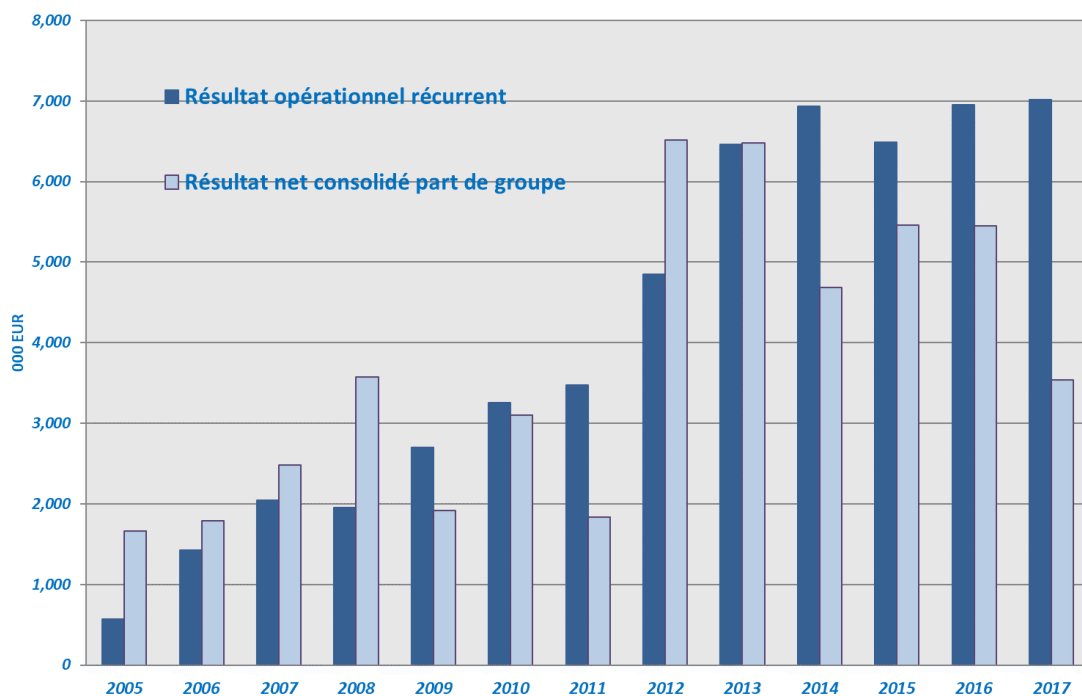
RESULTATS CONSOLIDES

Les comptes sont établis selon les normes IFRS

000 EUR	2013	2014	2015	2016	2017
Produit des activités ordinaires	18.619	18.927	19.648	18.392	18.208
Autres produits opérationnels récurrents	960	1.167	1.451	1.844	1.493
Charges opérationnelles récurrentes	-10.139	-10.075	-11.501	-10.496	-9.663
EBITDA récurrent	9.440	10.019	9.598	9.740	10.038
y-1	25%	6%	-4%	1%	3%
Dotation aux amortissements	-2.983	-3.081	-3.112	-2.787	-3.018
Résultat opérationnel récurrent	6.457	6.938	6.486	6.953	7.020
y-1	33%	7%	-7%	7%	1%
Autres éléments opérationnels non récurrents	-50	-271	-597	-774	-3.610
Résultat opérationnel	6.407	6.667	5.889	6.179	3.410
y-1	36%	4%	-12%	5%	-45%
Charges financières	-194	-593	-470	-754	-1.190
Autres produits non opérationnels	2.799	6	4	3	0
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)	9.012	6.080	5.423	5.428	2.220
y-1	98%	-33%	-11%	0%	-59%
Impôts courants	-2.496	322	-255	-73	75
Impôts différés	433	-1.610	282	101	2.255
Résultat net après impôt	6.949	4.792	5.450	5.456	4.550
y-1	-8%	-31%	14%	0%	-17%
Résultat net consolidé part de groupe	6.479	4.685	5.456	5.454	4.542
y-1	-1%	-28%	16%	0%	-17%
Par titre					
Résultat opérationnel en EUR	2,01	1,88	1,66	1,74	0,96
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	2,03	1,32	1,54	1,54	1,28
Nombre de titres en circulation	3.189.330	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.543.700

ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

000 EUR	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat de l'exercice	6.949	4.792	5.450	5.456	4.550
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation				117	0
Mouvements (nets d'impôts) des provisions pour pension	-		-126	-16	-52
RESULTAT GLOBAL	6.949	4.792	5.324	5.557	4.498
Revenant :					
Aux actionnaires de TEXAF	6.479	4.685	5.330	5.549	4.490
<i>Par titre (en EUR)</i>	<i>2,03</i>	<i>1,32</i>	<i>1,50</i>	<i>1,57</i>	<i>1,27</i>
Aux intérêts minoritaires	470	107	-6	8	8



- ✚ Produits des activités ordinaires : -1%
 - les loyers : 16,7 m EUR (+10%)
 - le chiffre d'affaires de **CARRIGRES** : 1,6 m EUR (-51%)
- ✚ Les autres produits opérationnels récurrents concernent des refacturations de charges et le chiffre d'affaires du restaurant de la concession.
- ✚ Les charges opérationnelles récurrentes : -4%
 - Amortissements : 3,0 m EUR (+8%)
 - Matières (et variations de stocks) : 1,1 m EUR (-17%)
 - Frais de personnel : 3,5 m EUR (-3%)
 - Autres charges : 5,4 m EUR (-5%)
- ✚ Le résultat opérationnel récurrent augmente de 1% à 7,0 m EUR.
- ✚ Les éléments opérationnels non récurrents portent sur l'amortissement exceptionnel du gisement de grès (3,36 m EUR), les charges de restructuration chez **CARRIGRES** (0,2 m EUR) et une réduction de valeur sur un prêt à **i-FINANCE** (0,05 m EUR).

- ✚ Les charges financières comportent des pertes de change pour 592 k EUR, essentiellement sur des crédits de TVA en francs congolais,
- ✚ Les impôts courants comprennent une reprise de provision à hauteur de 1.065 k EUR. Les impôts différés comprennent une réduction de la provision pour impôts différés sur le gisement, suite à son amortissement exceptionnel, pour 1.176 k EUR et une baisse de la provision pour impôts différés sur les immeubles pour 1.000 k EUR, pour s'ajuster sur leur valeur fiscale en francs congolais.
- ✚ Le résultat net consolidé (part de groupe) s'établit à 4,5 m EUR (-17%) soit 1,28 EUR par action.

La dette financière nette atteignait 5,6 m EUR au 31 décembre 2017, soit 7,1% des capitaux propres consolidés à comparer à 5,4 m EUR fin 2016

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

000 EUR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
ACTIFS NON COURANTS	92.749	97.344	103.995	107.866	109.125
<i>Immobilisations corporelles</i>	14.216	14.878	14.830	13.728	9.955
<i>Immeubles de placement</i>	77.158	81.644	87.880	93.867	99.100
<i>Immobilisations incorporelles</i>	42	32	43	41	23
<i>Autres immobilisations financières</i>	1.333	790	1.242	230	47
ACTIFS COURANTS	15.213	13.129	16.395	13.156	11.129
<i>Actifs destinés à la vente</i>	-	1.180	1.180	1.180	0
<i>Stocks</i>	4.516	5.026	6.584	4.905	4.769
<i>Créances</i>	2.171	1.226	1.491	1.114	1.469
<i>Actifs d'impôts</i>	634	731	1.190	1.518	919
<i>Trésorerie</i>	7.216	3.984	5.461	3.911	3.674
<i>Autres actifs courants</i>	676	982	489	528	298
TOTAL ACTIF	107.962	110.473	120.390	121.022	120.254
CAPITAUX PROPRES	66.728	70.964	74.587	78.099	80.167
<i>Capital</i>	7.857	21.508	21.508	21.508	21.508
<i>Réserves de groupe</i>	49.429	49.136	52.765	56.278	58.338
<i>Intérêts minoritaires</i>	9.442	320	314	313	321
PASSIFS NON COURANTS	30.883	31.211	34.531	32.240	30.716
<i>Passifs d'impôts différés</i>	22.874	22.215	21.866	21.756	19.810
<i>Autres passifs non courants</i>	8.009	8.996	12.665	10.484	10.906
PASSIFS COURANTS	10.351	8.298	11.272	10.683	9.371
<i>Passifs liés aux actifs destinés à la vente</i>	-	337	337	337	0
<i>Autres passifs courants</i>	10.351	7.961	10.935	10.346	9.371
TOTAL PASSIF	107.962	110.473	120.390	121.022	120.254

ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

000 EUR	2013	2014	2015	2016	2017
Trésorerie à l'ouverture	4.465	7.216	3.984	5.461	3.911
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	7.099	6.243	6.819	8.666	8.706
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-3.275	-7.326	-9.401	-7.149	-6.421
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-1.081	-1.649	4.061	-3.067	-2.522
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	2.743	-2.732	1.479	-1.550	-237
Ajustement à la juste valeur de la trésorerie , écarts de conversion et entrée/sortie du périmètre	8	-500	-2	0	0
Trésorerie en fin d'exercice	7.216	3.984	5.461	3.911	3.674

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. Il attire aussi l'attention sur l'impact potentiel de la baisse d'activité sur la valorisation de la carrière et sur la sensibilité des hypothèses utilisées dans le test de valeur ayant mené à la reconnaissance d'une réduction de valeur sur la carrière. Le commissaire attire également l'attention sur l'estimation faite par le Conseil d'administration de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement, telle qu'elle sera communiquée en annexe des états financiers consolidés. Cette estimation se base sur le jugement du Conseil d'administration en l'absence de transactions comparables, de liquidité et de transparence du marché immobilier en République Démocratique du Congo.

PERSPECTIVES 2018

- ✚ Le projet « Bois Nobles » ne devrait générer des loyers que dans la deuxième partie de l'année. Compte tenu des incertitudes persistantes sur la situation politique en R.D.C. et des tensions internationales que cela provoque, le groupe s'attend à des résultats pour son activité immobilière proches de ceux de 2017.
- ✚ De même pour **CARRIGRES** qui table sur un chiffre d'affaires et un résultat du même ordre de grandeur qu'en 2017.
- ✚ Au total, le groupe prévoit donc une stabilisation du résultat opérationnel récurrent.
- ✚ Le groupe prend les mesures nécessaires et dispose de tous les atouts pour accélérer son rythme de croissance dès que l'environnement s'y prêtera.

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.

En particulier, **TEXAF-BILEMBO** est une vitrine du groupe par la promotion des artistes congolais et des activités éducatives pour les adolescents de Kinshasa. Quatre autres œuvres dans le domaine de la santé et de l'éducation sont soutenues: Africa Kids, Chirpa, Comequi et Yema-Yema Sankuru.

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

Lors de la prochaine Assemblée il sera proposé de maintenir le budget alloué aux projets à caractère social soutenus par le groupe à hauteur de 82 k EUR, qui correspondait à 1,5 % du bénéfice du groupe après impôt de l'année dernière (5.456 k EUR).

TEXAF et son actionnaire de référence ont en outre décidé de soutenir le Musée Royal d'Afrique Centrale (Tervuren) qui ouvrira ses portes en 2018 après des travaux de réhabilitations qui renforceront son rayonnement international. La contribution du groupe **TEXAF** s'élèvera à 30 k EUR par an pendant 3 ans et le groupe **TEXAF** deviendra ainsi le parrain d'une salle AfricaTube, une plateforme digitale animée par et pour des jeunes, mettant en valeur les développements de l'Afrique contemporaine.

AFFECTATION DU RESULTAT 2017

Le Conseil proposera de porter le dividende à 2.885.599 EUR soit 0,81429 EUR (0,57 EUR **net**) par action, en augmentation de 19%. Celui-ci sera payable à partir du 18 mai 2018 contre remise du coupon n° 7.

AGENDA FINANCIER

- Mardi 8 mai 2018 à 11 h : Assemblée Générale Annuelle
- Vendredi 11 mai 2018 : Communiqué trimestriel
- Vendredi 18 mai 2018 : Paiement du dividende
- Vendredi 7 septembre 2018 : Publication des résultats semestriels
- Vendredi 9 novembre 2018 : Communiqué trimestriel
- Fin février 2019 : Publication des résultats annuels 2018

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 ...)
- EBITDA : Résultat opérationnel auquel sont réintégrées les dotations aux amortissements

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, Chairman: +32 495 24 32 64*
Jean-Philippe Waterschoot, CEO:
Christophe Evers, CFO : + 32 495 24 32 60