

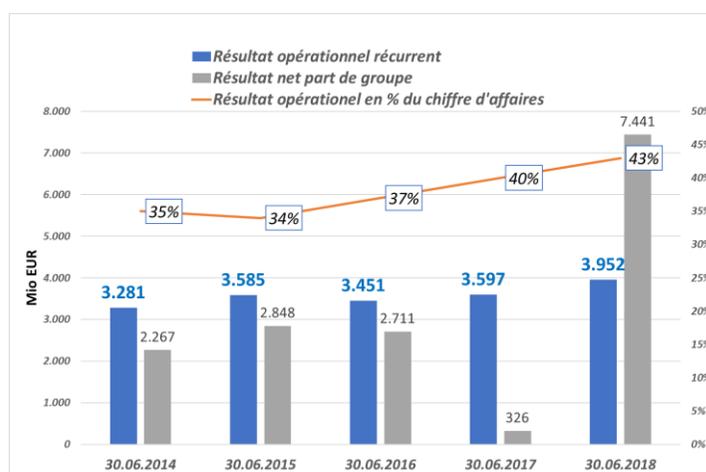
**INFORMATION REGLEMENTÉE**

**RETOUR A L'EQUILIBRE DE CARRIGRES ET PLUS-VALUE SUR LA CESSION D'UN TERRAIN GÉNÈRENT UN RÉSULTAT AVANT IMPÔTS DIFFERES DE 4 M EUR.**

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 2018. Ces comptes intermédiaires ne sont pas audités.

**FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2018**

- L'activité économique dans la région de Kinshasa s'est maintenue à un niveau très bas et certains groupes internationaux ont fermé leurs filiales congolaises. Grâce à la bonne tenue des exportations minières, le cours du franc congolais s'est stabilisé au niveau de fin 2017.
- Les loyers de l'**ACTIVITE IMMOBILIERE** résistent bien aux circonstances difficiles et progressent de 4% à 8.465 k EUR à portefeuille inchangé. Son résultat opérationnel récurrent s'établit à 4.375 k EUR (-3%), compte tenu d'une hausse des taxes.
- A nouveau, le groupe a été réactif et a mis en œuvre un important programme de réduction des coûts de l'**ACTIVITE DE CARRIERE (CARRIGRES)**, lui permettant de revenir à un équilibre du résultat opérationnel récurrent (45 k EUR) contre une perte de 458 k EUR au 1<sup>er</sup> semestre 2017.
- La combinaison de ces deux évolutions est une hausse du résultat opérationnel récurrent de 10% à 3.952 k EUR.
- Comme annoncé, le groupe a cédé un terrain à l'Etat congolais. Les deux premiers encaissements (soit 1,7 M USD sur 5,4 M USD) ont généré un résultat non récurrent de 1.378 k EUR avant impôts.
- Par ailleurs, une réestimation des impôts différés conduit à comptabiliser une reprise nette de 3.492 k EUR. Au total, le résultat net part de groupe atteint 7.441 k EUR (vs. 326 k EUR au 1<sup>er</sup> semestre 2017).



## RESULTAT CONSOLIDÉ DU GROUPE TEXAF (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018	
Produit des activités ordinaires	9.270	9.079	9.290	
Autres produits opérationnels récurrents	792	876	689	
Charges opérationnelles récurrentes	-5.157	-4.959	-4.681	
<b>EBITDA récurrent <sup>(1)</sup></b>	<b>4.905</b>	<b>4.996</b>	<b>5.298</b>	
	y-1	-3%	2%	6%
Amortissements	-1.454	-1.399	-1.346	
<b>Résultat opérationnel récurrent (EBIT) <sup>(1)</sup></b>	<b>3.451</b>	<b>3.597</b>	<b>3.952</b>	
	y-1	-4%	4%	10%
Éléments opérationnels non récurrents	-158	-3.417	1.378	
<b>Résultat opérationnel (EBIT) <sup>(1)</sup></b>	<b>3.293</b>	<b>180</b>	<b>5.331</b>	
	y-1	3%	-95%	2861%
Charges financières	-299	-772	-205	
<b>Résultat avant impôt (des activités poursuivies)</b>	<b>2.994</b>	<b>-592</b>	<b>5.126</b>	
	y-1	-1%	-120%	N.A.
Impôts courants	-375	-198	-1.164	
<b>Résultat avant impôts différés</b>	<b>2.619</b>	<b>-790</b>	<b>3.962</b>	
Impôts différés	93	1.120	3.492	
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>2.712</b>	<b>330</b>	<b>7.454</b>	
<b>Résultat net consolidé part de groupe</b>	<b>2.711</b>	<b>326</b>	<b>7.441</b>	
	y-1	-5%	-88%	2180%
<b>Par titre</b>				
Résultat opérationnel récurrent (en EUR)	0,974	1,015	1,115	
Résultat opérationnel en EUR	0,929	0,051	1,504	
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	0,765	0,092	2,097	
Nombre de titres en circulation	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. Éléments 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 CONSOLIDÉ (en milliers EUR)

(Non audité)

	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Résultat de l'exercice	2.712	330	7.454
<b>Résultat global</b>	<b>2.712</b>	<b>330</b>	<b>7.454</b>
<b>Revenant :</b>			
<b>Aux actionnaires de TEXAF</b>	<b>2.711</b>	<b>326</b>	<b>7.441</b>
Aux intérêts minoritaires	1	4	13

## BILAN CONSOLIDÉ (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>107.866</b>	<b>109.125</b>	<b>110.081</b>
Immobilisations corporelles	13.728	9.955	9.962
Immeubles de placement	93.867	99.100	100.053
Immobilisations incorporelles	41	23	19
Autres immobilisations financières	230	47	47
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>13.156</b>	<b>11.129</b>	<b>12.429</b>
Actifs destinés à la vente	1.179	0	0
Stocks	4.905	4.769	4.846
Créances	1.114	1.469	2.626
Actifs d'impôts	1.518	919	902
Trésorerie	3.911	3.674	3.819
Autres actifs courants	529	298	236
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>121.022</b>	<b>120.254</b>	<b>122.510</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>78.099</b>	<b>80.167</b>	<b>84.735</b>
Capital	21.508	21.508	21.508
Réserves de groupe	56.278	58.338	62.894
Intérêts minoritaires	313	321	333
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>32.240</b>	<b>30.716</b>	<b>26.619</b>
Passifs d'impôts différés	21.756	19.810	16.319
Autres passifs non courants	10.484	10.906	10.300
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>10.683</b>	<b>9.371</b>	<b>11.156</b>
Passifs liés aux actifs destinés à la vente	337	0	0
Autres passifs courants	10.346	9.371	11.156
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>121.022</b>	<b>120.254</b>	<b>122.510</b>

## TABLEAU DE FINANCEMENT SIMPLIFIÉ (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>5.461</b>	<b>3.911</b>	<b>3.674</b>
Cash-flow opérationnel après impôt	3.795	3.831	3.993
Variation du besoin de fonds de roulement	1.597	1.913	2.062
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>5.392</b>	<b>5.744</b>	<b>6.055</b>
Investissements	-4.639	-2.610	-2.350
Désinvestissements	1	192	555
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement</b>	<b>-4.638</b>	<b>-2.418</b>	<b>-1.795</b>
Dividendes	-2.039	-2.430	-2.886
Variation des dettes	-427	80	-1.229
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement</b>	<b>-2.466</b>	<b>-2.350</b>	<b>-4.115</b>
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>-1.712</b>	<b>976</b>	<b>145</b>
<b>Trésorerie en fin d'exercice</b>	<b>3.749</b>	<b>4.887</b>	<b>3.819</b>

## Commentaires sur les résultats consolidés

Le rapport semestriel complet établi conformément à l'IAS 34 est disponible sur le site [www.texaf.be](http://www.texaf.be)

- ◇ Le résultat opérationnel récurrent augmente de 10% grâce au retour à l'équilibre de **CARRIGRES**, qui a réalisé de fortes économies de coûts, dans un contexte économique qui ne s'est pas amélioré. Au total, le chiffre d'affaires du groupe est inchangé. Les charges opérationnelles récurrentes (6,03 millions EUR contre 6,36 millions EUR en 2017 en ce compris les amortissements) quant à elles diminuent de 5% si bien que le résultat opérationnel récurrent augmente de 10% à 3.952 k EUR.

- ◇ Comme annoncé le 8 mai dernier, la République Démocratique du Congo a exproprié **UTEXAFRICA** d'un terrain de 10.637 m2 (pour partie non constructible) en bordure de son compoud. La juste indemnité s'élève à 5,4 M USD. Par prudence, le groupe a comptabilisé la plus-value uniquement sur base des montants perçus à la date d'arrêt des comptes, soit 1,7 M USD. Ceci génère un résultat non récurrent de 1.378 k EUR avant impôts. Pour rappel, en 2017, le résultat non récurrent était négatif de 3.417 k EUR représentant un amortissement exceptionnel et des frais de restructuration chez **CARRIGRES**.
- ◇ Les charges financières s'élèvent à 205 k EUR (vs 772 k EUR).
- ◇ Les charges fiscales comprennent une réestimation positive des impôts différés de 3.492 k EUR, qui conduit à réduire le montant des passifs nets d'impôts différés à 16.318 k EUR. La plus grande partie de ces impôts différés représente la charge fiscale latente en cas de cession des actifs immobiliers du groupe à leur valeur comptable consolidée. Cette valeur est en effet, en général, supérieure à la valeur fiscale en francs congolais. La valeur fiscale est réestimée annuellement sur base d'un coefficient officiel mesurant la dépréciation monétaire. Or, le coefficient 2017 se trouve être supérieur à la dévaluation contre l'euro, ce qui conduit à cette diminution de la latence fiscale du groupe. Cet effet pourrait s'inverser à l'avenir. Compte tenu de la volatilité inhérente à cette rubrique et indépendante des performances de la période, **TEXAF** publie désormais un résultat avant prise en compte de ces variations d'impôts différés, celui-ci s'établit à 3,962 k EUR (contre une perte de 790 k EUR au 1er semestre 2017).
- ◇ Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 7.441 k EUR contre 326 k EUR au 1er semestre 2017.

## RAPPORT DES ACTIVITES IMMOBILIERES

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

IMMO (000 EUR)	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Produit des activités ordinaires	6.498	6.965	7.480	8.166	<b>8.465</b>
Résultat opérationnel récurrent	3.504	3.225	3.710	4.525	<b>4.375</b>
Résultat opérationnel	3.504	2.716	3.569	4.525	<b>5.754</b>
Résultat avant impôts différés	2.026	1.954	2.667	3.259	<b>3.946</b>
Résultat net (part de groupe)	1.879	1.914	2.649	3.070	<b>8.592</b>

- ◇ **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 4% à 8.465 k EUR à portefeuille constant. En effet, après un certain vide locatif en début d'année 2017, le groupe est revenu à un taux d'occupation de quasiment 100%.
- ◇ Le résultat opérationnel récurrent diminue de 3% à 4.375 k EUR, essentiellement du fait d'une augmentation des taxes en RDC
- ◇ Le résultat opérationnel progresse de 27% à 5.754 k EUR, grâce à la plus-value, évoquée plus haut, sur un terrain exproprié.
- ◇ Le résultat avant impôts différés atteint 3.946 k EUR (+22%).
- ◇ Le résultat net s'établit à 8.592 k EUR vs 3.070 k EUR à la suite d'une réestimation positive des impôts différés sur les immeubles.



*Immeuble appartement achevé du projet « Bois Nobles »*

## RAPPORT DES ACTIVITES DE CARRIERE

- ◇ Contribution de l'activité de carrières au résultat consolidé :

<b>CARRIGRES (000 EUR)</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2018</b>
Produit des activités ordinaires	2.514	2.674	1.785	960	<b>826</b>
Résultat opérationnel récurrent	483	909	212	-458	<b>45</b>
Résultat opérationnel	483	1.037	195	-3.875	<b>45</b>
Résultat avant impôts différés	525	995	233	-3.712	<b>202</b>
Résultat net (part de groupe)	577	1.050	250	-2.538	<b>-124</b>

- ◇ A nouveau, le groupe a été réactif et a mis en œuvre un important programme de réduction des coûts de **CARRIGRES**, lui permettant de revenir à un équilibre du résultat opérationnel récurrent (45 k EUR) contre une perte de 458 k EUR au 1<sup>er</sup> semestre 2017.
- ◇ Les ventes ont représenté 69.000 tonnes, soit 15% de plus qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2017, mais, suite à l'adoption d'une politique de prix plus agressive, le chiffre d'affaires recule de 14%.
- ◇ Si le résultat net est négatif de 124 k EUR, c'est uniquement dû à un ajustement des impôts différés. Pour rappel, l'exercice précédent était affecté d'une réduction de valeur sur le gisement de grès de 3.360 k EUR avant impôts.

## RAPPORT DES ACTIVITES DE HOLDING

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

<b>HOLDING (000 EUR)</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2018</b>
Produit des activités ordinaires	3	8	5	0	<b>0</b>
Résultat opérationnel récurrent	-620	-562	-471	-470	<b>-468</b>
Résultat opérationnel	-620	-562	-471	-470	<b>-468</b>
Résultat avant impôts différés <sup>1</sup>	-200	-203	-291	-308	<b>-186</b>
Résultat net (part de groupe)	-103	-133	-188	-206	<b>-1.036</b>

<sup>1</sup> La holding bénéficie de revenus d'intérêts sur des prêts à l'activité immobilière.

- ◇ Les charges totalisent 468 k EUR, soit sensiblement le même montant que l'année dernière.
- ◇ À la suite d'une réestimation des impôts différés de 850 k EUR, le résultat net s'établit à -1.036 k EUR (vs -206 k EUR)

## EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 30 JUIN 2018 ET PERSPECTIVES 2018

- ◇ La construction de 36 logements, constituant la première phase du projet dit des « Bois Nobles », s'achève et 28 logements sont loués.
- ◇ Après le 30 juin le groupe a perçu un deuxième encaissement (700 k USD) sur la cession d'un terrain à l'Etat congolais. Celui-ci est déjà inclus dans les résultats au 30 juin. Le montant restant dû est de 3,7 M USD.
- ◇ Le résultat opérationnel de **CARRIGRES** pour le reste de l'année est difficile à prévoir et pourrait être un peu inférieur à celui du 1<sup>er</sup> semestre, sans remettre en cause les acquis du plan d'économies. Celui de l'immobilier devrait être du même ordre de grandeur qu'au 1<sup>er</sup> semestre.
- ◇ Le résultat net dépendra en outre des encaissements futurs sur la cession du terrain à l'Etat congolais, tandis que la réestimation des impôts différés ne se reproduira plus au 2<sup>ème</sup> semestre.

## CALENDRIER FINANCIER

- ✚ Vendredi 9 novembre 2018 : Communiqué trimestriel
- ✚ Jeudi 28 février 2019 : Publication des résultats annuels 2018
- ✚ Vendredi 12 avril 2019 : Publication du rapport annuel 2018
- ✚ Mardi 14 mai 2019 : Assemblée générale

*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 : 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