

## RÉSULTAT EN FORTE HAUSSE POUSSÉ PAR DES ÉLÉMENTS EXCEPTIONNELS

### TEXAF DIGITAL VOIT LE JOUR

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 2018.

#### FAITS MARQUANTS

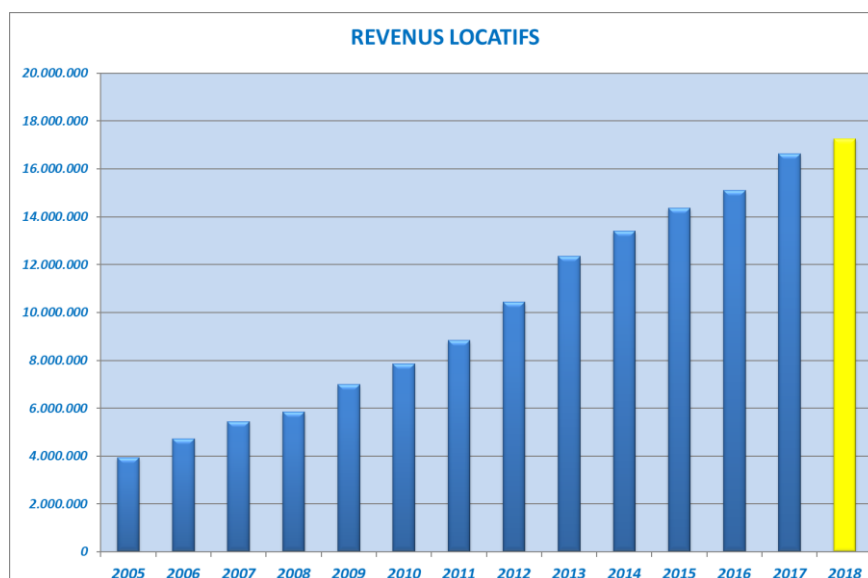
- ✚ En RDC, l'année 2018 a été marquée par un attentisme avant la tenue des élections, après plusieurs reports, fin décembre. En dépit d'un processus chaotique, celles-ci se sont déroulées dans le calme. Le groupe espère que la stabilité politique permettra une reprise des investissements publics et privés.
- ✚ En seconde partie d'exercice, la phase I du projet « Bois Nobles (36 logements) a été livrée. Elle n'a encore que peu contribué au résultat de la branche **IMMOBILIERE**, dont les revenus locatifs progressent de 3 % à 17,3 M EUR.
- ✚ Les résultats de **CARRIGRES** se sont redressés, après la difficile année 2017 et malgré la stabilité du chiffre d'affaires, grâce à une grande réactivité sur les coûts opérationnels.
- ✚ **TEXAF** dégage, en consolidé, un résultat opérationnel récurrent de 7.168 k EUR, en hausse de 2% par rapport à l'année précédente. Après prise en compte des éléments non récurrents, pour l'essentiel le paiement partiel d'un terrain exproprié, le résultat opérationnel est porté à 8.699 k EUR ( contre 3.410 k EUR en 2017, montant affecté d'un amortissement exceptionnel sur le gisement de grès).
- ✚ Suite à une réduction du taux d'impôt de 35 à 30 % sur les bénéfices et à l'ajustement du coefficient de réévaluation fiscale, le groupe a comptabilisé en résultat une diminution de 5.811 k EUR de ses impôts différés induisant un résultat net part de groupe de 12.909 k EUR (vs 4.542 k EUR en 2017), soit 3,64 EUR/action. Le résultat avant prise en compte des impôts différés est de 7.121 k EUR (vs 2.295 k EUR)
- ✚ Le groupe a investi 6,2 M EUR en 2018, tout en diminuant sa dette financière nette à 2,1 M EUR. Comme depuis de nombreuses années, cette politique d'investissement sera poursuivie en 2019.
- ✚ Le dividende proposé est en augmentation de 19% à 0,68 EUR net par action.
- ✚ **TEXAF** est convaincue que l'implémentation des technologies digitales est en passe de devenir un secteur de croissance économique significatif en Afrique et s'est engagé à investir 1 M EUR dans le nouveau fonds de venture capital PARTECH AFRICA. **TEXAF DIGITAL** sera l'amorce d'un nouveau pôle de développement pour le groupe.

	2014	2015	2016	2017	2018
Résultat opérationnel récurrent	6.938	6.486	6.953	7.020	7.168
En % du chiffre d'affaires	35%	31%	34%	36%	35%

## ACTIVITES IMMOBILIERES (hors frais de la holding)

IMMO (000 EUR)	2014	2015	2016	2017	2018	Var.
Produit des activités ordinaires	13.588	14.534	15.268	16.730	17.305	3,4%
Résultat opérationnel récurrent	7.247	6.183	7.952	8.861	8.638	-2,5%
Résultat opérationnel	7.204	5.679	8.100	8.861	10.016	13,0%
Résultat avant impôts différés	5.522	3.779	5.764	6.141	7.224	17,6%
Résultat net (part de groupe)	4.117	4.256	6.249	7.604	13.148	72,9%

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



Surfaces locatives [m <sup>2</sup> ]	31/12/2017	31/12/2018
Résidentiel	53.002	57.284
Bureaux	19.366	19.366
Commercial	3.079	3.079
Entrepôts	36.076	36.076
Autres	1.177	1.177
<b>TOTAL</b>	<b>112.700</b>	<b>116.982</b>

A partir de septembre 2018, la première phase du nouveau projet des « Bois Nobles », soit 12 villas et 24 appartements, a été progressivement livrée. Elle génère un potentiel locatif annuel de 1,6 m EUR. A ce jour, tous ces logements sont loués.

En 2018, les revenus de l'activité immobilière ont progressé de 3% à 17.305 k EUR. Au 31 décembre, le taux d'occupation était de 98%

Le résultat opérationnel récurrent recule, quant à lui, de 2,5 % à 8.638 k EUR suite à une augmentation des frais d'entretien de la concession et des frais de sécurisation juridique des biens.

Comme communiqué en mai, le groupe a enregistré un résultat non-récurrent de 1.412 k EUR avant impôts sur la partie effectivement encaissée d'une indemnité d'expropriation due par la République Démocratique du Congo. En conséquence, le résultat opérationnel passe à 10.016 k EUR (+13 %) et le résultat avant impôts différés à 7.224 k EUR (+ 215%)

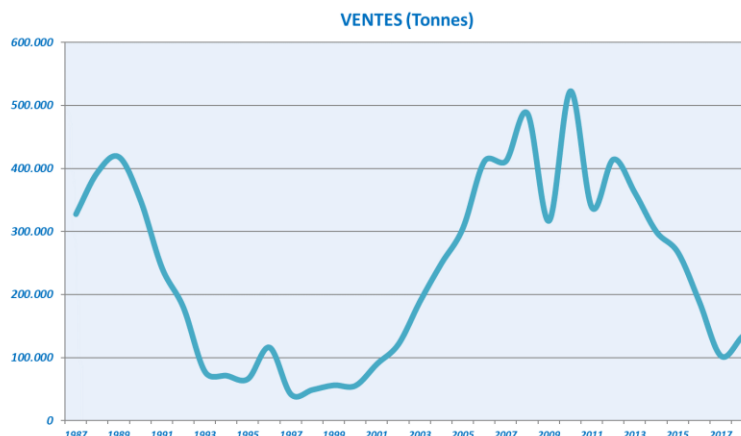
Une réestimation des impôts différés, suite à la diminution du taux d'imposition à venir en RDC et d'une évolution divergente entre le taux de change du franc congolais et le coefficient de réévaluation fiscale des immobilisés conduit à une diminution des impôts différés, ce qui contribue à porter le résultat net en part de groupe à 13.148 k EUR (+ 73%).

Le groupe entamera en été la seconde phase du chantier de « Bois Nobles » (33 appartements) à mettre sur le marché mi 2020. Le projet « Jardins de Kinsuka » de 2.000 logements destinés à la vente sur un terrain de 104 ha a été ralenti par les circonstances en RDC, mais est poursuivi en 2019.

## CARRIGRES

CARRIGRES (000 EUR)	2014	2015	2016	2017	2018	Var.
Produit des activités ordinaires	5.327	5.071	3.266	1.584	1612	1,8%
Résultat opérationnel récurrent	1.105	1.451	154	-894	-261	-70,8%
Résultat opérationnel	863	1.359	74	-4.454	-109	-97,6%
Résultat avant impôts différés	860	1.407	592	-3.954	248	n.s.
Résultat net (part de groupe)	935	1.554	614	-2.762	335	n.s.

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



**CARRIGRES** a pu augmenter son activité en volume et redresser ses résultats après avoir connu une très mauvaise année 2017, et ce en dépit d'un environnement qui est resté fort difficile.

Les ventes se sont améliorées de 30% en volume à 133.000 tonnes mais au prix d'une diminution du prix de vente moyen, si bien que le chiffre d'affaires reste stable à 1.612 k EUR (+ 2%).

Un important programme de réduction des coûts a permis de diminuer la perte opérationnelle récurrente de 71% à - 261 k EUR. Grâce à la cession avec plus-value d'un actif hors exploitation, le résultat opérationnel s'établit à -109 k EUR (contre -4.454 k EUR en 2017 qui était affecté par un amortissement exceptionnel du gisement).

Au niveau du résultat avant impôts différés et du résultat net part de groupe, **CARRIGRES** repasse en bénéfice à respectivement 248 et 335 k EUR.

## HOLDING

HOLDING (000 EUR)	2014	2015	2016	2017	2018	Var.
Produit des activités ordinaires	12	43	5	0	0	n.s.
Résultat opérationnel récurrent	-1.384	-1.149	-1.176	-947	-1.208	27,6%
Résultat opérationnel	-1.384	-1.149	-2.018	-997	-1.208	21,2%
Résultat avant impôts différés	-157	-186	-1.228	-96	-351	265,8%
Résultat net (part de groupe)	-351	-354	-1.432	-300	-573	91,1%

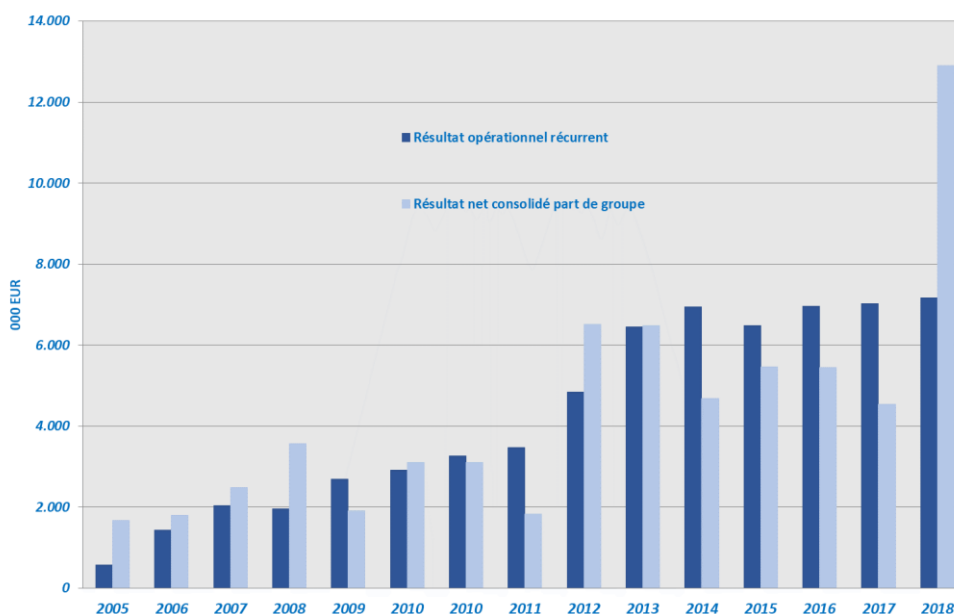
Les charges récurrentes de la holding augmentent à 1.208 k EUR (+ 27 %), après prise en compte d'une provision pour rémunérations variables.

## RESULTATS CONSOLIDES

000 EUR	2014	2015	2016	2017	2018
Produit des activités ordinaires	18.927	19.648	18.392	18.208	18.869
Autres produits opérationnels récurrents	1.167	1.451	1.844	1.493	1.423
Charges opérationnelles récurrentes	-13.156	-11.501	-10.496	-9.663	-10.180
<b>EBITDA récurrent</b>	<b>10.019</b>	<b>9.598</b>	<b>9.740</b>	<b>10.038</b>	<b>10.111</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	50%	45%	48%	51%	50%
Amortissements	-3.081	-3.112	-2.787	-3.018	-2.943
<b>Résultat opérationnel récurrent</b>	<b>6.938</b>	<b>6.486</b>	<b>6.953</b>	<b>7.020</b>	<b>7.168</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	35%	31%	34%	36%	35%
Éléments opérationnels non récurrents	-271	-597	-774	-3.610	1.531
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>6.667</b>	<b>5.889</b>	<b>6.179</b>	<b>3.410</b>	<b>8.699</b>
Charges financières	-593	-470	-754	-1190	-438
<b>Résultat avant impôt (des activités poursuivies)</b>	<b>6.080</b>	<b>5.423</b>	<b>5.428</b>	<b>2.220</b>	<b>8.261</b>
Impôts courants	322	-255	-73	75	-1.140
<b>Résultat avant impôts différés</b>	<b>6.402</b>	<b>5.168</b>	<b>5.355</b>	<b>2.295</b>	<b>7.121</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	32%	24%	26%	12%	35%
Impôts différés	-1.610	282	101	2.255	5.811
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>4.792</b>	<b>5.450</b>	<b>5.456</b>	<b>4.550</b>	<b>12.932</b>
<b>Résultat net consolidé part de groupe</b>	<b>4.685</b>	<b>5.456</b>	<b>5.454</b>	<b>4.542</b>	<b>12.909</b>
<b>Par titre</b>					
<i>Résultat opérationnel récurrent (en EUR)</i>	1,96	1,83	1,96	1,98	2,02
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	1,88	1,66	1,74	0,96	2,45
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	1,32	1,54	1,54	1,28	3,64
<i>Nombre de titres en circulation</i>	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.543.700

## ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

000 EUR	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>4.792</b>	<b>5.450</b>	<b>5.456</b>	<b>4.550</b>	<b>12.932</b>
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation			117		
Mouvements (nets d'impôts) des provisions pour pension		-126	-16	-52	
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>4.792</b>	<b>5.324</b>	<b>5.557</b>	<b>4.498</b>	<b>12.932</b>
<b>Revenant :</b>					
<b>Aux actionnaires de TEXAF</b>	<b>4.685</b>	<b>5.330</b>	<b>5.549</b>	<b>4.490</b>	<b>12.909</b>
<i>Par titre (en EUR)</i>	<i>1,32</i>	<i>1,50</i>	<i>1,57</i>	<i>1,27</i>	<i>3,64</i>
<b>Aux intérêts minoritaires</b>	<b>107</b>	<b>-6</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>23</b>



Les principales composantes du compte de résultat ont évolué comme suit :

- ✚ Produits des activités ordinaires : + 4 %
  - les loyers : 17,3 M EUR (+ 4%)
  - le chiffre d'affaires de **CARRIGRES** : 1,6 M EUR (+ 2 %)
- ✚ Les autres produits opérationnels récurrents concernent des refacturations de charges et le chiffre d'affaires du restaurant de la concession.
- ✚ Les charges opérationnelles récurrentes : - 3 %
  - Amortissements : 2,9 M EUR (- 2,5 %)
  - Matières (et variations de stocks) : 1,1 M EUR (- 2 %)
  - Frais de personnel : 2,8 M EUR (- 17 %)
  - Autres charges : 5,9 M EUR (+ 10 %)
- ✚ Le résultat opérationnel récurrent augmente de 2 % à 7,2 M EUR.
- ✚ Les éléments opérationnels non récurrents portent, pour l'essentiel (1,4 M EUR), sur la plus-value enregistrée à l'occasion des deux premiers paiements d'une expropriation. En effet, la République Démocratique du Congo a exproprié **UTEXAFRICA** d'un terrain de 10.637 m<sup>2</sup> (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. En outre, **CARRIGRES** a réalisé une plus-value de 0,2 M EUR sur la cession d'un bien hors-exploitation.
- ✚ Les charges financières s'élèvent à 438 k EUR (vs 1.190 k EUR l'exercice précédent qui comportait une perte de change sur un crédit TVA en francs congolais).

- Les impôts courants s'élevèrent à 1.140 k EUR. En 2017, ce poste était légèrement positif suite à une reprise de provision fiscale ancienne.
- Les comptes 2018 sont marqués par une reprise très importante d'impôts différés de 5,8 M EUR. Pour l'essentiel, ces impôts différés couvrent la charge fiscale future afférente à de potentielles plus-values en cas de réalisation des actifs immobilisés du groupe. Cette charge future potentielle a fortement diminué d'une part suite à une réestimation de la valeur fiscale de ces biens en francs congolais supérieure à la dépréciation du franc contre l'euro et, d'autre part, suite à la diminution du taux d'imposition des bénéfices en RDC de 35 à 30% à partir de 2019.
- Au total, le résultat avant impôts différés s'établit à 7, 1 M EUR (vs. 2,3 M EUR en 2017) et le net consolidé (part de groupe) à 12,9 M EUR (vs. 4,5 M EUR en 2017) soit 3,64 EUR par action.

La dette financière nette atteint 2,1 M EUR au 31 décembre 2018, soit 2,3 % des capitaux propres consolidés, à comparer à 5,6 M EUR fin 2017.

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

000 EUR	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>97.344</b>	<b>103.995</b>	<b>107.866</b>	<b>109.125</b>	<b>112.236</b>
<i>Immobilisations corporelles</i>	14.878	14.830	13.728	9.955	9.658
<i>Immeubles de placement</i>	81.644	87.880	93.867	99.100	102.347
<i>Immobilisations incorporelles</i>	32	43	41	23	15
<i>Autres immobilisations financières</i>	790	1.242	230	47	217
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>13.129</b>	<b>16.395</b>	<b>13.156</b>	<b>11.129</b>	<b>12.296</b>
<i>Actifs destinés à la vente</i>	1.180	1.180	1.180	0	0
<i>Stocks</i>	5.026	6.584	4.905	4.769	4.948
<i>Créances</i>	1.226	1.491	1.114	1.469	692
<i>Actifs d'impôts</i>	731	1.190	1.518	919	807
<i>Trésorerie</i>	3.984	5.461	3.911	3.674	5.564
<i>Autres actifs courants</i>	982	489	528	298	285
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>110.473</b>	<b>120.390</b>	<b>121.022</b>	<b>120.254</b>	<b>124.531</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>70.964</b>	<b>74.587</b>	<b>78.099</b>	<b>80.167</b>	<b>90.213</b>
<i>Capital</i>	21.508	21.508	21.508	21.508	21.508
<i>Réserves de groupe</i>	49.136	52.765	56.278	58.338	68.361
<i>Intérêts minoritaires</i>	320	314	313	321	344
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>31.211</b>	<b>34.531</b>	<b>32.240</b>	<b>30.716</b>	<b>23.426</b>
<i>Passifs d'impôts différés</i>	22.215	21.866	21.756	19.810	13.999
<i>Autres passifs non courants</i>	8.996	12.665	10.484	10.906	9.427
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>8.298</b>	<b>11.272</b>	<b>10.683</b>	<b>9.371</b>	<b>10.892</b>
<i>Passifs liés aux actifs destinés à la vente</i>	337	337	337	0	0
<i>Autres passifs courants</i>	7.961	10.935	10.346	9.371	10.892
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>110.473</b>	<b>120.390</b>	<b>121.022</b>	<b>120.254</b>	<b>124.531</b>

## ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

000 EUR	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>7.216</b>	<b>3.984</b>	<b>5.461</b>	<b>3.911</b>	<b>3.674</b>
Cash-flow opérationnel après impôt	6.229	6.774	8.331	8.704	8.892
Variation du besoin de fonds de roulement	14	45	335	2	2.850
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>6.243</b>	<b>6.819</b>	<b>8.666</b>	<b>8.706</b>	<b>11.742</b>
Investissements	-8.556	-9.418	-7.441	-6.625	-6.180
Désinvestissements	1.230	17	292	204	764
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement</b>	<b>-7.326</b>	<b>-9.401</b>	<b>-7.149</b>	<b>-6.421</b>	<b>-5.416</b>
Dividendes	-1.275	-1.701	-2.039	-2.430	-2.886
Variation des dettes	-374	5.762	-1.028	-92	-1.550
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement</b>	<b>-1.649</b>	<b>4.061</b>	<b>-3.067</b>	<b>-2.522</b>	<b>-4.436</b>
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>-2.732</b>	<b>1.479</b>	<b>-1.550</b>	<b>-237</b>	<b>1.890</b>
Ajustement de valeur, écarts de conversion et changements de périmètre	-500	-2	0	0	0
<b>Trésorerie en fin d'exercice</b>	<b>3.984</b>	<b>5.461</b>	<b>3.911</b>	<b>3.674</b>	<b>5.564</b>

## 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.

## TEXAF DIGITAL

L'Union Européenne compte aujourd'hui une population vieillissante de 510 millions d'habitants ; l'Afrique 1,25 milliards dont 40% ont moins de 15 ans. En 2050, il y aura 450 millions d'Européens et 2,5 milliards d'Africains. Les enjeux économiques liés à cette évolution démographique sont gigantesques.

**TEXAF** considère que la révolution digitale est en passe de devenir un secteur de croissance économique significatif en Afrique car ces technologies permettent d'accélérer les étapes du développement.

Fort de ce constat, **TEXAF** a dès lors décidé d'investir dans les entreprises africaines innovantes dans ces technologies. Un premier M EUR a été engagé dans le nouveau fonds de venture capital **PARTECH AFRICA** (<https://partechpartners.com/>)

Par ce premier investissement, le groupe **TEXAF** entend acquérir une meilleure connaissance de ce domaine d'activité afin de pouvoir investir dans des entreprises et d'en faire un nouveau pôle de développement à côté de l'immobilier et de la carrière de grès, en co-investissement avec **PARTECH AFRICA** ou en direct.

Depuis l'annonce le 21 décembre 2018 de sa décision de développer un pôle technologique, de nombreuses marques d'intérêt ont été données par des entrepreneurs du secteur. Ceci a convaincu **TEXAF** d'étudier la création, dans ses installations à Kinshasa, d'un campus digital, qui regrouperait incubateur et centre de formation.

## PERSPECTIVES 2019

- ✚ La phase I du projet « Bois Nobles » va générer des loyers en année pleine, ce qui devrait induire une augmentation mécanique du résultat opérationnel récurrent de la branche **IMMOBILIERE**.
- ✚ Pour **CARRIGRES**, les prévisions sont plus incertaines mais l'entreprise table sur un résultat opérationnel récurrent à l'équilibre.
- ✚ Au total, le groupe prévoit donc une augmentation du résultat opérationnel récurrent.

- Le groupe poursuit sa politique d'investissements dans toutes ses branches d'activité.

## RESPONSABILITE SOCIALE ET CITOYENNE

**TEXAF** apporte 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 sont sans 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 associations dans le domaine de la santé et de l'éducation sont soutenues : Ndako Ya Biso, 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 d'allouer aux projets à caractère social soutenus par le groupe un montant de 90 k EUR.

**TEXAF** et son actionnaire de référence soutiennent également le Musée Royal d'Afrique Centrale (Africa Museum) qui a récemment réouvert ses portes dans un succès international. La contribution du groupe **TEXAF** s'élève à 30 k EUR par an pendant 3 ans et le groupe **TEXAF** est parrain d'une salle AfricaTube, une plateforme digitale animée par et pour des jeunes.

## AFFECTATION DU RESULTAT 2018

Le Conseil proposera de porter le dividende à 3.442.451 EUR soit 0,97143 EUR (0,68 EUR **net**) par action, en augmentation de 19%. Celui-ci sera payable à partir du 17 mai 2019 contre remise du coupon n° 8.

## AGENDA FINANCIER

- Vendredi 12 avril 2019 : Publication du rapport annuel 2018
- Vendredi 10 mai 2019 : Communiqué trimestriel
- Mardi 14 mai 2019 à 11 h : Assemblée Générale Annuelle
- Vendredi 17 mai 2019 : Paiement du dividende
- Vendredi 6 septembre 2019 : Publication des résultats semestriels
- Vendredi 8 novembre 2019 : 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 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: + 32 476 25 26 26

Christophe Evers, CFO : + 32 495 24 32 60