



**Rapport Semestriel**  
**2018**



## Rapport financier semestriel au 30 juin 2018

- Rapport de gestion intermédiaire
- Déclaration de responsabilité
- Bilan consolidé
- Compte de résultat consolidé
- État de résultat global consolidé
- Tableau de variation des capitaux propres consolidés
- Tableau consolidé des flux de trésorerie
- Notes annexes aux états financiers consolidés
  1. Informations générales
  2. Périmètre de consolidation
  3. Gestion des risques
  4. Information sectorielle
  5. Immobilisations corporelles
  6. Immeubles de placement
  7. Immobilisations incorporelles
  8. Capital social
  9. Emprunts et autres dettes financières
  10. Engagements de retraite et avantages assimilés
  11. Impôts différés
  12. Produits des activités ordinaires
  13. Résultat opérationnel
  14. Charges financières
  15. Charge d'impôt sur le résultat
  16. Résultats par action
  17. Dividende par action
  18. Trésorerie provenant des opérations
  19. Litiges et passifs éventuels
  20. Engagements
  21. Opérations entre parties liées
  22. Rémunérations des principaux dirigeants
  23. Structure de l'actionariat
  24. Événements survenus après la date de clôture

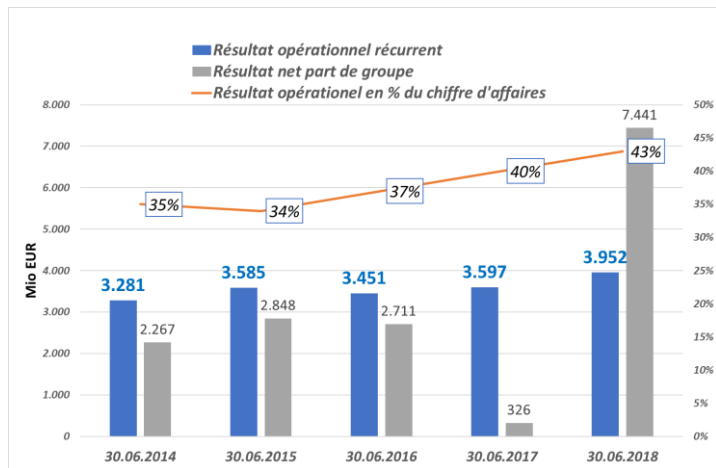
# Rapport de gestion intermédiaire

## RETOUR A L'ÉQUILIBRE DE CARRIGRES ET PLUS-VALUE SUR LA CESSIION 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>			
<i>Résultat opérationnel récurrent (en EUR)</i>	0,974	1,015	1,115
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	0,929	0,051	1,504
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	0,765	0,092	2,097
<i>Nombre de titres en circulation</i>	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>

## TABEAU 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 m<sup>2</sup> (pour partie non constructible) en bordure de son compound. 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	8.465
Résultat opérationnel récurrent	3.504	3.225	3.710	4.525	4.375
Résultat opérationnel	3.504	2.716	3.569	4.525	5.754
Résultat avant impôts différés	2.026	1.954	2.667	3.259	3.946
Résultat net (part de groupe)	1.879	1.914	2.649	3.070	8.592

- ◇ **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 :

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

- ◇ 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 :

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

- ◇ Les charges totalisent 468 k EUR, soit sensiblement le même montant que l'année dernière.

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

- 
- ◇ 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



## Déclaration de responsabilité

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2018, établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers résumés, ainsi que les principales transactions entre parties liées et qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

Jean-Philippe Waterschoot  
Administrateur délégué

# Bilan consolidé résumé

(non audité)

(en milliers d'euros)

	Note	30 juin 2018	31 décembre 2017
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immobilisations corporelles	5	9 962	9 955
Immeubles de placement	6	100 053	99 100
Immobilisations incorporelles	7	19	23
Autres actifs financiers non-courants		47	47
		<b>110 081</b>	<b>109 125</b>
<b>Actifs courants</b>			
Actifs détenus en vue de la vente			-
Stocks		4 846	4 769
Clients et autres débiteurs		2 626	1 469
Actifs d'impôts sur le résultat		902	919
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 819	3 674
Autres actifs courants		236	298
		<b>12 429</b>	<b>11 129</b>
		<b>122 510</b>	<b>120 254</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>Capital et réserves revenant aux actionnaires de la société-mère</b>			
Capital social	8	21 508	21 508
Autres réserves		62 894	58 338
		<b>84 402</b>	<b>79 846</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>333</b>	<b>321</b>
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>84 735</b>	<b>80 167</b>
<b>PASSIFS</b>			
<b>Passifs non-courants</b>			
Emprunts bancaires	9	5 600	6 588
Obligations non-courantes résultant des avantages postérieurs à l'emploi	10	745	746
Impôts différés	11	16 318	19 810
Autres passifs non-courants	9	3 955	3 572
		<b>26 619</b>	<b>30 716</b>
<b>Passifs courants</b>			
Passifs détenus en vue de la vente			-
Passifs bancaires courants portant intérêt	9	1 998	2 239
Fournisseurs et autres créiteurs courants		2 913	3 297
Autres passifs courants		6 245	3 835
		<b>11 156</b>	<b>9 371</b>
<b>Total du passif</b>		<b>37 775</b>	<b>40 087</b>
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>		<b>122 510</b>	<b>120 254</b>

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# Compte de résultat consolidé résumé

(non audité)

	Note	Mi-exercice en date du	
		30 juin 2018	30 juin 2017
<i>(en milliers d'euros)</i>			
Produits des activités ordinaires	12	9 290	9 079
Charges opérationnelles		(5 155)	(9 775)
• <i>Matières premières et consommables</i>	(688)		(437)
• <i>Variations de stocks</i>	123		(292)
• <i>Frais de personnel</i>	(1 282)		(1 541)
• <i>Dotations aux amortissements</i>	(1 345)		(1 399)
• <i>Pertes de valeur</i>	807		(3 324)
• <i>Autres charges opérationnelles</i>	(2 770)		(2 782)
Autres produits opérationnels		689	876
Produits sur cession d'actifs		507	
<b>Résultat opérationnel</b>	13	<b>5 331</b>	<b>180</b>
Résultat financier	14	(205)	(772)
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>5 126</b>	<b>(592)</b>
Impôts courants	15	(1.164)	(198)
<b>Résultat avant impôts différés</b>		<b>3.962</b>	<b>(790)</b>
Impôts différés	11	3.492	1.170
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>7 454</b>	<b>330</b>
<b>Revenant :</b>			
Aux actionnaires de la société mère	16	7 441	326
Aux intérêts minoritaires		13	4
		7 454	330
<b>Résultats par action : résultats revenant aux actionnaires de la société-mère (en EUR par action)</b>			
– de base	16		2,103
– dilué			2,103

## État de résultat global consolidé résumé

Résultat de l'exercice	17	7 454
Profit (charge) net(te) comptabilisée directement en capitaux propres		-
<b>Résultat global</b>		<b>7 454</b>
<b>Revenant :</b>		
Aux actionnaires de la société mère	16	7 441
Aux intérêts minoritaires		13
		7 454

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# Tableau de variation des capitaux propres consolidés résumé

(non audité)

(en milliers d'euros)

	Revenant aux actionnaires de la Société			Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres	
	Capital social	Réserves consolidées	Réserves de réévaluation			Écarts de conversion
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2017</b>	21 508	51 638	4 584	57	312	78 099
<b>Résultat global total de la période</b>						
Autres éléments du résultat global		(52)		(1)	1	52
<b>Transactions avec les actionnaires comptabilisées directement en capitaux propres</b>						
Dividendes distribués		(2 430)				(2 430)
<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>21 508</b>	<b>53 698</b>	<b>4 584</b>	<b>56</b>	<b>321</b>	<b>80 167</b>
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	21 508	53 698	4 584	56	321	80 167
<b>Résultat global total de la période</b>						
Résultat de la période		7 442			12	7 454
<b>Transactions avec les actionnaires comptabilisées directement en capitaux propres</b>						
Dividendes distribués		(2 886)				(2 886)
<b>Solde au 30 juin 2018</b>	<b>21 508</b>	<b>58 254</b>	<b>4 584</b>	<b>56</b>	<b>333</b>	<b>84 735</b>

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés

Les réserves au 30 juin 2018 comprennent une plus-value immunisée d'impôt s'élevant à 7.394 milliers EUR. Ce montant n'a pas varié par rapport à l'exercice 2017. Tant qu'elle gardera son statut de réserve immunisée, cette réserve restera non taxée. (voir note 11)

# Tableau consolidé des flux de trésorerie résumé

(non audité)

(en milliers d'euros)

	Note	Mi-exercice en date du	
		30 juin 2018	30 juin 2017
<b>Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à l'ouverture</b>		<b>3 674</b>	<b>3 911</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>			
Flux de trésorerie provenant des opérations	18	7 435	6 249
Intérêts payés		(216)	(307)
Intérêts reçus			-
Impôts payés sur le résultat		(1 164)	(198)
		<b>6 055</b>	<b>5 744</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>			
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(2 350)	(2 595)
Produits de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		555	
Augmentation nette des cautionnements en numéraire			(13)
Diminution des avances LT (travaux immobiliers)			190
Diminution (augmentation) des autres immobilisations financières			-
		<b>(1 795)</b>	<b>(2 418)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère		(2 886)	(2 430)
Remboursement des emprunts MT		(1 229)	(635)
Augmentation des emprunts bancaires à LT			715
Variation nette des emprunts bancaires à CT		-	-
		<b>(4 115)</b>	<b>(2 350)</b>
<b>Augmentation/(Diminution) de la trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires</b>		<b>145</b>	<b>976</b>
<b>Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à la clôture</b>		<b>3 819</b>	<b>4 887</b>
<i>Dont TEXAF SA</i>		<i>280</i>	<i>1 471</i>

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.



# Notes annexes aux états financiers consolidés résumés

## 1. Informations générales

- TEXAF est une société anonyme enregistrée et domiciliée en Belgique. Son siège social est situé au 130A avenue Louise à 1050 Bruxelles.
- TEXAF a été constituée le 14 août 1925.
- TEXAF est une société d'investissement cotée sur Euronext ayant une vocation industrielle, financière et foncière en République Démocratique du Congo.
- La présente information financière intermédiaire a été arrêtée le 2 septembre 2018 par le Conseil d'Administration. Les chiffres y sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.
- La présente information financière intermédiaire a été établie conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union européenne. Cette information n'a pas fait l'objet d'un contrôle par les auditeurs, de même que les comptes sous-jacents.
- Les principes comptables utilisés sont en continuité par rapport à ceux utilisés pour l'établissement des états financiers au 31 décembre 2017.
- Aucune nouvelle norme ou interprétation et aucun nouvel amendement aux normes applicable pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1er janvier 2018 n'est susceptible d'avoir une incidence importante pour le groupe Texaf. En particulier, la norme IFRS 9 sur les instruments financiers et les amendements liés oblige à comptabiliser une provision pour clients douteux sur base d'une analyse statistique : son incidence ne sera pas importante pour TEXAF. Il en va de même pour la nouvelle norme IFRS 15 sur les produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients. En 2019, la nouvelle norme IFRS 16 sur les contrats de location conduira TEXAF à comptabiliser à l'actif et au passif un contrat de prise en location pour une valeur actualisée de 184 k EUR.

### **Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2018**

- Amendements à IAS 40 Transferts des immeubles de placement
- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés
- Amendements à IFRS 2 Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Amendements à IFRS 4 Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d'assurance
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 : Amendements aux IFRS 1 et IAS 28
- IFRIC 22 Transactions en monnaies étrangères et contrepartie payée d'avance
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients

### **Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2018**

- Amendements à IAS 19 Modifications des plans, réductions ou règlements (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 28 Participations à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IFRS 9 Modalités de remboursement anticipé avec rémunération négative (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises (date d'entrée en vigueur reportée indéfiniment, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adoptées au niveau européen)
- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements fiscaux (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 16 Contrats de location (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021, mais non encore adopté au niveau européen)

## 2. Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2018, le groupe est constitué de TEXAF SA et d'un ensemble de filiales et de sociétés associées, soit un total de 10 entités implantées en Belgique ou en République Démocratique du Congo (RDC).

A cette date, outre la société-mère TEXAF SA, 8 sociétés sont consolidées par intégration globale.

La société Congotex (en liquidation) est toujours reconnue par la mise en équivalence.

### 1. Sociétés consolidées globalement

<u>Société</u>	<u>Ville</u>	<u>Activité</u>	<u>Devise fonctionnelle</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2018</u>	<u>% d'intérêt financier net au 31 déc. 2017</u>
Anagest	Bruxelles	Holding	EUR	98,90%	98,90%
Carriaf en liquidation	Bruxelles	Holding	EUR	99,99%	99,99%
Carrigrès	Kinshasa	Carrière de concassés de grès	EUR	99,99%	99,99%
Cotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	98,90%	98,90%
Estagrigo	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00%	100,00%
Immotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,76%	99,76%
La Cotonnière	Kinshasa	Immobilière	EUR	94,46%	94,46%
Utexafrica	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,60%	99,60%

### 2. Sociétés consolidées par mise en équivalence

<u>Société</u>	<u>Ville</u>	<u>Activité</u>	<u>Devise fonctionnelle</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2018</u>	<u>% d'intérêt financier net au 31 déc. 2017</u>
Congotex en liquidation	Kinshasa	Sans activité	USD	43,61%	43,61%

## 3. Gestion des risques

### 3.1. Risque pays

Les actifs de la société étant situés en RDC, une zone à déficit de gouvernance, l'environnement particulier du pays comporte des risques qui peuvent avoir une incidence sur la rentabilité et la viabilité des activités du Groupe. Ces risques sont notamment liés à l'évolution de la situation politique, à la création de nouvelles lois, aux politiques fiscales et aux modifications de politiques gouvernementales, ou à la renégociation de concessions ou de droits d'exploitation existants. Les

---

comptes ont été établis avec prudence dans la perspective d'une stabilité de l'environnement économique, social et réglementaire.

### 3.2. Risques opérationnels

#### a. Risques liés à l'activité immobilière

##### i. Vide locatif

Historiquement, les immeubles du Groupe bénéficient d'un taux d'occupation proche de 100%. Cependant, ce taux pourrait baisser, soit par une saturation du marché, soit par des délais de commercialisation des bâtiments neufs, soit en conséquence de troubles politiques graves.

##### ii. Défaillance des locataires

Le Groupe cherche à louer à des locataires de bon standing, néanmoins il reste exposé à des défauts ou des retards de paiement de ses locataires.

##### iii. Pression sur les prix

Le Groupe exprime ses loyers en Euro et applique systématiquement la T.V.A. sur ses loyers. En revanche, ses concurrents expriment leurs loyers en Dollars des Etats-Unis et tous n'appliquent pas systématiquement la T.V.A. Cette situation pourrait conduire à une pression à la baisse sur les loyers pratiqués par le Groupe, en particulier pour les loyers résidentiels pour lesquels la T.V.A. n'est pas récupérable.

##### iv. Retard ou dépassement de budget dans les constructions

Le Groupe a une politique d'investissements réguliers dans des nouvelles constructions ou rénovations lourdes. Des retards et/ou des dépassements de budget dans ces projets pourraient avoir un effet négatif tant sur la rentabilité du Groupe que sur le taux de croissance de son bénéfice.

##### v. Sinistres

Le Groupe assure ses biens conformément à la législation congolaise auprès de la Société Nationale d'Assurances ; celle-ci n'est généralement pas en mesure de dédommager les sinistres. A l'exception d'un bâtiment assuré auprès d'une compagnie internationale, le Groupe est donc dans une situation équivalente à un auto-assureur.

#### b. Risques liés à l'activité de carrière

##### i. Coupures d'électricité

L'activité de carrière est très dépendante de la fourniture d'électricité par la Société Nationale d'Electricité. Des coupures fréquentes de l'alimentation sont supportées. En outre, des variations de tension importantes existent sur le réseau. Tout ceci crée à la fois des arrêts de production et des dommages aux équipements qui sont plus que proportionnels à la durée de ces coupures.

##### ii. Pannes et accidents

L'activité de carrière est effectuée avec des équipements coûteux et spécialisés. Dans tous les pays, elle est soumise à des risques de pannes ou d'accidents relativement fréquents. Les conditions opérationnelles de notre carrière la rendent plus susceptible que d'autres à ces pannes et accidents, notamment l'instabilité du courant électrique et l'abrasivité de la pierre. En outre, les durées d'acheminement des pièces de rechange et la rareté du personnel qualifié rendent les réparations plus longues et plus onéreuses que dans la plupart des autres pays.

##### iii. Risques sociaux

---

L'activité de la carrière est très dépendante de son personnel ouvrier et d'encadrement. Le Groupe veille à maintenir un climat social serein et un dialogue avec les partenaires sociaux, néanmoins des risques de grève ou d'arrêt de travail ne peuvent être écartés.

iv. Risque réglementaire

Le permis d'exploitation de la carrière doit être renouvelé à intervalles réguliers. Il y a un risque que les conditions mises par les autorités pour accorder ce renouvellement soient différentes à l'avenir de ce qu'elles sont actuellement.

### 3.3 Risques de dépendance

a. Personnes clef

Le Groupe a des effectifs de cadres supérieurs réduits et est donc exposé à un risque d'indisponibilité de l'un ou l'autre. Ce risque est accru par le fait que le vivier de recrutement de personnel qualifié, tant expatrié que local, est très limité en République Démocratique du Congo.

b. Contractants

Le Groupe est dépendant de contractants pour différents services cruciaux à son activité : construction, études et dessins de bâtiments, maintenance des équipements, services informatiques ... En cas de défaillance de l'un d'entre eux, les possibilités de remplacement sont considérablement plus limitées en République Démocratique du Congo que dans les pays européens.

c. Clients

Le Groupe vend ou loue des produits standards tant en immobilier qu'en carrière, si bien qu'il est relativement facile de remplacer un client. Néanmoins, l'activité immobilière est dépendante des organismes internationaux, des ambassades et coopérations occidentales ; ceux-ci ne dépendent pas de l'économie locale mais pourraient décider de quitter le pays en cas de dégradation des relations internationales. Par ailleurs, la carrière réalisait traditionnellement 30 à 40 % de son chiffre d'affaires avec des constructeurs de routes ; ceux-ci sont peu nombreux et leurs commandes dépendent en général de financements ou de dons internationaux. Depuis trois ans, leurs commandes sont très limitées.

### 3.4 Risques politiques, juridiques et réglementaires

a. Risques liés aux changements de politique économique

La République Démocratique du Congo a actuellement des institutions issues d'un processus électoral et bénéficie d'un soutien important des organismes internationaux. Elle a une politique économique basée sur l'économie de marché et la propriété privée. Néanmoins, on ne peut exclure ni des changements de politique abrupts, ni même des troubles politiques graves, qui auraient un impact négatif important sur les activités ou même les actifs du Groupe.

b. Risques fonciers

Les deux activités du Groupe, immobilier et carrière, sont étroitement liées à la maîtrise des terrains. En République Démocratique du Congo, toutes les terres appartiennent à l'Etat et sont mises à disposition suivant un régime de concession de 25 ans renouvelables. Jusqu'à présent, ce renouvellement s'est toujours fait de manière facile et entraîne peu de frais. En revanche, les risques d'occupation illégale des terrains et de spoliation par des intérêts particuliers sont très importants et le Groupe est confronté à ces situations. Même si le Groupe est dans tous les cas dans une position juridique totalement claire, on ne peut exclure qu'il se trouve dépossédé temporairement voire définitivement de certains terrains.

c. Risques juridiques

Le Groupe est partie à de nombreuses actions en justice, presque toutes liées aux tentatives de spoliation décrites au point b. ci-dessus. Les risques que supporte le Groupe à cet égard sont accrus par des tentatives de collusion des parties adverses avec certains fonctionnaires ou magistrats.

---

#### d. Risques fiscaux et réglementaires

Le cadre fiscal congolais est très complexe avec plus de 400 taxes recensées. Par ailleurs, le cadre réglementaire évolue rapidement, d'ailleurs en général dans le sens d'une modernisation. En conséquence, les administrations concernées n'appliquent pas toujours la législation d'une manière transparente et cohérente dans le temps ou d'une entreprise à l'autre. En outre, il arrive que les mesures fiscales ou réglementaires ne soient pas adoptées ou publiées de manière totalement conforme à la Constitution ou à la loi, ce qui crée une zone d'arbitraire dans leur application. Le Groupe peut donc se retrouver dans des situations de désaccord avec l'administration publique, dont la résolution est incertaine.

#### e. Risques de transfert

La capacité du Groupe de transférer des cash-flows en devise de RDC à la maison-mère dépend de la réglementation des changes.

### 3.5 Risques financiers

#### a. Risques de change

Le Groupe travaille quotidiennement avec trois devises : l'euro, le dollar et le franc congolais, toutefois sa devise fonctionnelle est l'euro. Il est donc exposé à certains risques de change transactionnels. L'économie congolaise est très largement dollarisée, si bien que les prix et les salaires en francs congolais s'adaptent rapidement pour maintenir leur valeur en dollars et que le règlement est interchangeable entre les deux devises.

93% des loyers sont exprimés en euros et le reste en dollars. Les prix de vente du concassé sont en francs congolais ou en dollars. En revanche, 64% des dépenses opérationnelles cash du Groupe sont en dollars ou en francs congolais. Le Groupe est donc exposé à un risque de hausse du dollar contre l'euro. Une variation du franc congolais contre le dollar, elle, serait rapidement compensée par un ajustement des prix.

Les coûts des investissements sont pour près de 80% exprimés en dollars. Le Groupe est donc exposé à une augmentation de ses coûts d'investissement si le dollar devait augmenter contre l'euro.

Le Groupe a, au passif de son bilan, un montant très important d'impôts différés (14.302 k EUR) sur ses actifs immobiliers en RDC (voir note 11). La valeur fiscale de ces actifs est en francs congolais, mais cette valeur fiscale est réévaluée chaque année par un arrêté du Ministre des Finances. Ce coefficient de réévaluation fiscale suit l'inflation domestique en RDC et n'est donc pas nécessairement proche de la variation du taux de change entre le franc congolais et l'euro. Ceci pourrait donc générer des variations des provisions pour impôts différés, comme c'est le cas en 2017 et en 2018.

Les impôts et taxes congolais sont comptabilisés en francs congolais. Par suite de ses investissements, le Groupe est en général en crédit de TVA et détient donc une créance en franc congolais sur l'Etat. La contre-valeur en euros de cette créance diminue en proportion de la dépréciation du franc congolais contre le dollar. Au 30 juin 2018, cette créance était de 1.340 k EUR et le Groupe a comptabilisé, durant les exercices 2016 et 2017, une réduction de valeur sur cette créance résultant d'une perte de change qui s'élève à 459 k EUR au 30 juin 2018.

La sensibilité d'une variation du taux de change euro/dollar est donc la suivante :

Résultat annuel avant impôt : - 36.800 EUR par % de hausse du dollar

Coût annuel des investissements : -51.400 EUR par % de hausse du dollar

Cash-flow annuel : - 88.200 EUR par % de hausse du dollar

Résultat annuel après impôt et fonds propres : - 23.900 EUR par % de hausse du dollar

Ces sensibilités sont linéaires et symétriques ; elles portent uniquement sur l'exercice durant lequel la variation a lieu. Elles ne valent donc que pour des variations à court terme. Elles supposent notamment que :

Les prix en CDF s'ajustent sur une variation du change USD/CDF



---

Les structures de prix soient inélastiques.

Les sources d'approvisionnement et de financement restent inchangées

En outre, la sensibilité spécifique d'une variation du taux de change EUR/CDF sur les actifs d'impôts est :

Résultat annuel avant impôt : - 12.330 EUR par % de baisse du franc congolais

Résultat annuel après impôt et fonds propres : - 7.995 EUR par % de baisse du franc congolais

Ces sensibilités sont linéaires et symétriques ; elles sont basées sur la situation bilantaire au 31 décembre 2017, qui est appelée à évoluer au cours des exercices futures en fonction des déclarations de TVA.

La sensibilité des impôts différés à une variation du taux de change EUR/CDF est censée être compensée par le coefficient de réévaluation fiscal.

#### b. Risques d'intérêt

Les emprunts bancaires sont tous en euros et à taux fixe. En revanche, la trésorerie est détenue en euro mais placée à taux variable. Actuellement, ce taux de rémunération des placements est nul.

L'impact d'une hausse de 100 points de base des taux d'intérêts en EUR serait de : + 36.700 EUR en base annuelle sur le résultat avant impôts et les cash-flows et de + 23.900 EUR en base annuelle sur le résultat après impôt et les fonds propres. Cet impact est linéaire et vaut que pour le court terme.

#### c. Risques de liquidité

Le Groupe a comme politique de maintenir à tout moment un montant relativement important de liquidités en euros dans des banques européennes.

Par ailleurs, les remboursements de ses emprunts bancaires sont alignés sur les cash-flows dégagés par les projets qu'ils financent. Il y a cependant un risque de liquidité soit si ces projets prennent du retard, soit si le vide locatif est plus important que prévu.

Le Groupe compte sur la disponibilité de crédits, bancaires ou autres, pour ses nouveaux investissements. Si ceux-ci devaient ne pas s'avérer disponibles, le montant des investissements et le taux de croissance du bénéfice s'en trouveraient diminués

#### d. Risques de crédit

Le risque de crédit provient essentiellement de l'exposition aux clients. Le risque lié aux créances locatives est limité grâce aux garanties locatives obtenues (dépôt de trois mois de loyer sur le compte du bailleur) et au fait que les clients paient d'avance.

Néanmoins, certains clients publics congolais ou liés aux milieux politiques peuvent être difficiles à expulser en cas de non-paiement. Le Groupe a décidé de ne comptabiliser les revenus des clients systématiquement impécunieux uniquement sur base des paiements effectifs. Au premier semestre 2018, cette règle n'a pas eu à s'appliquer (vs 117 k EUR de loyers non comptabilisés en 2016 et 14 k EUR en 2017).

La carrière vend le plus souvent contre paiement comptant mais a également rencontré des difficultés avec des clients qui payaient à crédit.

Par ailleurs, d'anciennes créances historiques, entièrement réduites de valeur, font l'objet d'un suivi particulier par le Conseil d'Administration.

La valeur nette des clients totalise, au 30 juin 2018, 1.532 k EUR et comprend 356 k EUR de créances supérieures à 120 jours.

Les dotations aux réductions de valeur (nettes de reprises) sur créances clients ont évolué comme suit :

45 k EUR en 2015, 192 k EUR en 2016, une reprise de (11 k EUR) en 2017 et 29 k EUR au premier semestre 2018.

#### 4. Information sectorielle

Les secteurs d'activités constituent le seul niveau d'information sectorielle de TEXAF car les risques et la rentabilité de chaque entité sont fortement liés à l'environnement économique particulier régissant son activité.

Les secteurs à présenter comprennent l'immobilier, les carrières et, depuis 2017, l'activité holding qui était auparavant incluse dans l'activité immobilière. Cette segmentation est conforme à celle qui est utilisée par le management et par le Conseil d'administration.

Quant au secteur géographique, il se limite à la République Démocratique du Congo, où sont localisées toutes les activités opérationnelles du Groupe.

Conformément à IFRS 8, l'information sectorielle est dérivée de l'organisation interne du Groupe et est similaire aux segments qui étaient repris dans les états financiers précédents, sauf l'activité holding qui est séparée depuis 2017. Les données par secteur d'activité suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés résumés et décrites dans les notes aux états financiers. Ces informations sont identiques à celles présentées au CEO, qui a été identifié comme le "Principal Décideur Opérationnel" au sens de la norme IFRS 8 en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter et d'évaluation des performances des segments.

Résultats du 1er semestre 2018	Holding	Immobilier	Carrières	Éliminations Inter- secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires	0	8.464	826		9.290
Autres produits opérationnels	0	1.182	38	(24)	1.196
Charges opérationnelles	(468)	(3.893)	(818)	24	(5.155)
• <i>dont frais de personnel</i>	(86)	(909)	(286)		(1.282)
• <i>dont amortissements</i>	0	(1.360)	14		(1.346)
• <i>dont pertes de valeur</i>	0	818	(11)		807
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(468)</b>	<b>5.753</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>5.331</b>
Résultat financier	314	(696)	178		(205)
<b>Résultat avant impôt sur le résultat</b>	<b>(154)</b>	<b>5.057</b>	<b>223</b>	<b>0</b>	<b>5.126</b>
Impôts courants	(32)	(1.112)	(21)		(1.164)
<b>Résultat avant impôts différés</b>	<b>(186)</b>	<b>3.945</b>	<b>202</b>	<b>0</b>	<b>3.962</b>
Impôts différés	(850)	4.667	(326)		3.492
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(1.036)</b>	<b>8.613</b>	<b>(124)</b>	<b>0</b>	<b>7.454</b>

A titre de comparaison, les résultats par secteur d'activité pour l'exercice clos le 30 juin 2017 sont présentés ci-après.

Résultats du 1er semestre 2017	Holding	Immobilier	Carrières	Éliminations Inter- secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires	0	8.166	960	(47)	9 079
Autres produits opérationnels	0	816	60		876
Charges opérationnelles	(470)	(4.457)	(4 895)	47	(9 775)
• <i>dont frais de personnel</i>	(70)	(1.002)	(469)		(1 541)
• <i>dont amortissements</i>	0	1.243	(156)		(1 399)
• <i>dont pertes de valeur</i>	0	36	(3 360)		(3 324)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(470)</b>	<b>4.525</b>	<b>(3 875)</b>	<b>-</b>	<b>180</b>
Résultat financier	333	(1.280)	175	-	(772)
<b>Résultat avant impôt sur le résultat</b>	<b>(137)</b>	<b>3.245</b>	<b>(3.700)</b>	<b>0</b>	<b>(592)</b>
Impôts courants	(171)	(16)	(12)		(199)
<b>Résultat avant impôts différés</b>	<b>(308)</b>	<b>3.229</b>	<b>(3.712)</b>	<b>0</b>	<b>(791)</b>
Impôts différés	102	(155)	1.174		1.121
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(206)</b>	<b>3.074</b>	<b>(2.538)</b>	<b>0</b>	<b>330</b>

**Actifs et passifs sectoriels au 30 juin 2018 :**

<b>Bilan au 30 juin 2018</b>	<b>Holding</b>	<b>Immobilier</b>	<b>Carrières</b>	<b>Éliminations inter-secteurs</b>	<b>Consolidé</b>
Immobilisations corporelles	411	2.218	7.333		9.962
Immobilisations incorporelles		19			19
Immeubles de placement		99.997	57		100.053
Autres actifs sectoriels	20.043	8.043	13.207	(28.819)	12.476
<b>Total actifs</b>	<b>20.455</b>	<b>110.277</b>	<b>20.597</b>	<b>(28.819)</b>	<b>122.510</b>
Emprunts bancaires à plus d'un an		5.600			5.600
Impôts différés	2.277	11.661	2.381		16.318
Autres passifs sectoriels	1.172	43.082	424	(28.819)	15.858
<b>Total passifs (hors capitaux propres)</b>	<b>3.449</b>	<b>60.342</b>	<b>2.805</b>	<b>(28.819)</b>	<b>37.775</b>
<i>Acquisitions d'actifs</i>		2.350			2.350

A titre de comparaison, le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels au 31 décembre 2017 ainsi que les acquisitions d'actifs pour l'exercice clos à cette date.

<b>Bilan au 31 décembre 2017</b>	<b>Holding</b>	<b>Immobilier</b>	<b>Carrières</b>	<b>Éliminations inter-secteurs</b>	<b>Consolidé</b>
Immobilisations corporelles	452	2.194	7.309		9.955
Immobilisations incorporelles		23			23
Immeubles de placement		99.043	56		99.099
Autres actifs sectoriels	21.121	3.802	13.061	(26.807)	11.177
<b>Total actifs</b>	<b>21.573</b>	<b>105.062</b>	<b>20.426</b>	<b>(26.807)</b>	<b>120.254</b>
Emprunts bancaires		6.588			6.588
Impôts différés	1.427	16.328	2.055		19.810
Autres passifs sectoriels	2.860	49.886	455	(26.807)	26.394
<b>Total passifs (hors capitaux propres)</b>	<b>4.287</b>	<b>72.802</b>	<b>2.510</b>	<b>(26.807)</b>	<b>52.792</b>
<i>Acquisitions d'actifs</i>		6.609			6.609

Les autres actifs sectoriels comprennent les créances sur des sociétés du Groupe, des stocks, des créances clients et de la trésorerie. Les passifs sectoriels comprennent les dettes vis-à-vis de sociétés du Groupe, les fournisseurs et autres passifs opérationnels. Les éliminations inter-secteurs sont celles de créances internes au Groupe. A noter que la répartition entre Holding et Immobilier a été modifiée par rapport à la version publiée dans le rapport annuel 2017.

## 5. Immobilisations corporelles

	Terrains et constructions	Installations, matériel & outillage	Véhicules	Agencements et accessoires	Améliorations apportées à propriétés louées	Autres immo. corp.	Immo. en cours	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2017</b>								
Coût	15 049	6 518	474	2 150	693	3	-	24 887
Amortissements cumulés	(2 769)	(6 012)	(369)	(1 801)	(208)	-	-	(11 159)
Valeur nette comptable	12 280	506	105	349	485	3	-	13 728
<b>Mouvements de la période</b>								
Acquisitions		44		81				125
Perte de valeur	(3 360)							(3 360)
Cessions								
Transferts entre rubriques								
Différences de conversion								
Dotations aux amortissements	(51)	(145)	(20)	(56)	(35)			(307)
Mouvements de la période	(3 411)	(101)	(20)	25	(35)	-	-	(3 542)
<b>Au 30 juin 2017</b>								
Coût	15 049	6 562	474	2 113	693	3	-	24 894
Amortissements cumulés	(6 180)	(6 157)	(389)	(1 739)	(243)	-	-	(14 708)
Valeur nette comptable	8 869	405	85	374	450	3	-	10 186
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>								
Coût	15 049	6 564	474	2 181	693	3	-	24 964
Amortissements cumulés	(6 240)	(6 289)	(409)	(1 794)	(277)	-	-	(15 009)
Valeur nette comptable	8 809	275	65	387	416	3	-	9 955
<b>Mouvements de la période</b>								
Acquisitions	10	3	6	105				124
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)								
Cessions								
Transferts entre rubriques	20							20
Différences de conversion								
Dotations aux amortissements	(60)	(75)	(13)	46	(35)			(137)
Mouvements de la période	(30)	(72)	(7)	151	(35)			7
<b>Au 30 juin 2018</b>								
Coût	15 079	6 567	480	2 286	693	3	-	25 108
Amortissements cumulés	(6 300)	(6 364)	(422)	(1 748)	(312)	-	-	(15 146)
Valeur nette comptable	8 779	203	58	538	381	3	-	9 962

Les terrains et constructions incluent 5.982 milliers EUR nets de 5.533 milliers EUR d'amortissements relatifs au gisement de Carrigrès, qui a été réévalué sur base de la valeur de rendement au 1er janvier 2009 dans le cadre de son passage en intégration globale à cette date et nets d'un amortissement exceptionnel de ce gisement de 3.360 milliers EUR opérée au 30 juin 2017 compte tenu de la baisse de volume de production et de l'absence de visibilité quant au redressement de l'activité de la carrière.



## 6. Immeubles de placement

	Terrains	Autres immeubles de placement	Immobilisations corporelles en cours	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2017</b>				
Coût	47 277	73 604	1 131	122 012
Amortissements et dépréciations cumulés	-	(28 145)	-	(28 145)
Valeur nette comptable	47 277	45 459	1 131	93 867
<b>Mouvements de la période</b>				
Acquisitions	45	27	2 398	2 470
Dotations aux amortissements		(1 082)		(1 082)
Dotations aux pertes de valeur				
Transferts entre rubriques		337	(337)	-
Autres			(2)	(2)
Mouvements de la période	45	(718)	2 059	1 386
<b>Au 30 juin 2017</b>				
Coût	47 322	72 768	3 190	123 280
Amortissements et dépréciations cumulés	-	(28 027)	-	(28 027)
Valeur nette comptable	47 322	44 741	3 190	95 253
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>				
Coût	48 679	72 819	6 931	128 429
Amortissements et dépréciations cumulés	-	(29 329)	-	(29 329)
Valeur nette comptable	48 679	43 490	6 931	99 100
<b>Mouvements de la période</b>				
Acquisitions		21	2 204	2 225
Cessions	(14)	(34)		(48)
Dotations aux amortissements		(1 204)		(1 204)
Transferts entre rubriques	(19)	(1)		(20)
Mouvements de la période	(33)	(1 218)	2 204	953
<b>Au 30 juin 2018</b>				
Coût	48 646	72 047	9 135	129 828
Amortissements et dépréciations cumulés		(29 775)		(29 775)
Valeur nette comptable	48 646	42 272	9 135	100 053

Le Conseil d'Administration a estimé qu'au 31 décembre 2017, le portefeuille d'immeubles de placement avait une juste valeur de 313 M EUR avant impôts différés. En l'absence de statistiques immobilières ou de reporting des transactions, cette estimation est aléatoire. La note 7 du Rapport annuel 2017 détaille les hypothèses de calcul et présente un tableau de sensibilité de cette estimation à des variations d'hypothèses.

## 7. Immobilisations incorporelles

Ces actifs concernent un logiciel comptable acquis en 2012.

## 8. Capital social

Les actions sont émises sans désignation de valeur nominale.

Le capital s'élève à 21.508.160,84 EUR et est représenté par 3.543.700 actions ordinaires.

Aucun mouvement n'est enregistré en 2018 ni en 2017.

## 9. Emprunts et autres dettes financières

	30 juin 2018	31 décembre 2017
<b>Non courants</b>		
Garanties reçues et autres créditeurs non courants	3 955	3 572
Emprunts bancaires	5 600	6 588
	9 555	10 160
<b>Courants</b>		
Emprunts bancaires	1 998	2 239
<b>Total des emprunts et autres dettes financières</b>	<b>11 553</b>	<b>12 399</b>

## 10. Engagements de retraite et avantages similaires

En République Démocratique du Congo, les employés bénéficient, lors de leur départ à la retraite, d'une indemnité calculée sur le nombre d'années de service et sur le niveau de rémunération, comme lors d'un licenciement.

	30 juin 2018	31 décembre 2017
<b>Engagements inscrits au bilan au titre :</b>		
Des prestations de retraite postérieures à l'emploi (valeur actualisée des obligations non financées)	745	746

Le tableau ci-après indique les montants comptabilisés au compte de résultat :

	2018 (6 mois)	2017 (6 mois)
Coût des services rendus	0	(102)

Les principales hypothèses actuarielles retenues sont inchangées par rapport au 31 décembre 2017.

## 11. Impôts différés

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôts exigibles et que les actifs et passifs d'impôts différés concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale. Aucune compensation entre entités juridiques distinctes n'est appliquée. Le tableau ci-dessous indique les montants des passifs nets, après compensation avec les actifs d'impôts différés :

	Actifs	Passifs	Net
<b>Au 31 décembre 2017</b>	(360)	20.170	19.810
Impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'	99	(3.591)	(3.492)
<b>Au 30 juin 2018</b>	(261)	16.579	16.318

La variation des actifs et passifs d'impôts différés durant l'exercice, hors compensation à l'intérieur d'une même juridiction fiscale, est détaillée ci-après :

**Passifs d'impôts différés :**

	Réévaluation (nette) des immeubles	Réduction de valeur sur créances	Autres	Total
<b>Au 31 décembre 2017</b>	18 441	1 427	302	20 170
Porté au compte de résultat	(4 139)	850	(302)	(3 591)
<b>Au 30 juin 2018</b>	14 301	2 277	-	16 579

**Actifs d'impôts différés :**

	Avantages postérieurs à l'emploi	Pertes fiscales	Autres	Total
<b>Au 31 décembre 2017</b>	(261)	-	(99)	(360)
Porté au compte de résultat	0		99	99
<b>Au 30 juin 2018</b>	(261)	-	-	(261)

Les passifs d'impôts différés comprennent pour l'essentiel (14.301 k EUR) une provision pour la taxation d'une éventuelle plus-value future sur les actifs immobiliers du Groupe en RDC, en cas de cession. La valeur fiscale est fixée en francs congolais (CDF) mais est réévaluée chaque année d'un coefficient fixé par le Ministre des Finances pour tenir compte de l'inflation. Au premier semestre 2018, cette provision a été réévaluée sur base du nouveau coefficient; comme ce coefficient est supérieur à la dépréciation du CDF contre l'EUR, ceci a conduit à diminuer la provision. L'effet inverse pourrait se produire à l'avenir.

Pour le reste (2.277 k EUR), les passifs d'impôts différés comprennent une provision pour la taxation future en Belgique des reprises de réduction de valeur que Texaf s.a. sera amenée à faire sur la créance historique qu'elle détient sur Utexafrica. Jusqu'au 31 décembre 2017, cette provision était présentée après déduction d'un actif d'impôt de Texaf ; ce dernier a été extourné au premier semestre 2018.

Le Groupe ne comptabilise pas d'impôts différés passifs sur les bénéfices non distribués par les filiales pour la partie des bénéfices qu'il a décidé de ne pas distribuer dans un avenir prévisible (1.306 k EUR de latence fiscale passive au 31 décembre 2017). De même le Groupe ne comptabilise pas d'impôts différés passifs sur les réserves immunisées car le Groupe ne prévoit pas de distribuer ces réserves dans un avenir prévisible (2.483 k EUR au 31 décembre 2017).

Par ailleurs, les actifs d'impôts différés non reconnus au bilan s'élèvent à 284 k EUR au 31 décembre 2017. Ces actifs d'impôts proviennent de pertes reportées en RDC. Il n'y a plus de limite dans le temps pour leur imputation. Leur probabilité de réalisation est jugée aléatoire.

## 12. Produit des activités ordinaires

	30 juin 2018	30 juin 2017
Ventes de biens	822	954
Prestations de services	13	-
Produits locatifs	8 455	8 125
	<b>9 290</b>	<b>9 079</b>

### 13. Résultat opérationnel

Les éléments opérationnels non récurrents sont des produits ou des charges liés à l'activité opérationnelle du Groupe, mais dont la survenance est inhabituelle, c-à-d qui ne se répètent pas d'année en année. Depuis 2017, ils sont limités à 1. des gains ou pertes sur cessions d'actifs immobilisés, 2. des dotations (ou reprises de) aux réductions de valeur sur actifs immobilisés et 3. des 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 ...)

Au 30 juin 2017, les éléments non récurrents se composent principalement de la réduction de valeur opérée sur le gisement de Carrigrès (3.360 k EUR), et accessoirement du coût net de restructuration chez Carrigrès (57 k EUR).

Au 30 juin 2018, les éléments non récurrents comprennent principalement des résultats positifs sur l'expropriation d'un terrain en bordure du Fleuve pour un total de 1.412 k EUR.

### 14. Résultat financier

Le résultat financier intègre toutes les différences de change.

	<b>30 juin 2018</b>	<b>30 juin 2017</b>
<i>Charges d'intérêt</i>	(216)	(307)
<i>Autres charges et produits</i>	(9)	-
<i>Différence de change</i>	20	(465)
	<b>(205)</b>	<b>(772)</b>

## 15. Charge d'impôt sur le résultat

	30 juin 2018	30 juin 2017
Impôt courant	(1 164)	(198)
Impôts différés	3 492	1 120
	2 327	922

Le rapprochement entre le taux d'impôt applicable à la maison-mère et le taux d'impôt effectif au 30 juin 2018 se présente comme suit :

	30 juin 2018	30 juin 2017
<b>Charge d'impôt sur base du taux d'impôt applicable à la maison-mère</b>	<b>(1 538)</b>	<b>201</b>
Résultat avant impôt	5 126	(592)
<b>Taux d'impôt applicable</b>	<b>30,00%</b>	<b>33,99%</b>
<b>Éléments de réconciliation</b>	<b>519</b>	<b>186</b>
Impact des taux dans d'autres juridictions	(209)	16
Impact des intérêts notionnels déductibles	-	-
Impact des revenus non taxables	649	380
Impact des frais non déductibles	(9)	(134)
Impact des latences fiscales non reconnues	-	(93)
Impact des latences fiscales reconnues	(2)	-
Impact des pertes fiscales utilisées	-	45
Impact des sociétés mises en équivalence	-	-
Autres	90	(28)
<b>Charge d'impôt sur base du taux d'impôt effectif</b>	<b>(1 019)</b>	<b>387</b>
Résultat avant impôt	5 126	(592)
<b>Taux d'impôt effectif</b>	<b>(19,88%)</b>	<b>65,37%</b>
Ajustements aux impôts exigibles d'exercices antérieurs	7	535
Ajustements aux impôts différés	3 339	
<b>Total des impôts</b>	<b>2 327</b>	<b>922</b>

L'effet de l'ajustement des impôts différés a été isolé des impôts effectifs pour la bonne compréhension du tableau. Comme détaillé en note 11, la principale raison de l'ajustement aux impôts différés est la divergence entre l'évolution du cours CDF/EUR et du coefficient officiel de réévaluation des actifs en RDC.

## 16. Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, hors actions propres rachetées par la société.

	<b>30 juin 2018</b>	<b>30 juin 2017</b>
<u>Résultat net</u>		
Bénéfice revenant aux actionnaires de la société (en milliers EUR)	7 454	326
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	3 543 700	3 543 700
Résultat de base par action (EUR par action)	2,103	0,092
<u>Résultat global</u>		
Bénéfice revenant aux actionnaires de la société (en milliers EUR)	7 454	326
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	3 543 700	3 543 700
Résultat de base par action (EUR par action)	2,103	0,092

## 17. Dividende par action

Le dividende net de 0,57 EUR par action (brut 0,81 EUR) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 représentant une distribution totale de 2.886 milliers EUR a été versé aux actionnaires le 18 mai 2018.

Le dividende net de 0,48 EUR par action (brut 0,69 EUR) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 représentant une distribution totale de 2.430 milliers EUR a été versé aux actionnaires le 17 mai 2017.

## 18. Trésorerie provenant des opérations

	<b>30 juin 2018</b>	<b>30 juin 2017</b>
<b>Résultat de la période</b>	<b>7 454</b>	<b>330</b>
<b>Ajustements :</b>		
- Impôts	(2 328)	(922)
- Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles	141	317
- Amortissement des immeubles de placement	1 204	1 082
- Pertes / (profits) sur cession d'actifs non-courants	(507)	
- Variations nettes des obligations résultant des avantages postérieurs à l'emploi		(102)
- Pertes de valeur sur actifs en contrepartie du compte de résultat	(807)	3 324
- Charge d'intérêts	216	307
- Produits d'intérêts		-
- Pertes / (profits) de change non réalisés		
<b>Variations du fonds de roulement (hors variations de périmètre et différences de conversion) :</b>		
- Stocks	(108)	293
- Clients et autres débiteurs	(239)	877
- Garanties locatives reçues	667	157
- Fournisseurs et autres créanciers	1 742	586
<b>Trésorerie provenant des opérations</b>	<b>7 435</b>	<b>6 249</b>

## 19. Litiges et passifs éventuels

- Une partie du terrain de CARRIGRES est occupée illégalement par des "squatters" qui pourraient empêcher le développement de l'exploitation de la carrière à plus long terme. La société met tout en œuvre pour faire déguerpir ces occupants illégaux. Cette partie du gisement n'est pas valorisée dans les comptes.
- IMMOTEX est engagée dans plusieurs procédures judiciaires pour protéger son terrain de Kinsuka (104 ha) contre des tentatives d'appropriation illégale de tout ou partie de celui-ci par des tiers.
- TEXAF est également engagée dans plusieurs procédures judiciaires pour faire face à des tentatives d'appropriation illégale de son terrain situé au lieu-dit "Petit Pont".
- UTEXAFRICA fait face à des tentatives d'implantation sur les terrains inondables situés entre sa concession et le Fleuve ; pour se protéger, elle a obtenu de l'Etat en 2017 un contrat de location de 25 ans sur ces surfaces.
- Le Groupe a obtenu gain de cause devant les tribunaux de Kinshasa sur tous les litiges dont question ci-avant et attend l'application des décisions de justice.

## 20. Engagements

- CONGOTEX a été mise en liquidation en août 2007. IMMOTEX a consenti une avance d'1 million d'USD pour faciliter la tâche du liquidateur à régler certaines dettes prioritaires dont les passifs sociaux. Cette avance est totalement provisionnée. Le Groupe TEXAF n'est pas tenu à contribuer financièrement au-delà des efforts d'actionnaire qu'il a consenti jusqu'à ce jour.
- Certains biens immobiliers de TEXAF (valeur nette comptable 1.712 k EUR) sont donnés en garantie à des banques congolaises en couverture de 5 emprunts totalisant initialement 11.940 k EUR (cfr note 9 ci-dessus).
- La société s'est engagée auprès d'un des administrateurs exécutifs d'une rémunération par un plan d'option en actions dont les modalités restent encore à définir.

## 21. Transactions avec les parties liées

- S.F.A, qui est le principal actionnaire de TEXAF S.A., lui loue des bureaux et des parkings à Bruxelles pour 64 k EUR par an.
- TEXAF tient la comptabilité de SFA et de Chagawirald, sociétés qui la contrôle, en contrepartie de l'abandon d'une créance de 300 k EUR sur elle-même en 2002.
- Le cabinet De Croo - Desguin, lié à M. Herman De Croo, administrateur, facture des honoraires de Conseil de 20 k EUR par an à TEXAF, S.A.
- Le Groupe achète régulièrement des biens et services auprès de Chanimétal (125 k EUR en 2017), une société co-contrôlée par Chanic, administrateur.
- Imbakin Holding, une société contrôlée par SFA, a une créance sur TEXAF de 409 k EUR.
- Les rémunérations des administrateurs sont détaillées dans le Rapport de Rémunération.

## 22. Rémunérations des principaux dirigeants

Les rémunérations et autres avantages à court terme accordés aux administrateurs opérationnels sont détaillés dans le rapport de rémunération 2017. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018, les rémunérations s'élèvent à 302 k EUR.

---

## 23. Structure de l'actionariat (total des titres émis : 3.543.700)

- Le 23 août 2018, Texaf a communiqué à la FSMA l'information concernant l'art. 74 de la loi OPA :

Actionariat :

- Société Financière Africaine détient 2.212.765 titres soit	62,42%
- Middle Way Ltd détient 354.370 titres soit	10,00%
Total des titres émis	3.543.700

Société Financière Africaine est contrôlée par Chagawirald SCS, elle-même contrôlée par Monsieur Philippe Croonenberghs.

Middle Way Ltd est détenue à 100% par Member Investments Ltd.

Le bénéficiaire ultime de Members Investments Ltd est CCM Trust (Cayman) Ltd, un trust de la famille CHA.

- Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018, les opérations d'achat ou de vente sur titres suivantes ont été exécutées par des personnes initiées :
  - Monsieur Jean-Philippe Waterschoot, vente de 5.000 actions (18 juillet 2018)

## 24. Evénements survenus après la date de clôture

- La construction de 36 logements, constituant la première phase du projet dit des « Bois nobles », s'achève et 28 logements sont d'ores et déjà loués.
- Après le 30 juin le groupe a perçu une deuxième tranche (700 k USD) sur la cession d'un terrain à l'Etat congolais. Le montant encore dû est de 3,7 M USD.