

## RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

29 août 2014

### INFORMATION REGLEMENTÉE

- ✓ HAUSSE DU RESULTAT OPERATIONNEL DE 9% A 3.281 k EUR
- ✓ RESULTAT OPERATIONNEL DE L'IMMOBILIER DE 2.798 k EUR (+ 22%)
- ✓ CARRIGRES AFFECTEE PAR LE RALENTISSEMENT ECONOMIQUE

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 2014. Ces comptes intermédiaires ne sont pas audités.

Le Conseil tient à rappeler que les actifs de la société sont situés en RDC et que l'environnement particulier du pays comporte des risques. Les comptes ont été établis dans la perspective d'une stabilité de l'environnement économique social et réglementaire.

### FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2014

- La région de Kinshasa, qui est celle où le groupe est actif, connaît un ralentissement économique marqué, avec des fermetures d'entreprises et une réduction d'activité dans la plupart des secteurs. La situation monétaire, quant à elle, reste stable, avec une inflation maîtrisée et un taux de change à peu près inchangé.
- Les revenus de l'activité immobilière continuent cependant de progresser de 8% à 6.502 k EUR grâce aux nouveaux bâtiments mis sur le marché. Son résultat opérationnel augmente de 22% à 2.798 k EUR.
- Le chiffre d'affaires de **CARRIGRES** est en retrait de 17% à 2.513 k EUR et son résultat opérationnel de 32% à 482 k EUR par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2013, suite à la fin d'un important chantier routier en avril et à l'atonie générale du marché.
- Le Groupe présente un résultat opérationnel semestriel de 3.281 k EUR en progression de 9%. En l'absence d'éléments particuliers, le résultat opérationnel récurrent s'établit également à 3.281 k EUR (+ 9%), à nouveau le plus élevé de l'histoire du Groupe. Le résultat net (part du groupe) de 2.267 k EUR est, lui, en hausse de 3%. Compte tenu des nouvelles actions émises en faveur du groupe Cha, le résultat net par action reste stable à 0,69 EUR.

	<u>S1 2010</u>	<u>S1 2011</u>	<u>S1 2012</u>	<u>S1 2013</u>	<u>S1 2014</u>
Résultat opérationnel récurrent	1.543	1.671	2.413	3.010	3.281
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	18%	26%	28%	32%	35%

## ENTREE DU GROUPE CHA DANS LE CAPITAL ET SPIN-OFF D'IMBAKIN

Lors de l'assemblée générale du 13 mai, le capital de **TEXAF** a été augmenté de 13.746 k EUR par l'émission de 354.370 actions en faveur du groupe familial de Hong-Kong Cha ([www.chatextiles.com](http://www.chatextiles.com), [www.hkri.com](http://www.hkri.com)). Cette augmentation de capital s'est faite par apport de la participation du groupe Cha dans la joint-venture **IMMOTEX**. Le groupe Cha détient maintenant 10% de **TEXAF**. Cette opération est reflétée dans les comptes à partir du 13 mai qui intègrent **IMMOTEX** à 100% et un nombre d'actions **TEXAF** de 3.543.700. Elle s'est notamment accompagnée d'un abandon de créance d'EUR 362.500 par le groupe Cha; ce bénéfice pour **IMMOTEX** n'a pas été intégré dans le compte de résultat consolidé mais est pris directement en fonds propres.

La même assemblée générale avait préalablement décidé de scinder partiellement **TEXAF** et de créer une nouvelle société, **IMBAKIN HOLDING**, dont les seuls actifs sont la société **IMBAKIN** qui détient une créance de 51 m EUR sur la République Démocratique du Congo et une trésorerie de 500.000 EUR lui permettant d'assurer son fonctionnement. Comme communiqué antérieurement, les effets de cette décision sont suspendus par un jugement en référé du Tribunal de Commerce de Bruxelles. **TEXAF** a fait appel de cette décision. Les effets de cette opération de scission ne sont donc pas reflétés dans les comptes au 30 juin ; s'ils avaient été reflétés, le compte de résultat n'aurait été que marginalement différent, par contre tant les fonds propres que la trésorerie auraient été inférieurs de EUR k 500.

**TEXAF** avait reçu une lettre d'intention pour le rachat d'**IMBAKIN**, mais l'acquéreur potentiel s'est retiré.

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

(Non audité)

	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014
Produit des activités ordinaires	8.076	9.103	9.083
Autres produits opérationnels récurrents	376	250	398
Charges opérationnelles récurrentes	<u>-5.886</u>	<u>-6.342</u>	<u>-6.200</u>
<b>Résultat opérationnel récurrent</b>	<b>2.566</b>	<b>3.011</b>	<b>3.281</b>
<i>Δ y-1</i>	54%	17%	9%
Autres éléments opérationnels non récurrents	<u>-153</u>	<u>-1</u>	<u>0</u>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2.413</b>	<b>3.010</b>	<b>3.281</b>
<i>Δ y-1</i>	25%	25%	9%
Résultat financier	-175	-92	-137
Autres résultats non opérationnels	<u>-5</u>	<u>5</u>	<u>0</u>
<b>Résultat avant impôt (des activités poursuivies)</b>	<b>2.233</b>	<b>2.923</b>	<b>3.144</b>
<i>Δ y-1</i>	6%	31%	8%
Charges d'impôt	-195	-514	-782
Résultat des activités abandonnées	<u>-48</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>1.990</b>	<b>2.409</b>	<b>2.362</b>
<b>Résultat net consolidé part de groupe</b>	<b>1.898</b>	<b>2.208</b>	<b>2.267</b>
<i>Δ y-1</i>	27%	16%	3%
<b>Par titre</b>			
<i>Résultat opérationnel récurrent en EUR</i>	0,805	0,944	0,926
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	0,757	0,944	0,926
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	0,595	0,692	0,691
<i>Nombre de titres en circulation</i>	3.189.330	3.189.330	3.543.700

**ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (en milliers EUR)**

(Non audité)

	<b>30.06.2012</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>30.06.2014</b>
Résultat de l'exercice	1.990	2409	2362
Mouvements des écarts en devises étrangères	3	-	-
<b>Résultat global</b>	<b>1.993</b>	<b>2.409</b>	<b>2.362</b>
<b>Revenant :</b>			
<b>Aux actionnaires de TEXAF</b>	<b>1.899</b>	<b>2.208</b>	<b>2.267</b>
Aux intérêts minoritaires	94	201	95

**BILAN CONSOLIDE (en milliers EUR)**

(Non audité)

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>30.06.2014</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>89.541</b>	<b>92.749</b>	<b>94.502</b>
Immobilisations corporelles	14.377	14.216	14.878
Immeubles de placement	75.081	77.158	79.387
Immobilisations incorporelles	53	42	37
Autres immobilisations financières	30	1.333	200
<b>Actifs courants</b>	<b>11.822</b>	<b>15.213</b>	<b>12.766</b>
Stocks	3.745	4.516	4.648
Créances	2.087	2.171	1.785
Actifs d'impôt sur le résultat	302	634	368
Trésorerie	4.465	7.216	5.235
Autres actifs courants	1.223	676	730
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>101.363</b>	<b>107.962</b>	<b>107.268</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>60.681</b>	<b>66.728</b>	<b>69.014</b>
Capital	7.857	7.857	21.603
Réserves de groupe	43.854	49.429	47.116
Intérêts minoritaires	8.970	9.442	295
<b>Passifs non courants</b>	<b>31.619</b>	<b>30.883</b>	<b>31.993</b>
Passifs d'impôts différés	23.308	22.874	22.697
Autres passifs non courants	8.311	8.009	9.296
<b>Passifs courants</b>	<b>9.063</b>	<b>10.351</b>	<b>6.261</b>
Autres passifs courants	9.063	10.351	6.261
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>101.363</b>	<b>107.962</b>	<b>107.268</b>

## TABLEAU DE FINANCEMENT SIMPLIFIE (en milliers EUR)

(Non audité)

	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>3.574</b>	<b>4.465</b>	<b>7.216</b>
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	2.300	4.085	2.856
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-1.856	-2.025	-3.141
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-984	-1.879	-1.695
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>-540</b>	<b>181</b>	<b>-1.980</b>
Écarts de conversion	-	-	-
<b>Trésorerie en fin de période</b>	<b>3.034</b>	<b>4.646</b>	<b>5.236</b>
<i>Dont Texaf SA</i>	<i>1.606</i>	<i>2.426</i>	<i>2.478</i>

Ne sont pas compris dans le tableau ci-dessus, parce qu'ils n'ont pas donné lieu à des mouvements de trésorerie: l'apport de la participation du groupe Cha en **IMMOTEX** et l'augmentation de capital de **TEXAF** réservée au groupe Cha à hauteur de 13.746 k EUR.

## Commentaires sur les résultats consolidés (comptes selon normes IFRS)

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

- ✚ Les revenus locatifs sont en hausse de 8 % par rapport au premier semestre 2013, grâce à la mise en location du premier ensemble de bâtiments du nouveau projet « Champ de Coton » (24 appartements) et de nouvelles surfaces à usage professionnel.
- ✚ Le chiffre d'affaires de **CARRIGRES** recule de 17% par rapport à la période correspondante de 2013 suite à la fin des fournitures au grand chantier routier « Route des Poids Lourds » et à l'atonie générale du marché.
- ✚ Les « autres produits opérationnels récurrents » (398 k EUR contre 250 k EUR à fin juin 2013) sont composés essentiellement de refacturations de frais et des ventes du restaurant de la concession.
- ✚ Au total, le chiffre d'affaires récurrent du groupe augmente de 13%. Les charges opérationnelles récurrentes (6,2 millions EUR contre 6,34 millions EUR en 2013) quant à elles diminuent de 2%.
- ✚ Le résultat opérationnel récurrent progresse donc de 9% à 3.281 k EUR. En l'absence d'éléments non récurrents, le résultat opérationnel total s'élève également à 3.281 k EUR, en progression de 9%.
- ✚ Le Groupe intègre pour la première fois au 1<sup>er</sup> janvier la société **LA COTONNIERE**, après avoir augmenté le capital et possède désormais 94,1% ; cette société contribue négativement au résultat à concurrence de -13 k EUR.
- ✚ Le résultat net part de groupe s'établit à 2.267 k EUR, en augmentation de 3%. soit 0,691 EUR par action, une stabilité compte tenu de l'augmentation de 11% du nombre d'actions.

## RAPPORT DES ACTIVITES DE CARRIGRES

CARRIGRES (000 EUR)	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2014
Produit des activités ordinaires	2.926	3.503	2.019	3.075	3.020	<b>2.513</b>
Résultat opérationnel	751	586	328	829	710	<b>483</b>
Résultat net	510	81	386	730	754	<b>577</b>
Résultat net (part de groupe)	510	81	386	730	754	<b>577</b>

- ✚ La production de grès de **CARRIGRES** s'est élevée à 201.000 tonnes, soit une baisse de 4% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2013. La production a été arrêtée pendant plusieurs semaines, notamment pour permettre une réfection en profondeur de plusieurs équipements et le remplacement d'une large partie de l'installation électrique.
- ✚ Les ventes ont reculé plus sensiblement à -17% en valeur. Les raisons en sont la fin d'un important chantier routier, la Route de Poids Lourds, qui a absorbé une grande partie de la production lors des deux dernières années et le recul sensible de l'activité économique, notamment dans la construction, que connaît toute la région de Kinshasa.
- ✚ Le résultat net a quant à lui diminué de 23 % à 577 k EUR.
- ✚ Pour faire face à ce ralentissement de la demande, dont il n'est pas possible de prévoir la durée, la société a décidé un plan d'économie et de réductions de ses frais fixes, en ce compris de personnel.

## RAPPORT DES ACTIVITES IMMOBILIERES

IMMO (000 EUR)	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2014
Produit des activités ordinaires	3.403	3.808	4.140	5.001	6.083	<b>6.569</b>
Résultat opérationnel	1.026	1.079	1.640	1.584	2.300	<b>2.798</b>
Résultat net	334	587	1.229	1.308	1.655	<b>1.785</b>
Résultat net (part de groupe)	322	618	1.231	1.193	1.454	<b>1.690</b>

- ✚ Les données sectorielles de l'activité immobilière sont à interpréter en tenant compte qu'elles comportent l'ensemble des frais de la holding, tels que des rémunérations et des frais de structure.
- ✚ L'augmentation des revenus locatifs s'élève à + 487 k EUR (+ 8%) grâce à la mise en location du premier ensemble d'immeuble à appartements dans le nouveau projet « Champ de Coton » (24 appartements d'une chambre) et de 1.800 m<sup>2</sup> de bureaux aménagés dans les anciennes usines textiles.
- ✚ Tant le résultat opérationnel que le résultat net progressent plus fortement que les revenus locatifs à respectivement 2.798 k EUR (+ 22%) et 1.690 k EUR (+ 16%) en part de groupe.
- ✚ Le Groupe a réceptionné en août deux petits immeubles totalisant 8 appartements de trois chambres, deuxième phase du projet « Champ de Coton » et développe actuellement plusieurs projets :
  - Cinq immeubles totalisant 20 appartements de 2, 3 ou 4 chambres, suite du projet « Champ de Coton » qui seront livrés progressivement au courant du 1<sup>er</sup> semestre 2015
  - 5.500 m<sup>2</sup> de bureaux chez **IMMOTEX**, disponibles courant 2015.

## EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 30 JUIN 2014 ET PERSPECTIVE 2014

- ✚ Un des principaux clients du Groupe, une agence internationale, redéploie une large partie de ses équipes dans l'Est du pays et a notifié son intention de libérer environ les 2/3 des entrepôts qu'ils occupent, à partir du début de 2015. A court terme, la perte de revenus due à ce départ partiel est estimée, au stade actuel, à EUR 1,28 million et sera compensée par les nouveaux projets cités ci-dessus. Le Groupe considère néanmoins ce départ comme une opportunité à moyen terme pour revaloriser des surfaces importantes qui étaient louées à des taux bas au m2.
- ✚ Compte tenu du plan de restructuration de **CARRIGRES**, le résultat opérationnel consolidé du 2<sup>ème</sup> semestre devrait être, sauf élément neuf, équivalent à celui des six premiers mois.
- ✚ **TEXAF** a l'intention de maintenir sa politique de dividende.

## CALENDRIER FINANCIER

- ✚ Communiqué intermédiaire : 14 novembre 2014
- ✚ Communiqué des résultats 2014 : 20 février 2015
- ✚ Assemblée générale : 12 mai 2015

*TEXAF, constituée en 1925, est l'unique société d'investissements à vocation industrielle, immobilière et agricole, cotée sur Euronext, ayant à ce jour toutes ses activités et filiales en République Démocratique du Congo. Cette cotation en bourse des activités congolaises et les obligations de bonne gouvernance et de transparence qui en découlent constituent un atout majeur du groupe pour la promotion du secteur formel en RDC.*

Contact: Philippe Croonenberghs, CEO: +32 495 24 32 64  
Christophe Evers, CFO : + 32 495 24 32 60