

**INFORMATION REGLEMENTÉE**

**TEXAF LANCE SON PLUS GRAND PROJET RESIDENTIEL EN DEPIT D'UNE DIMINUTION DU RESULTAT OPERATIONNEL RECURRENT SUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE**

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 2021. Ces comptes intermédiaires ne sont pas audités.

**FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2021**

- ◇ Le groupe a décidé de mettre en œuvre son plus grand projet immobilier à ce jour. Dénommé Promenade des Artistes, il comprendra 94 appartements pour un investissement de 18 M EUR et sera livré au 2<sup>ème</sup> semestre 2023. Une fois mis en locations ce projet devrait générer environ 3 M EUR/an de revenus locatifs, soit une augmentation de 15% des revenus locatifs.
- ◇ Les résultats du 1<sup>er</sup> semestre ont été affectés négativement par un vide locatif temporairement plus élevé que d'habitude, conséquence des restrictions liées à la crise du COVID-19, et par un accident de production en début d'année chez **CARRIGRES**.
- ◇ Les loyers de l'**ACTIVITE IMMOBILIERE** et son résultat opérationnel récurrent reculent de 2% à 9.579 k EUR. et de 10% à 4.369 k EUR respectivement.
- ◇ Malgré un incident technique en début d'année, les ventes de l'**ACTIVITE DE CARRIERE (CARRIGRES)** progressent de 8% à 1.280 k EUR mais le résultat opérationnel récurrent recule à 68 k EUR (vs. 244 k EUR sur la même période de 2020).
- ◇ Le pôle d'**ACTIVITE DIGITALE**, dénommé **SILIKIN VILLAGE**, monte en puissance et a lancé son extension à des bureaux pour des acteurs de l'économie numérique
- ◇ La combinaison de ces évolutions est une baisse du résultat opérationnel récurrent de 15% à 3.869 k EUR.
- ◇ Le résultat net part de groupe atteint 3.109 k EUR (vs. 3.154 k EUR au premier semestre 2020) soit un recul de 1%.
- ◇ Un dividende optionnel a été proposé à chaque actionnaire. Les actionnaires ont opté pour un réinvestissement en augmentation de capital, à concurrence de 65% de leurs actions.
- ◇ **UTEXAFRICA**, filiale congolaise, a obtenu un crédit d'investissement d'une banque belge avec une couverture externe du risque politique.

En k EUR	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Résultat opérationnel récurrent semestriel</b>	3.597	3.952	4.193	4.540	3.869
<b>En % du chiffre d'affaires</b>	36%	40%	37%	39%	33%

## ACTIVITES IMMOBILIERES

◇ Contribution de l'activité immobilière au résultat consolidé :

IMMO (000 EUR)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Produit des activités ordinaires	8.166	8.465	9.501	9.797	9.579
Résultat opérationnel récurrent	4.525	4.375	4.728	4.865	4.369
Résultat opérationnel	4.525	5.754	4.728	4.865	4.324
Résultat avant impôts différés	3.229	3.946	3.518	3.607	3.219
Résultat net (part de groupe)	3.070	8.601	4.327	3.047	3.112

- ◇ Le groupe développe une activité de location d'immeubles à Kinshasa : habitations résidentielles, bâtiments industriels et bureaux.
- ◇ Les loyers diminuent de 2% à 9.579 k EUR. Cette évolution provient des éléments suivants :
- Suite à l'incendie intervenu le 8 août 2020, des bâtiments qui généraient 325 k EUR de loyers par semestre n'ont plus pu être loués. La moitié d'entre eux, des bureaux annexes à l'entrepôt qui a été lui totalement détruit, ont été réhabilités et seront à nouveau disponibles au 2<sup>ème</sup> semestre 2021.
  - Petit-Pont, le nouveau bâtiment de bureaux (3.000 m<sup>2</sup> nets), a été progressivement loué au cours du semestre. Il sera occupé à 100% à partir du 15 septembre 2021. Les trois nouveaux immeubles d'appartements du projet Bois Nobles Phase II (33 appartements) ont été livrés successivement en mai, en juin et en août. Ensemble, ces deux projets ont généré 300 k EUR de loyers au 1<sup>er</sup> semestre 2021.
  - Les restrictions de voyage et l'incertitude générale liées à la crise du COVID-19 ont ralenti l'arrivée de nouveaux locataires résidentiels si bien que le taux d'occupation qui était de 98,2% en moyenne sur les six premiers mois de 2020 a baissé à 92,8% au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Néanmoins, ce taux se redresse progressivement depuis le début de l'année et, compte tenu des nouveaux logements, le nombre absolu de locataires continue de progresser. A ce jour 320 logements sur 333 sont loués.
- ◇ Le résultat opérationnel récurrent diminue de 10% à 4.369 k EUR. En effet, des frais d'entretien et de maintenance, qui n'avaient pas pu être exposés pendant le confinement de 2020, ont été reportés en 2021. De plus, les frais juridiques de protection des actifs ont été particulièrement élevés dans le contexte de dégradation de l'environnement des affaires et de la sécurité des biens qui a déjà été évoqué dans les communiqués précédents.
- ◇ A 4.324 k EUR, le résultat opérationnel est légèrement inférieur au résultat opérationnel récurrent suite à des frais additionnels liés à l'incendie d'août 2020.
- ◇ Le résultat avant impôts différés atteint 3.219 k EUR (-11%).
- ◇ Le résultat net s'établit à 3.112 k EUR vs 3.047 k EUR (+ 2%), en l'absence de variation significative des impôts différés.

## ACTIVITE DIGITALE

- ◇ Contribution de l'activité digitale

DIGITAL (000 EUR)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Produit des activités ordinaires				0	20
Résultat opérationnel récurrent				-97	-84
Résultat opérationnel				-97	-84
Résultat avant impôts différés				-97	-84
Résultat net (part de groupe)				-97	-84

- ◇ L'activité digitale consiste d'une part en une participation de 1 M EUR dans le fonds Partech Africa et d'autre part en l'exploitation du **SILIKIN VILLAGE** à Kinshasa.
- ◇ Le **SILIKIN VILLAGE** développe le pôle d'attraction de l'économie digitale à Kinshasa, qui rassemblera sur un même site des activités de formation, d'incubation, d'accueil des start-up's mais aussi des sociétés internationales désireuses de se développer en RDC. Elle est centrée autour du **SILIKIN CAMPUS**, inauguré en janvier 2020, qui est un lieu d'enseignement, de séminaires et de conférences centré sur le digital et l'entrepreneuriat. Elle héberge notamment la KINSHASA DIGITAL ACADEMY, qui offre une formation intensive en développement web et mobile à 40 jeunes congolais par session.
- ◇ Au 1<sup>er</sup> semestre, un partenariat, soutenu par la Fondation Roi Baudouin, avec OVATION, centre de ressources pour incubateurs, a permis de former des coaches et des animateurs pour les incubateurs de Kinshasa. En outre, le **SILIKIN VILLAGE** travaille à des projets de digitalisation dans les domaines de la santé et de l'éducation.
- ◇ L'attractivité du concept a conduit à réhabiliter 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de salles de réunion pour accueillir des start-up's et des petites structures qui veulent s'intégrer dans le **SILIKIN VILLAGE**. Ceux-ci seront disponibles au 2<sup>ème</sup> semestre 2021.

## ACTIVITE DE CARRIERE

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

CARRIGRES (000 EUR)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Produit des activités ordinaires	960	826	1.003	1.186	1.280
Résultat opérationnel récurrent	-458	45	-109	244	68
Résultat opérationnel	-3.875	45	-109	244	68
Résultat avant impôts différés	-3.712	202	36	362	164
Résultat net (part de groupe)	-2.538	-124	67	373	218

- ◇ **CARRIGRES** opère une carrière de concassés située à 10 km du centre-ville de Kinshasa.
- ◇ Il y a une grande différence d'activité entre le 1<sup>er</sup> trimestre et le 2<sup>ème</sup>. Suite à la difficulté d'obtenir une pièce de rechange, l'activité a été quasiment à l'arrêt au 1<sup>er</sup> trimestre avec chiffre d'affaires de 430 k EUR tandis que celui du 2<sup>ème</sup> s'est rétabli à 850 k EUR. Au total, il s'établit à 1.280 k EUR sur le semestre (+ 8%) et 117.000 tonnes (+ 17%). En l'absence de production des produits les plus recherchés au 1<sup>er</sup> trimestre, le mix produit et le prix moyen se sont détériorés.
- ◇ Le résultat opérationnel diminue à 68 k EUR (vs 244 k EUR au 1<sup>er</sup> semestre 2020), en raison du déstockage qui a conduit à prendre en charge une variation négative de stocks. Cette variation de stocks est un élément non cash.

- ◇ Compte tenu de la trésorerie importante de **CARRIGRES**, le résultat net, qui intègre les produits financiers, s'établit à 218 k EUR (vs 373 k EUR).

## HOLDING

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

<b>HOLDING (000 EUR)</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2021</b>
Produit des activités ordinaires	0	0	0	0	0
Résultat opérationnel récurrent	-470	-468	-426	-472	-484
Résultat opérationnel	-470	-468	-357	-472	-484
Résultat avant impôts différés	-308	-186	-129	-249	-220
Résultat net (part de groupe)	-206	-1.036	-240	-169	-137

- ◇ Les charges totalisent 484 k EUR, en légère hausse par rapport à l'année dernière.
- ◇ Le résultat net s'établit à -137 k EUR (vs -169 k EUR). Il intègre des produits d'intérêt.



*Bois Nobles cour intérieure*

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

(Non audité)

000 EUR	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
Produit des activités ordinaires	10.504	10.959	10.854
Autres produits opérationnels récurrents	758	646	932
Charges opérationnelles récurrentes	<u>-5.422</u>	<u>-5.325</u>	<u>-6.153</u>
<b>EBITDA récurrent <sup>(1)</sup></b>	<b>5.839</b>	<b>6.280</b>	<b>5.633</b>
	y-1	10%	8%
Amortissements	<u>-1.646</u>	<u>-1.740</u>	<u>-1.765</u>
<b>Résultat opérationnel récurrent (EBIT) <sup>(1)</sup></b>	<b>4.193</b>	<b>4.540</b>	<b>3.869</b>
	y-1	6%	8%
Éléments opérationnels non récurrents	<u>68</u>	<u>0</u>	<u>-45</u>
<b>Résultat opérationnel (EBIT) <sup>(1)</sup></b>	<b>4.261</b>	<b>4.540</b>	<b>3.823</b>
	y-1	-20%	7%
Charges et produits financiers	<u>-196</u>	<u>-25</u>	<u>-20</u>
<b>Résultat avant impôt (des activités poursuivies)</b>	<b>4.065</b>	<b>4.515</b>	<b>3.803</b>
	y-1	-21%	11%
Impôts courants	<u>-640</u>	<u>-892</u>	<u>-724</u>
<b>Résultat avant impôts différés</b>	<b>3.425</b>	<b>3.622</b>	<b>3.079</b>
Impôts différés	<u>738</u>	<u>-462</u>	<u>37</u>
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>4.163</b>	<b>3.160</b>	<b>3.115</b>
<b>Résultat net consolidé part de groupe</b>	<b>4.154</b>	<b>3.154</b>	<b>3.109</b>
	y-1	-44%	-24%
<b>Par titre</b>			
<i>Résultat opérationnel récurrent (en EUR)</i>	<i>1,183</i>	<i>1,260</i>	<i>1,055</i>
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	<i>1,202</i>	<i>1,260</i>	<i>1,043</i>
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	<i>1,172</i>	<i>0,875</i>	<i>0,848</i>
<i>Nombre de titres en circulation</i>	<i>3.543.700</i>	<i>3.603.539</i>	<i>3.666.556</i>

(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 CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
Résultat de l'exercice	4.163	3.160	3.115
Mouvements des écarts en devises étrangères	-	6	
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)	-2	76	34
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation	28	-	-
<b>Résultat global</b>	<b>4.133</b>	<b>3.090</b>	<b>3.149</b>
<b>Revenant :</b>			
<b>Aux actionnaires de TEXAF</b>	<b>4.124</b>	<b>3.084</b>	<b>3.142</b>
Aux intérêts minoritaires	9	6	7

## BILAN CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>112.341</b>	<b>116.459</b>	<b>117.579</b>
<i>Immobilisations corporelles</i>	9.974	9.588	8.505
<i>Droit d'utilisation</i>	159	109	59
<i>Immeubles de placement</i>	102.027	106.377	108.320
<i>Immobilisations incorporelles</i>	13	5	13
<i>Autres immobilisations financières</i>	168	380	681
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>13.128</b>	<b>14.662</b>	<b>14.848</b>
<i>Stocks</i>	4.913	4.951	4.458
<i>Créances</i>	1.015	1.230	1.174
<i>Actifs d'impôts</i>	434	689	676
<i>Trésorerie</i>	6.567	7.585	8.352
<i>Autres actifs courants</i>	200	208	187
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>125.469</b>	<b>131.120</b>	<b>132.427</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>90.904</b>	<b>98.395</b>	<b>100.452</b>
<i>Capital</i>	21.508	23.398	25.497
<i>Réserves de groupe</i>	69.043	74.617	74.565
<i>Intérêts minoritaires</i>	353	380	390
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>21.410</b>	<b>19.585</b>	<b>20.574</b>
<i>Passifs d'impôts différés</i>	13.250	13.234	12.784
<i>Autres passifs non courants</i>	8.160	6.351	7.789
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>13.155</b>	<b>13.140</b>	<b>11.401</b>
<i>Passifs courants</i>	13.155	13.140	11.401
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>125.469</b>	<b>131.120</b>	<b>132.427</b>

## TABLEAU DE FINANCEMENT SIMPLIFIÉ (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>5.564</b>	<b>8.767</b>	<b>6.979</b>
Cash-flow opérationnel après impôt	5.076	5.350	4.970
Variation du besoin de fonds de roulement	2.336	-54	1.077
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>7.412</b>	<b>5.296</b>	<b>6.047</b>
Investissements	-1.786	-2.948	-3.408
Désinvestissements	279	2	26
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement</b>	<b>-1.507</b>	<b>-2.946</b>	<b>-3.382</b>
Augmentation de capital		1.890	2.099
Dividendes	-3.442	-4.101	-4.633
Variation des dettes	-1.460	-1.321	1.242
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement</b>	<b>-4.902</b>	<b>-3.532</b>	<b>-1.292</b>
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>1.003</b>	<b>-1.182</b>	<b>1.373</b>
<b>Trésorerie en fin de période</b>	<b>6.567</b>	<b>7.585</b>	<b>8.352</b>
<i>dont Texaf s.a.</i>	<i>997</i>	<i>1.563</i>	<i>858</i>

## Commentaires sur les comptes consolidés

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

- ◇ Le chiffre d'affaires du groupe diminue de 1% essentiellement à cause de l'augmentation du vide locatif. Les charges opérationnelles récurrentes augmentent de 828 k EUR, dont près de la moitié provient d'une variation de stock non cash chez **CARRIGRES**, et le reste principalement des entretiens dans l'immobilier et des frais juridiques de protection des actifs. En conséquence, le résultat opérationnel récurrent diminue de 15% à 3.869 k EUR. Les éléments non récurrents sont le solde de frais liés à l'incendie d'août 2020.
- ◇ Les charges financières nettes restent faibles à 20 k EUR (vs 25 k EUR). En conséquence, le résultat avant impôts diminue de 16% à 4.803 k EUR.
- ◇ La charge fiscale du 1<sup>er</sup> semestre 2020 comprenait une réestimation négative des impôts différés de - 462 k EUR. Par contre, en 2021, la réestimation est légèrement positive.
- ◇ Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 3.109 k EUR contre 3.154 k EUR un an auparavant (-1%).
- ◇ **TEXAF** a donné l'option à ses actionnaires de prendre leur dividende 2020 en espèces ou de l'apporter en augmentation de capital (« dividende optionnel »). 65% des dividendes nets ont été apportés pour un montant de 2.099 k EUR portant le capital à 25.497 k EUR et le nombre d'actions à 3.666.566 (+ 1,7%).
- ◇ **UTEXAFRICA**, filiale congolaise de **TEXAF**, a conclu avec BELFIUS BANK un crédit de 2 millions EUR sur 5 ans pour le financement de ses investissements. Ce crédit, qui est couvert par une assurance contre les risques politiques émise par CREDENDO, permet à **UTEXAFRICA** de diminuer significativement le coût de ses emprunts. **TEXAF** est particulièrement satisfaite d'avoir ouvert une nouvelle source de financement pour ses projets futurs.

## EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 30 JUIN 2021 ET PERSPECTIVES 2021

- ◇ Le Conseil d'Administration considère que l'augmentation du vide locatif qui a impacté les comptes du 1<sup>er</sup> semestre découle des conséquences de la crise du COVID-19, est temporaire et se résorbe d'ailleurs progressivement. L'augmentation du nombre absolu de locataires, notamment résidentiels, pendant cette

période le convaincre que le concept de la concession sécurisée mais implantée dans la verdure avec une offre large de services est particulièrement adapté à la demande haut-de-gamme à Kinshasa. En conséquence, il vient d'approuver la mise en œuvre du plus grand projet que **TEXAF** ait réalisé. Ce projet, dénommé Promenade des Artistes, comprendra 94 appartements de 1 à 4 chambres dans un environnement piétonnier avec garages souterrains. Son budget est fixé à 18 M EUR (hors terrain) et son potentiel locatif sera de 3 M EUR. Il sera livré au 2<sup>ème</sup> semestre 2023.



*Projet Promenade des Artistes*

- ◇ L'activité de **CARRIGRES** en juillet et en août permet d'espérer que le résultat du second semestre sera meilleur que celui premier qui avait été affecté par des problèmes de production du début de l'année. Pour l'**activité immobilière**, le résultat devrait également être supérieur compte tenu de la location complète de Petit-Pont et de la livraison du dernier immeuble de Bois Nobles II.

## CALENDRIER FINANCIER

- ✚ Vendredi 12 novembre 2021 : Communiqué trimestriel
- ✚ Vendredi 25 février 2022 : Publication des résultats annuels 2021
- ✚ Vendredi 8 avril 2022 : Publication du rapport annuel 2021
- ✚ Mardi 10 mai 2022 : Assemblée générale

*TEXAF, constituée en 1925, est l'unique société cotée en bourse ayant toutes ses activités en République Démocratique du Congo. Actuellement, celles-ci sont concentrées sur l'immobilier, la carrière et le digital. Cette cotation en bourse et les obligations de bonne gouvernance et de transparence qui en découlent constituent un atout majeur du groupe pour son développement et pour la promotion du secteur formel en République Démocratique du Congo.*

Contact : Jean-Philippe Waterschoot, CEO : +32 476 25 26 26 - +243 81 891 0525  
 Christophe Evers, CFO : + 32 495 24 32 60  
 Philippe Croonenberghs, Chairman : + 32 495 24 32 64