

**INFORMATION REGLEMENTÉE**

**LE RESULTAT OPERATIONNEL RECURRENT AUGMENTE DE 8%  
ET DEMARRAGE DES ACTIVITES DIGITALES**

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 2020. Ces comptes intermédiaires ne sont pas audités.

**FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2020**

- ◇ La crise sanitaire du COVID-19 a, à ce stade, moins impacté la R.D. Congo que les pays européens.
- ◇ Dans ce contexte, les résultats du groupe au 1<sup>er</sup> semestre ont bien résisté. Par contre, un certain vide locatif pourrait affecter le 2<sup>ème</sup> semestre.
- ◇ La dégradation de l'environnement des affaires et de la sécurité des biens continue d'être un souci majeur en R.D.C. Le C.E.O. a eu l'occasion d'alerter en personne le Président de la République sur ces sujets graves pour l'économie du pays.
- ◇ Le nouveau pôle d'**ACTIVITE DIGITALE** a démarré avec l'ouverture début 2020 du **TEXAF DIGITAL CAMPUS**, espace qui accueille à Kinshasa les entreprises et les étudiants de l'économie numérique et, en particulier la KINSHASA DIGITAL ACADEMY et la communication de la Cellule de Riposte contre le COVID-19.
- ◇ Les loyers de l'**ACTIVITE IMMOBILIERE** et son résultat opérationnel récurrent progressent de 3% à 9.797 k EUR. et de 3% à 4.865 k EUR respectivement.
- ◇ Les ventes de l'**ACTIVITE DE CARRIERE (CARRIGRES)** progressent de 18% à 1.186 k EUR et le résultat opérationnel récurrent redevient positif à 244 k EUR (vs. - 109 k EUR sur la même période de 2019).
- ◇ La combinaison de ces évolutions est une hausse du résultat opérationnel récurrent de 8% à 4.540 k EUR.
- ◇ Le résultat net part de groupe atteint 3.154 k EUR (vs. 4.154 k EUR au premier semestre 2019). Le recul est dû en totalité à une dotation aux impôts différés, alors que ces provisions faisaient l'objet d'une reprise un an plus tôt.
- ◇ Pour la première fois, un dividende optionnel a été proposé à chaque actionnaire. Les actionnaires ont opté pour un réinvestissement en augmentation de capital, à concurrence de 66% de leurs actions.

000 EUR	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Résultat opérationnel récurrent</b>	3.451	3.597	3.952	4.193	4.540
<b>En % du chiffre d'affaires</b>	34%	36%	40%	37%	39%

## ACTIVITES IMMOBILIERES

◇ Contribution de l'activité immobilière au résultat consolidé :

IMMO (000 EUR)	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020
Produit des activités ordinaires	7.480	8.166	8.465	9.501	9.797
Résultat opérationnel récurrent	3.710	4.525	4.375	4.728	4.865
Résultat opérationnel	3.569	4.525	5.754	4.728	4.865
Résultat avant impôts différés	2.667	3.229	3.946	3.518	3.607
Résultat net (part de groupe)	2.649	3.070	8.601	4.327	3.047

- ◇ Le groupe développe une activité de location d'immeubles à Kinshasa : habitations résidentielles, bâtiments industriels et bureaux.
- ◇ Les loyers progressent de 3% à 9.797 k EUR. Cette progression est due, pour moitié, à la location depuis mai 2019 de six nouvelles villas dans le projet « Bois Nobles ».
- ◇ Le résultat opérationnel récurrent progresse également de 3% à 4.865 k EUR et, en l'absence de cession, le résultat opérationnel est identique au résultat opérationnel récurrent.
- ◇ Le résultat avant impôts différés atteint 3.607 k EUR (+3%).
- ◇ Le résultat net s'établit à 3.047 k EUR vs 4.237 k EUR, car le 1<sup>er</sup> semestre 2019 bénéficiait d'une diminution des impôts différés grâce à la prise en considération d'une réévaluation générale réglementaire annuelle des valeurs fiscales des actifs en francs congolais. Cet effet ne s'est pas reproduit en 2020.
- ◇ Les chantiers en cours de Bois Nobles II (33 appartements) et de Petit-Pont (3.000 m<sup>2</sup> nets de bureaux) ont dû être interrompus en avril, mai et juin suite au confinement imposé par les autorités en réponse à la menace du COVID-19. En conséquence, la livraison attendue de Bois Nobles II est décalée à avril 2021. L'immeuble de bureaux Petit-Pont, qui est en partie loué à Brussels Airlines et sera le premier bâtiment eco-responsable de la ville intégrant notamment des panneaux solaires sera, lui, disponible en novembre 2020.

## ACTIVITE DIGITALE

- ◇ Contribution de l'activité digitale

DIGITAL (000 EUR)	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020
Produit des activités ordinaires					0
Résultat opérationnel récurrent					-97
Résultat opérationnel					-97
Résultat avant impôts différés					-97
Résultat net (part de groupe)					-97

- ◇ 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 d'un campus digital à Kinshasa. Celui-ci s'est notamment engagé dans la lutte contre le COVID-19.
- ◇ Fin janvier, s'est ouvert le **TEXAF DIGITAL CAMPUS**. C'est d'abord un lieu de co-working et de formation, établi dans un magnifique bâtiment moderniste de 700 m2 sur le principal carrefour de Kinshasa. Celui-ci a été totalement rénové pour en faire un endroit spécifiquement adapté aux entrepreneurs et aux apprenants de l'économie digitale. Il rend visible à tous l'engagement de TEXAF dans cette nouvelle activité et se veut être le point d'attraction de Kinshasa tant pour les entrepreneurs locaux que pour les groupes internationaux qui veulent s'implanter en République Démocratique du Congo.
- ◇ Ce campus a immédiatement accueilli la KINSHASA DIGITAL ACADEMY qui offre une formation intensive de 7 mois en développement web et mobile ou en référent e-digital à 40 apprenants (80 à partir de la deuxième session), sélectionnés sur plus de 1.000 candidats. Chacun des apprenants (dont 40% sont des femmes) reçoit une bourse d'étude d'une valeur de 5.500 USD, financée par des entreprises et organisations congolaises dans le but de recruter les diplômés à la fin du cursus. Cette initiative a été rendue possible notamment par un don de l'agence de coopération allemande GiZ, et le sponsoring de Facebook et Orange. Malheureusement, la crise du COVID-19 a obligé de suspendre les cours à partir de mi-mars.



*La première promotion de la Kinshasa Digital Academy lors de la visite de Madame Aida Ndiaye, Facebook Public Policy Lead Francophone Africa*

- ◇ Le **TEXAF DIGITAL CAMPUS** et la KINSHASA DIGITAL ACADEMY ont apporté leur soutien immédiat et concret au Secrétariat Technique de la Riposte contre le COVID-19, d'une part en hébergeant MIN SANTE FM, la station de radio et de télévision dédiée à la lutte contre le coronavirus, ensuite en créant un site internet

[www.stopcoronavirus.cd](http://www.stopcoronavirus.cd), une page Facebook dédiée et une plate-forme de sondage et finalement en proposant des solutions digitales innovantes aux autorités congolaises pour le suivi de la pandémie, de l'efficacité des mesures sanitaires et de la sensibilisation de la population.

- ◇ Par ailleurs, un partenariat, soutenu par la Fondation Roi Baudouin, avec OVATION, centre de ressources pour incubateurs, va permettre de former des coachs et des animateurs pour les incubateurs de Kinshasa. En outre, le **TEXAF DIGITAL CAMPUS** travaille avec ENABEL, l'agence belge de développement, pour digitaliser des projets dans les domaines de la santé et de l'éducation.

## ACTIVITE DE CARRIERE

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

CARRIGRES (000 EUR)	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020
Produit des activités ordinaires	1,785	960	826	1,003	<b>1,186</b>
Résultat opérationnel récurrent	212	-458	45	-109	<b>244</b>
Résultat opérationnel	195	-3.875	45	-109	<b>244</b>
Résultat avant impôts différés	233	-3.712	202	36	<b>362</b>
Résultat net (part de groupe)	250	-2.538	-124	67	<b>373</b>

- ◇ **CARRIGRES** opère une carrière de concassés située à 10 km du centre-ville de Kinshasa.
- ◇ Le chiffre d'affaires progresse de 18% à 1.186 k EUR. En volume, les ventes ont augmenté de 10%, soit 100.026 tonnes, et le mix produit a conduit à un prix moyen un peu plus élevé. Les ventes ont été peu impactées par la crise du COVID-19 parce que la carrière est située en-dehors du centre des affaires de Kinshasa, qui est le seul quartier à avoir été mis en confinement.
- ◇ Le résultat opérationnel repasse en positif à 244 k EUR (vs une perte de 109 k EUR au 1<sup>er</sup> semestre 2019).
- ◇ Le résultat net, qui intègre les produits financiers, s'établit à 373 k EUR (vs 67 k EUR).

## HOLDING

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

HOLDING (000 EUR)	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020
Produit des activités ordinaires	5	0	0	0	<b>0</b>
Résultat opérationnel récurrent	-471	-470	-468	-426	<b>-470</b>
Résultat opérationnel	-471	-470	-468	-357	<b>-470</b>
Résultat avant impôts différés	-291	-308	-186	-129	<b>-248</b>
Résultat net (part de groupe)	-188	-206	-1.036	-240	<b>-168</b>

- ◇ Les charges totalisent 470 k EUR, en légère hausse par rapport à l'année dernière.
- ◇ Le résultat net s'établit à -168 k EUR (vs -240 k EUR). Il intègre des produits d'intérêt.

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

(Non audité)

000 EUR	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020
Produit des activités ordinaires	9.290	10.504	10.959
Autres produits opérationnels récurrents	689	758	646
Charges opérationnelles récurrentes	<u>-4.681</u>	<u>-5.422</u>	<u>-5.325</u>
<b>EBITDA récurrent <sup>(1)</sup></b>	<b>5.298</b>	<b>5.839</b>	<b>6.280</b>
	y-1	6%	10%
Amortissements	<u>-1.346</u>	<u>-1.646</u>	<u>-1.740</u>
<b>Résultat opérationnel récurrent (EBIT) <sup>(1)</sup></b>	<b>3.952</b>	<b>4.193</b>	<b>4.540</b>
	y-1	10%	6%
Éléments opérationnels non récurrents	<u>1.378</u>	<u>68</u>	<u>0</u>
<b>Résultat opérationnel (EBIT) <sup>(1)</sup></b>	<b>5.331</b>	<b>4.261</b>	<b>4.540</b>
	y-1	2861%	-20%
Charges et produits financiers	<u>-205</u>	<u>-196</u>	<u>-25</u>
<b>Résultat avant impôt (des activités poursuivies)</b>	<b>5.126</b>	<b>4.065</b>	<b>4.515</b>
	y-1	-966%	-21%
Impôts courants	<u>-1.164</u>	<u>-640</u>	<u>-892</u>
<b>Résultat avant impôts différés</b>	<b>3.962</b>	<b>3.425</b>	<b>3.622</b>
Impôts différés	<u>3.492</u>	<u>738</u>	<u>-462</u>
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>7.454</b>	<b>4.163</b>	<b>3.160</b>
<b>Résultat net consolidé part de groupe</b>	<b>7.441</b>	<b>4.154</b>	<b>3.154</b>
	y-1	2183%	-44%
<b>Par titre</b>			
<i>Résultat opérationnel récurrent (en EUR)</i>	<i>1,115</i>	<i>1,183</i>	<i>1,260</i>
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	<i>1,504</i>	<i>1,202</i>	<i>1,260</i>
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	<i>2,100</i>	<i>1,172</i>	<i>0,876</i>
<i>Nombre de titres en circulation</i>	<i>3.543.700</i>	<i>3.543.700</i>	<i>3.603.539</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)

	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020
Résultat de l'exercice	7.454	4.163	3.160
Mouvements des écarts en devises étrangères	-	-	6
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)		-2	-76
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation		28	-
<b>Résultat global</b>	<b>7.454</b>	<b>4.133</b>	<b>3.090</b>
<b>Revenant :</b>			
<b>Aux actionnaires de TEXAF</b>	<b>7.441</b>	<b>4.124</b>	<b>3.084</b>
Aux intérêts minoritaires	12	9	6

## BILAN CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>110.081</b>	<b>112.341</b>	<b>116.459</b>
<i>Immobilisations corporelles</i>	9.962	9.974	9.588
<i>Droit d'utilisation</i>		159	109
<i>Immeubles de placement</i>	100.053	102.027	106.377
<i>Immobilisations incorporelles</i>	19	13	5
<i>Autres immobilisations financières</i>	47	168	380
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>12.429</b>	<b>13.128</b>	<b>14.662</b>
<i>Stocks</i>	4.846	4.913	4.951
<i>Créances</i>	2.626	1.015	1.230
<i>Actifs d'impôts</i>	902	434	689
<i>Trésorerie</i>	3.819	6.567	7.585
<i>Autres actifs courants</i>	236	200	208
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>122.510</b>	<b>125.469</b>	<b>131.120</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>84.735</b>	<b>90.904</b>	<b>98.395</b>
<i>Capital</i>	21.508	21.508	23.398
<i>Réserves de groupe</i>	62.894	69.043	74.617
<i>Intérêts minoritaires</i>	333	353	380
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>26.619</b>	<b>21.410</b>	<b>19.585</b>
<i>Passifs d'impôts différés</i>	16.318	13.250	13.234
<i>Autres passifs non courants</i>	10.300	8.160	6.351
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>11.156</b>	<b>13.155</b>	<b>13.140</b>
<i>Passifs courants</i>	11.156	13.155	13.140
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>122.510</b>	<b>125.469</b>	<b>131.120</b>

## TABLEAU DE FINANCEMENT SIMPLIFIÉ (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>3.674</b>	<b>5.564</b>	<b>8.767</b>
Cash-flow opérationnel après impôt	3.993	5.076	5.350
Variation du besoin de fonds de roulement	2.062	2.336	-54
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>6.055</b>	<b>7.412</b>	<b>5.296</b>
Investissements	-2.350	-1.786	-2.948
Désinvestissements	555	279	2
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement</b>	<b>-1.795</b>	<b>-1.507</b>	<b>-2.946</b>
Augmentation de capital			1.890
Dividendes	-2.886	-3.442	-4.101
Variation des dettes	-1.229	-1.460	-1.321
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement</b>	<b>-4.115</b>	<b>-4.902</b>	<b>-3.532</b>
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>145</b>	<b>1.003</b>	<b>-1.182</b>
<b>Trésorerie en fin d'exercice</b>	<b>3.819</b>	<b>6.567</b>	<b>7.585</b>
<i>dont Texaf s.a.</i>	<i>280</i>	<i>997</i>	<i>1.563</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 augmente de 4% grâce aux nouveaux logements loués de Bois Nobles et au tonnage supplémentaire vendu par **CARRIGRES**. Les charges opérationnelles récurrentes diminuent de 2% si bien que le résultat opérationnel récurrent augmente de 8% à 4.540 k EUR. Il n'y a pas d'éléments non récurrents.
- ◇ Les charges financières nettes diminuent à 25 k EUR (vs 190 k EUR), grâce à la diminution de la dette et au transfert des différences de change dans les charges opérationnelles (pour - 27 k EUR). En conséquence, le résultat avant impôts progresse de 11% à 4.515 k EUR.
- ◇ La charge fiscale du 1<sup>er</sup> semestre 2019 comprenait une réestimation réglementaire positive des impôts différés de 738 k EUR ; cette année, cet effet est inversé et une charge nette d'impôts différés est actée pour - 462 k EUR.
- ◇ Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 3.154 k EUR contre 4.154 k EUR un an auparavant.
- ◇ **TEXAF** avait pour la première fois donné l'option à ses actionnaires de prendre leur dividende 2019 en espèces ou de l'apporter en augmentation de capital (« dividende optionnel »). 66% des dividendes nets ont été apportés pour un montant de 1.890 k EUR portant le capital à 23.398 k EUR et le nombre d'actions à 3.603.536 (+ 1,7%).

## EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 30 JUIN 2020 ET PERSPECTIVES 2020

- ◇ Le 8 août, un incendie a détruit un entrepôt loué à un organisme international et endommagé gravement des bureaux voisins. Aucune victime n'est à déplorer. Ces bâtiments généraient 650 k EUR de loyers annuels. Le groupe a engagé les démarches en vue d'une indemnisation.
- ◇ Pour le deuxième semestre, le résultat de **CARRIGRES** devrait être du même ordre de grandeur qu'au premier. Pour l'**activité immobilière**, la fermeture des frontières de la RDC jusqu'au 15 août, les restrictions générales

sur les voyages internationaux et le sinistre évoqué ci-dessus devraient induire un vide locatif qui pourrait toucher 5% des loyers potentiels, soit une possible diminution des recettes de l'ordre de 500 k EUR.

## IMPACT DE LA CRISE DU COVID-19

- ◇ La RDC a été proportionnellement moins touchée par la pandémie que les pays européens. Le groupe a immédiatement pris des mesures sanitaires pour protéger ses employés et ses locataires et n'a pas connu de décès.
- ◇ Du 23 mars au 15 août, les frontières de la RDC ont été fermées aux passagers et, pendant les mois d'avril à juin, le quartier des affaires où le groupe est situé a été mis en confinement. Si ces mesures ont eu un impact important sur le fonctionnement opérationnel, elles n'en ont quasiment pas eu sur le résultat du 1<sup>er</sup> semestre.
- ◇ Les chantiers de construction ont été suspendus pendant le confinement. Ceci a amélioré la position de liquidité qui est passée de 4.123 k EUR à fin décembre 2019 à 4.616 k EUR au 30 juin 2020. Par contre, à cause d'un retard de livraison, l'augmentation des loyers en 2021 sera de 300 k EUR plus faible qu'anticipé.
- ◇ Comme indiqué ci-dessus, les restrictions aux voyages pourraient occasionner un certain vide locatif sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2020.

## CALENDRIER FINANCIER

- ✚ Vendredi 13 novembre 2020 : Communiqué trimestriel
- ✚ Vendredi 26 février 2021 : Publication des résultats annuels 2020
- ✚ Vendredi 9 avril 2021 : Publication du rapport annuel 2020
- ✚ Mardi 11 mai 2021 : 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