

**HET RECURRENTE BEDRIJFSRESULTAAT STIJGT MET 9 % TOT 7,8 MIO EURO.
DANKZIJ EEN MEERWAARDE VAN 5 MIO EURO BEDRAAGT HET NETTORESULTAAT
10,8 MIO EURO
TEXAF HEEFT ZIJN DIGITALE CAMPUS GEOPEND**

De raad van bestuur van **TEXAF** heeft de statutaire (op basis van het Belgische recht betreffende de jaarrekening) en geconsolideerde (op basis van de IFRS-normen zoals aanvaard binnen de Europese Unie) rekeningen afgesloten op 31 december 2019.



Texaf Digital Campus

OPMERKELIJKE FEITEN

- De daling van de prijzen van de belangrijkste exportmineralen, de negatieve publiciteit over de ebola-epidemie, de onrust in het oosten van het land en de trage oprichting van een regering hebben een herstel van de groei verhinderd. De openstelling van de nieuwe leiders in de rest van de wereld heeft daarentegen geleid tot aankondigingen van buitenlandse hulp- en investeringsprogramma's, vooral Amerikaanse.
- De nieuwe **DIGITALE** pool is gestart met de opening begin 2020 van de **TEXAF DIGITAL CAMPUS**, een gebouw waar bedrijven en studenten uit de digitale economie in Kinshasa terecht kunnen.
- Dankzij fase I van het project Bois Nobles stijgen de huurprijzen van de **VASTGOEDACTIVITEIT** met 13% tot 19.474 k EUR. Het recurrente bedrijfsresultaat bedraagt 9.300 k EUR (+ 8 %). Twee projecten zijn in aanbouw: 33 appartementen van fase II van Bois Nobles en 3.000 m² netto kantoren waarvan een derde op lange termijn verhuurd wordt aan Brussels Airlines.

- De verkoop van de **STEENGROEVE (CARRIGRES)** stijgt aanzienlijk tot 2.460 k EUR (+ 53 %), maar blijft onvoldoende om een bevredigende rentabiliteit te genereren. Het recurrente bedrijfsverlies wordt teruggebracht tot 63 k EUR (tegenover 261 k EUR in 2018).
- De combinatie van deze evoluties leidt tot een stijging van het recurrente bedrijfsresultaat met 9 % tot 7.831 k EUR.
- De groep genereerde een niet-recurrent resultaat van 5.190 k EUR voor belastingen, voornamelijk dankzij de verkoop van 17 ha aan Kinsuka (Kinshasa), waardoor het totale bedrijfsresultaat 13.022 k EUR bedraagt (+ 50 %).
- In totaal bedraagt het aandeel van de groep in het nettoresultaat 10.771 k EUR (vs. 12.909 k EUR in 2018, dat een uitzonderlijk hoge terugname van uitgestelde belastingen had genoten).
- De raad zal een verhoging van het dividend voorstellen van 19 % tot 0,81 EUR netto per aandeel. Hij zal ook aan de aandeelhouders die dat wensen voorstellen om dit dividend te herbeleggen in een kapitaalverhoging ('keuzedividend'). Gelet op het investeringspotentieel heeft S.F.A., dat 62 % van de aandelen bezit, al verklaard dat het minstens 50 % van zijn dividend zal herbeleggen.

	2015	2016	2017	2018	2019
Recurrent bedrijfsresultaat	6.486	6.953	7.020	7.168	7.831
In % van de omzet	31%	34%	36%	35%	33%

VASTGOEDACTIVITEITEN

IMMO (000 EUR)	2015	2016	2017	2018	2019	Verschil
Opbrengst van de gewone activiteiten	14.534	15.268	16.730	17.305	19.230	11,1%
Recurrent bedrijfsresultaat	6.183	7.952	8.861	8.638	9.300	7,7%
Bedrijfsresultaat	5.679	8.100	8.861	10.016	14.420	44,0%
Resultaat voor uitgestelde belastingen	3.779	5.764	6.141	7.224	10.013	38,6%
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	4.256	6.249	7.604	13.148	10.923	-16,9%

TEXAF nv en haar dochtermaatschappijen **COTEX**, **UTEXAFRICA** en **IMMOTEX** zijn actief op het vlak van de verhuring van gebouwen in Kinshasa: woningen, bedrijfsgebouwen en kantoren.



- Dankzij de verhuur, over het volledige boekjaar, van de 12 villa's en 24 appartementen van de 1e fase van het project 'Bois Nobles' en, over iets meer dan een semester, 6 bijkomende villa's, stijgen de huurgelden met 12 % tot 19.474 k EUR.
- De kosten zijn gestegen ten gevolge van de versterking van het managementteam en de pogingen tot beroving die aanzienlijke juridische en veiligheidskosten met zich mee brachten. Ook de verdubbeling van de sociale bijdragen en de stijging van de dollar hebben deze lasten doen stijgen. Bijgevolg stijgt het recurrente bedrijfsresultaat met slechts 8 % tot 9.300 k EUR.
- Zoals aangekondigd, heeft de groep een 17,2 ha groot deel (van een totaal van 104 ha) van zijn terrein in Kinsuka, een tiental kilometer ten westen van het stadscentrum van Kinshasa, overgedragen aan de Société Nationale d'Electricité (SNEL), een overheidsbedrijf van de Democratische Republiek Congo. Deze transactie genereert een niet-recurrent resultaat voor belastingen van 5.121 k EUR, wat het bedrijfsresultaat op 14.421 k EUR brengt (+ 40 %).
- Het resultaat voor uitgestelde belastingen bedraagt 10.013 k EUR (+ 39 %) en het aandeel van de groep in het nettoresultaat 10.923 k EUR (-17 %). In 2018 genoot dit nettoresultaat immers van een uitzonderlijke herwaardering van de uitgestelde belastingen, die zich in 2019 niet in dezelfde mate heeft voorgedaan.
- Er zijn twee belangrijke projecten aan de gang. Eerst en vooral zal fase II van het project Bois Nobles, dat 33 appartementen omvat, begin 2021 beschikbaar zijn voor verhuur. Vervolgens is een kantoorgebouw van 3.000

m² netto op 3 niveaus in aanbouw op het perceel Petit-Pont voor levering eind 2020. Dit gebouw, waarvan de eerste verdieping al op lange termijn verhuurd wordt aan Brussels Airlines, zal het eerste ecologisch verantwoorde gebouw van Kinshasa worden met zonnepanelen op het dak en hergebruik van het regenwater.

- Bovendien kunnen residentiële klanten van de groep binnen enkele weken genieten van een nieuwe volledig uitgeruste fitnesszaal.
- De studie van het project Jardins in Kinsuka (1.500 wooneenheden en verbonden infrastructuur op een terrein van 87 ha) evolueerde van de urbanisatiefase naar de engineeringfase.



Verhuuroppervlakten [m ²]	31/12/2018	31/12/2019
Woningen	57.284	58.484
Kantoren	19.366	19.366
Winkels	3.079	3.079
Opslagruimtes	36.076	36.076
Andere	1.177	1.177
TOTAAL	116.982	118.182

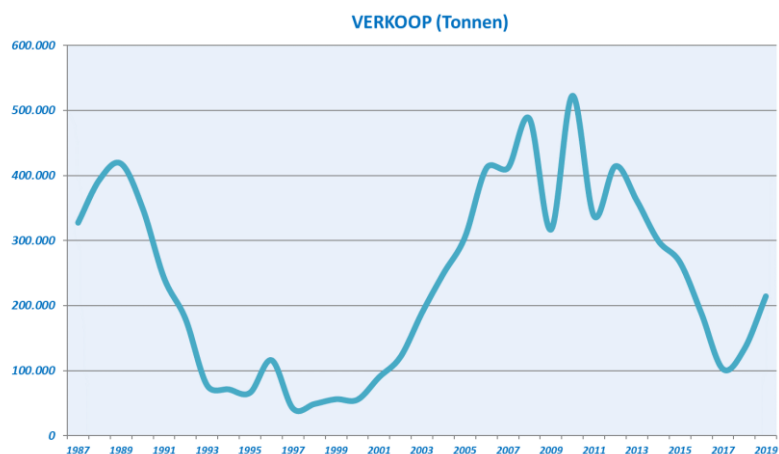
CARRIGRES

CARRIGRES (000 EUR)	2015	2016	2017	2018	2019	Vershil
Opbrengst van de gewone activiteiten	5.071	3.266	1.584	1.612	2.460	52,6%
Recurrent bedrijfsresultaat	1.451	178	-894	-261	-71	-72,9%
Bedrijfsresultaat	1.359	98	-4.454	-109	-69	-36,4%
Resultaat voor uitgestelde belastingen	1.407	616	-3.954	248	194	-21,6%
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	1.554	638	-2.762	335	249	-25,5%

CARRIGRES baat een steengroeve uit die op 10 km van het stadscentrum van Kinshasa gelegen is.



- De verkoop bedroeg 214.000 ton, een stijging met 60 %, en de omzet steeg met 53 % tot 2.460 k EUR.
- Parallel daarmee zijn de uitgaven voor zowel onderhoud van het materiaal als reclame en marketing gestegen en vertoont het bedrijfsresultaat een iets kleiner verlies dan vorig jaar, nl. 63 k EUR recurrent en 62 k EUR in totaal.
- Rekening houdend met de financiële opbrengsten bedraagt het resultaat voor uitgestelde belastingen 194 k EUR (-22 %) en het nettoresultaat (aandeel van de groep) 249 k EUR (-25 %).



DIGITAAL



In een context waarin internet- en mobiele toepassingen zich in Afrika zeer snel ontwikkelen en waar in 2019 2 miljard USD werd geïnvesteerd door venture capitalists, heeft **TEXAF** een nieuwe activiteitensector gecreëerd, die van de investeringen in de digitale economie. Het is de bedoeling om de toonaangevende private speler te zijn in de DRC.

- 30 % van de inzet van 1 miljoen EUR in het fonds Partech Africa werd al gebruikt voor de investering in 9 Afrikaanse start-ups.
- In januari 2020 opende de **TEXAF DIGITAL CAMPUS** zijn deuren in Kinshasa. Het is een co-working- en opleidingsruimte van 700 m² bestemd voor ondernemers en studenten in de digitale economie. Ze verwelkomt in het bijzonder de KINSHASA DIGITAL ACADEMY, die een intensieve opleiding van 7 maanden biedt in web- en mobiele ontwikkeling of als e-digitaal aanspreekpunt aan 40 leerlingen (80 vanaf september 2020). Dit initiatief werd bijzonder positief onthaald, zowel door het digitale ecosysteem als door de overheden van de DRC.

HOLDING

HOLDING (000 EUR)	2015	2016	2017	2018	2019	Vershil
Opbrengst van de gewone activiteiten	43	5	0	0	0	n.s.
Recurrent bedrijfsresultaat	-1.149	-1.176	-947	-1.208	-1.398	15,7%
Bedrijfsresultaat	-1.149	-2.018	-997	-1.208	-1.330	10,1%
Resultaat voor uitgestelde belastingen	-186	-1.228	-96	-351	-592	68,4%
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-354	-1.432	-300	-573	-402	-29,9%

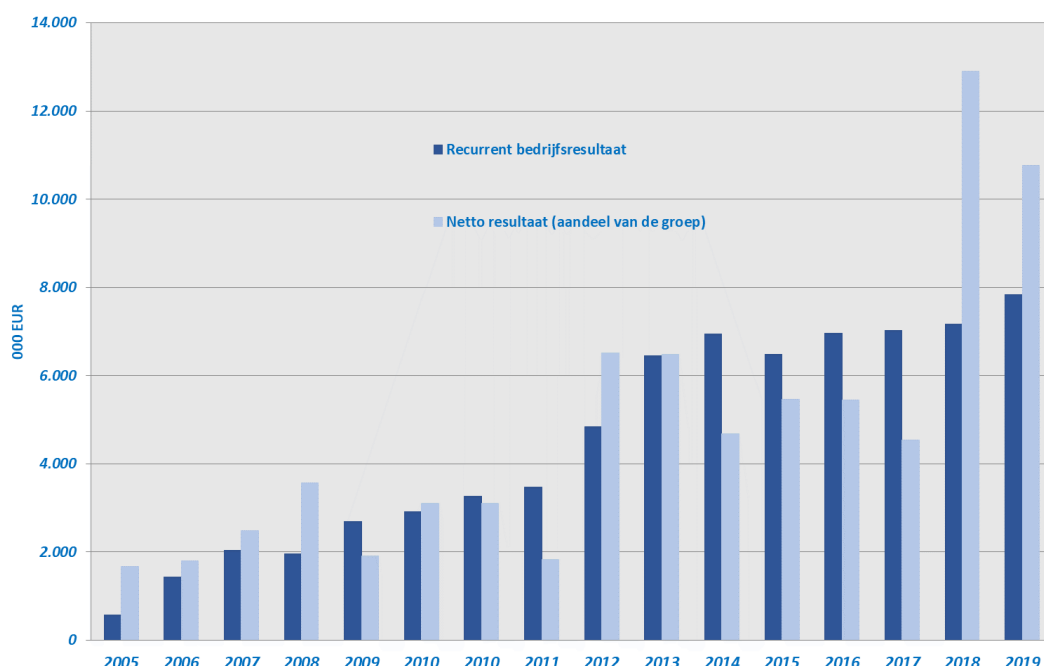
- De kosten bedragen in totaal 1.387 k EUR, een stijging met 15 % ten opzichte van vorig jaar.
- Rekening houdend met de financiële opbrengsten bedraagt het nettoresultaat -402 k EUR (tegenover -573 k EUR in 2018).

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

000 EUR	2015	2016	2017	2018	2019
Opbrengst van de gewone activiteiten	19.648	18.392	18.208	18.869	21.691
Overige recurrente bedrijfsopbrengsten	1.451	1.844	1.493	1.423	1.530
Recurrente bedrijfskosten	-11.501	-10.496	-9.663	-10.180	-12.008
Recurrente EBITDA	9.598	9.740	10.038	10.111	11.213
<i>In % van de omzet</i>	<i>45%</i>	<i>48%</i>	<i>51%</i>	<i>50%</i>	<i>48%</i>
Afschrijvingen	-3.112	-2.787	-3.018	-2.943	-3.382
Recurrent bedrijfsresultaat	6.486	6.953	7.020	7.168	7.831
<i>In % van de omzet</i>	<i>31%</i>	<i>34%</i>	<i>36%</i>	<i>35%</i>	<i>34%</i>
Niet-recurrente bedrijfsbestanddelen	-597	-774	-3.610	1.531	5.190
Bedrijfsresultaat	5.889	6.179	3.410	8.699	13.022
Financiële kosten en opbrengsten	-470	-754	-1.190	-438	-223
Resultaat vóór belastingen (uit voortgezette activiteiten)	5.423	5.428	2.220	8.261	12.799
Belastingen	-255	-73	75	-1.140	-3.183
Resultaat voor uitgestelde belastingen	5.168	5.355	2.295	7.121	9.616
<i>In % van de omzet</i>	<i>24%</i>	<i>26%</i>	<i>12%</i>	<i>35%</i>	<i>41%</i>
Uitgestelde belastingen	282	101	2.255	5.811	1.176
Nettoresultaat na belastingen	5.450	5.456	4.550	12.932	10.793
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	5.456	5.454	4.542	12.909	10.771
Per aandeel					
<i>Recurrent bedrijfsresultaat (in EUR)</i>	<i>1,83</i>	<i>1,96</i>	<i>1,98</i>	<i>2,02</i>	<i>2,21</i>
<i>Bedrijfsresultaat in EUR</i>	<i>1,66</i>	<i>1,74</i>	<i>0,96</i>	<i>2,45</i>	<i>3,67</i>
<i>Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep) in EUR</i>	<i>1,54</i>	<i>1,54</i>	<i>1,28</i>	<i>3,64</i>	<i>3,04</i>
<i>Aantal effecten in omloop</i>	<i>3.543.700</i>	<i>3.543.700</i>	<i>3.543.700</i>	<i>3.543.700</i>	<i>3.543.700</i>

GLOBALE GECONSOLIDEERDE RESULTATENSTAAT

000 EUR	2015	2016	2017	2018	2019
Resultaat van het boekjaar	5.450	5.456	4.550	12.932	10.793
Verschuivingen (na belastingen) van de herwaarderingsreserves		117	0		-28
Verschuivingen (na belastingen) van de pensioenvoorzieningen	-126	-16	-52		-19
GLOBAAL RESULTAAT	5.324	5.557	4.498	12.932	10.746
Toekomend:					
Aan de aandeelhouders van TEXAF	5.330	5.549	4.490	12.909	10.724
<i>Per aandeel</i>	<i>1,50</i>	<i>1,57</i>	<i>1,27</i>	<i>3,64</i>	<i>3,03</i>
Aan de minderheidsbelangen	-6	8	8	23	22



De belangrijkste onderdelen van de resultatenrekening zijn als volgt geëvolueerd:

- De omzet van de groep stijgt met 16 % dankzij de nieuwe verhuurde woningen van Bois Nobles en de extra tonnage verkocht door **CARRIGRES**. Maar ook de recurrente bedrijfskosten stijgen: door het in aanmerking nemen van Bois Nobles stijgt de afschrijvingslast tot 3.382 k EUR (+15%), terwijl de andere kosten stijgen met 20 % tot 12.241 k EUR om de hoger vermelde redenen (aanwervingen en juridische kosten in de vastgoedactiviteiten, onderhoud en marketing bij **CARRIGRES**). In totaal stijgt het recurrente bedrijfsresultaat met 9 % tot 7.831 k EUR.
- Een meerwaarde op de overdracht van een deel van het terrein van Kinsuka (Kinshasa) aan de Société Nationale d'Electricité vormt nagenoeg alle niet-recurrente elementen van 5.190 k EUR. Die drijven het totale bedrijfsresultaat naar 13.022 k EUR (tegenover 8.699 k EUR het jaar voordien dat een meerwaarde genoot op een onteigening).
- De netto financiële kosten dalen tot 223 k EUR (tegenover 438 k EUR), want de verkoop van het terrein van Kinsuka heeft de liquiditeitspositie gevoelig verbeterd.
- De fiscale last van 2018 bevatte een positieve herschatting van de uitgestelde belastingen van 5.811 k EUR; dit jaar zorgt een gelijkaardige, maar geringere herschatting voor een daling van de uitgestelde belastingen met 1.176 k EUR.
- Het nettoresultaat (aandeel van de groep) bedraagt in totaal 10.771 k EUR, tegenover 12.909 k EUR vorig jaar.

GECONSOLIDEERDE BALANS VOOR BESTEMMING VAN HET RESULTAAT VAN TEXAF NV

000 EUR	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
VASTE ACTIVA	103.995	107.866	109.125	112.236	115.252
<i>Materiële vaste activa</i>	14.830	13.728	9.955	9.658	9.911
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	87.880	93.867	99.100	102.347	105.029
<i>Immateriële vaste activa</i>	43	41	23	15	9
<i>Overige financiële vaste activa</i>	1.242	230	47	217	304
VLOTTENDE ACTIVA	16.395	13.156	11.129	12.296	15.995
<i>Activa bestemd voor verkoop</i>	1.180	1.180	0	0	0
<i>Voorraden</i>	6.584	4.905	4.769	4.948	4.633
<i>Handelsvorderingen en overige vorderingen</i>	1.491	1.114	1.469	692	1.312
<i>Belastingtegoeden</i>	1.190	1.518	919	807	1.044
<i>Kasmiddelen en kortetermijnbeleggingen</i>	5.461	3.911	3.674	5.564	8.767
<i>Overige vlottende activa</i>	489	528	298	285	239
TOTAAL ACTIVA	120.390	121.022	120.254	124.531	131.247
EIGEN VERMOGEN	74.587	78.099	80.167	90.213	97.516
<i>Kapitaal</i>	21.508	21.508	21.508	21.508	21.508
<i>Reserves van de groep</i>	52.765	56.278	58.338	68.361	75.642
<i>Minderheidsbelangen</i>	314	313	321	344	366
VASTE PASSIVA	34.531	32.240	30.716	23.426	20.052
<i>Uitgestelde belastingverplichtingen</i>	21.866	21.756	19.810	13.999	12.805
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	12.665	10.484	10.906	9.427	7.247
VLOTTENDE PASSIVA	11.272	10.683	9.371	10.892	13.679
<i>Passiva verbonden aan voor verkoop bestemde activa</i>	337	337	0	0	0
<i>Overige vlottende passiva</i>	10.935	10.346	9.371	10.892	13.679
TOTAAL PASSIVA	120.390	121.022	120.254	124.531	131.247

SAMENVATTENDE STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE KASSTROMEN

000 EUR	2015	2016	2017	2018	2019
Kasmiddelen en kortetermijnbeleggingen bij de opening	3.984	5.461	3.911	3.674	5.564
Bedrijfskasstroom na belastingen	6.774	8.331	8.704	8.892	10.038
Wijziging van de behoefte aan bedrijfskapitaal	45	335	2	2.850	706
Kasstromen uit operationele activiteiten	6.819	8.666	8.706	11.742	10.744
Investeringsactiviteiten	-9.418	-7.441	-6.625	-6.180	-7.483
Desinvesteringsactiviteiten	17	292	204	764	6.443
Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-9.401	-7.149	-6.421	-5.416	-1.040
Dividenden	-1.701	-2.039	-2.430	-2.886	-3.442
Wijzigingen in de schulden	5.762	-1.028	-92	-1.550	-3.059
Kasstromen uit financieringsactiviteiten	4.061	-3.067	-2.522	-4.436	-6.501
Nettostijging (-daling) van de liquide middelen	1.479	-1.550	-237	1.890	3.203
Kasmiddelen en kortetermijnbeleggingen op het einde van het boekjaar	5.461	3.911	3.674	5.564	8.767



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

De commissaris heeft bevestigd dat zijn werkzaamheden ten gronde zijn beëindigd en geen significante correctie aan het licht hebben gebracht die zou moeten worden aangebracht aan de geconsolideerde boekhoudkundige informatie die in de persmededeling is vervat. Hij vestigt echter de aandacht op de risico's die inherent zijn aan het feit dat de belangrijkste activa van de groep zich in de Democratische Republiek Congo bevinden en aan de economische en regelgevende omstandigheden van dat land, alsook op de onzekerheden die deze omstandigheden doen wegen op de waardering van de steengroeve en de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

VOORUITZICHTEN 2020

Bij gebrek aan nieuwe huuroppervlakten die beschikbaar zijn voor het einde van het jaar, zouden de recurrente inkomsten en resultaten 2020 van de vastgoedactiviteit in de buurt moeten liggen van die van 2019.

In dit stadium liggen de ramingen voor de steengroeve ook dicht bij de cijfers van 2019.

In de lanceringsfase zal de digitalisering licht verlieslatend zijn.

SOCIALE EN MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

TEXAF biedt steun aan ontwikkelingsprojecten in de DRC die niet noodzakelijk een direct verband hebben met het maatschappelijk doel van de groep en die geen winstoogmerk hebben.

In het bijzonder is **TEXAF-BILEMBO** een visitekaartje van de groep. Dat centrum promoot Congolese artiesten en educatieve activiteiten voor de adolescenten van Kinshasa. Vier andere verenigingen op het gebied van gezondheid en opleiding worden ondersteund: Ndako Ya Biso, Chirpa, Comequi en Yema-Yema Sankuru.

Sinds 2012 wordt de financiële steun aan deze instellingen voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering. Tijdens de volgende vergadering zal worden voorgesteld een bedrag van 90 k EUR toe te wijzen aan sociale projecten die de groep steunt.

TEXAF en zijn referentieaandeelhouder steunen ook het Koninklijk Museum voor Midden-Afrika (AfricaMuseum) dat recent zijn deuren heropende met internationaal succes. De bijdrage van de groep **TEXAF** bedraagt 30 k EUR per jaar gedurende 3 jaar.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT 2019

De raad zal voorstellen om het dividend op 4.100.567 EUR te brengen, dit is 1,15714 EUR (0,81 EUR **netto**) per aandeel en een stijging van 19 %. Dit dividend zal betaalbaar worden gesteld vanaf vrijdag 29 mei 2020 in ruil voor coupon nr. 9.

Voor het eerst zal de raad eveneens voorstellen dat dit dividend geheel of gedeeltelijk kan worden herbelegd in een gereserveerde kapitaalverhoging ('keuzedividend'), zodat de aandeelhouders die dit wensen kunnen deelnemen aan de financiering van de groei-investeringen van de groep.

FINANCIËLE KALENDER

- Vrijdag 10 april 2020: Publicatie van het jaarverslag 2019
- Vrijdag 8 mei 2020: kwartaalmededeling
- Dinsdag 12 mei 2020 om 11 uur: jaarlijkse algemene vergadering
- Vrijdag 29 mei 2020: dividendbetaling
- Vrijdag 4 september 2020: publicatie van de halfjaarlijkse resultaten
- Vrijdag 13 november 2020: kwartaalmededeling

NB: Definitie van de alternatieve prestatie-indicatoren

- Niet-recurrente elementen: opbrengsten of kosten die zich normaal gezien niet elk boekjaar zullen herhalen, zoals:

- Winst of verlies op verkopen van vaste activa
- Toevoegingen (of terugnemingen) van waardeverminderingen op vaste activa
- Kosten naar aanleiding van een belangrijke herstructurering, een overname of verkoop van activiteit (bv. ontslagvergoedingen, kosten voor de sluiting van een fabriek, commissies betaald aan derden om een activiteit over te nemen of af te stoten ...)

- EBIT: Bedrijfsresultaat

- EBITDA: Bedrijfsresultaat waarin de toevoegingen aan de afschrijvingen opnieuw zijn opgenomen.

- Omzet: Som van de opbrengst van de gewone activiteiten en de overige recurrente bedrijfsopbrengsten

TEXAF werd opgericht in 1925 en is de enige beursgenoteerde vennootschap waarvan alle activiteiten zich situeren in de Democratische Republiek Congo. Momenteel zijn deze geconcentreerd op vastgoed, ontginning van steengroeves en digitalisering. Deze beursnotering van de Congolese activiteiten en de verplichtingen betreffende goed beheer en transparantie die ermee gepaard gaan, vormen een belangrijke troef voor de groep in haar ontwikkeling en voor de promotie van de formele sector in de Democratische Republiek Congo.

Contact: Philippe Croonenberghs, Chairman: +32 495 24 32 64

Jean-Philippe Waterschoot, CEO: + 32 476 25 26 26

Christophe Evers, CFO: +32 495 24 32 60