

## LE RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT AUGMENTE DE 9% (7,8 M EUR) GRÂCE A UNE PLUS-VALUE DE 5 M EUR, LE RÉSULTAT NET S'ÉTABLIT A 10,8 M EUR TEXAF A OUVERT SON DIGITAL CAMPUS

Le Conseil d'Administration de **TEXAF** a arrêté les comptes statutaires (sur base du droit belge des comptes annuels) et consolidés (sur base du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne) au 31 décembre 2019.



*Texaf Digital Campus*

### FAITS MARQUANTS

- La baisse des cours des principaux minerais d'exportation, la publicité négative sur l'épidémie d'Ebola et les troubles dans l'est du pays, et la lenteur de la mise en place d'un gouvernement ont empêché une reprise de la croissance. Par contre, l'ouverture des nouveaux dirigeants au reste du monde a conduit à des annonces de programmes d'aide et d'investissements étrangers, notamment américains.
- 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.
- Grâce à la phase I du projet Bois Nobles, les loyers de l'**ACTIVITE IMMOBILIERE** progressent de 13% à 19.474 k EUR. Son résultat opérationnel récurrent s'établit à 9.300 k EUR (+8%). Deux projets sont en cours de construction : 33 appartements de la phase II de Bois Nobles et 3.000 m<sup>2</sup> nets de bureaux dont un tiers est loué à long terme à Brussels Airlines.

- Les ventes de l'**ACTIVITE DE CARRIERE (CARRIGRES)** progressent significativement à 2.460 k EUR (+53%) mais restent insuffisantes pour générer une rentabilité satisfaisante. La perte opérationnelle récurrente est réduite à 63 k EUR (vs 261 k EUR en 2018).
- La combinaison de ces évolutions est une hausse du résultat opérationnel récurrent de 9% à 7.831 k EUR.
- Le groupe a généré un résultat non récurrent de 5.190 k EUR avant impôts, essentiellement grâce à la vente de 17 ha à Kinsuka (Kinshasa), si bien que le résultat opérationnel total s'établit à 13.022 k EUR (+ 50%).
- Le résultat net part de groupe atteint 10.771 k EUR (vs. 12.909 k EUR en 2018 qui avait bénéficié d'une reprise d'impôts différés pour un montant exceptionnellement élevé).
- Le Conseil proposera une hausse du dividende de 19% à 0,81 EUR net par action. Il proposera aussi aux actionnaires qui le souhaitent de réinvestir ce dividende en augmentation de capital (« dividende optionnel »). Au vu du potentiel d'investissement, S.F.A., qui détient 62% des titres, a d'ores et déjà déclaré qu'elle réinvestira au moins 50% de son dividende.

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Résultat opérationnel récurrent</b>	6.486	6.953	7.020	7.168	7.831
<b>En % du chiffre d'affaires</b>	31%	34%	36%	35%	33%

## ACTIVITES IMMOBILIERES

IMMO (000 EUR)	2015	2016	2017	2018	2019	Var.
Produit des activités ordinaires	14.534	15.268	16.730	17.305	19.230	11,1%
Résultat opérationnel récurrent	6.183	7.952	8.861	8.638	9.300	7,7%
Résultat opérationnel	5.679	8.100	8.861	10.016	14.420	44,0%
Résultat avant impôts différés	3.779	5.764	6.141	7.224	10.013	38,6%
Résultat net (part de groupe)	4.256	6.249	7.604	13.148	10.923	-16,9%

TEXAF s.a. et ses filiales **COTEX**, **UTEXAFRICA** et **IMMOTEX** développent une activité de location d'immeubles à Kinshasa : habitations résidentielles, bâtiments industriels et bureaux.



- Grâce à la location sur la totalité de l'exercice des 12 villas et 24 appartements de la 1<sup>ère</sup> phase du projet « Bois Nobles » et, sur un peu plus d'un semestre, de 6 villas supplémentaire, les loyers progressent de 12% à 19.474 k EUR.
- Les charges ont augmenté suite au renforcement de l'équipe de management et à des tentatives de spoliation qui ont entraîné des frais juridiques et de sécurité importants. Par ailleurs, le doublement des cotisations sociales et la hausse du dollar ont également poussé ces charges à la hausse. En conséquence, le résultat opérationnel récurrent n'augmente que de 8% à 9.300 k EUR.
- Comme annoncé, le groupe a cédé à la Société Nationale d'Électricité (SNEL), société publique de la République Démocratique du Congo, une portion de 17,2 ha (sur un total de 104 ha) de son terrain à Kinsuka, à une dizaine de kilomètres à l'ouest du centre-ville de Kinshasa. Cette transaction génère un résultat non-récurrent avant impôts de 5.121 k EUR, portant le résultat opérationnel à 14.421 k EUR (+ 40%).
- Le résultat avant impôts différés atteint 10.013 k EUR (+ 39%) et le résultat net 10.923 k EUR en part de groupe (-17%). En effet, en 2018, ce résultat net bénéficiait d'une réestimation exceptionnelle des impôts différés qui ne s'est pas reproduite dans la même mesure en 2019.
- Deux chantiers importants sont en cours. Tout d'abord, la phase II du projet Bois Nobles, qui comprend 33 appartements, sera disponible à la location début 2021. Ensuite, un immeuble de bureaux de 3.000 m<sup>2</sup> nets sur 3 niveaux est en construction sur la parcelle Petit-Pont pour livraison fin 2020. Cet immeuble, dont le premier niveau est d'ores et déjà loué à long terme à Brussels Airlines, sera le premier bâtiment

écoco responsable de Kinshasa avec notamment des panneaux solaires en toiture et la réutilisation des eaux de pluie.

- En outre, d'ici quelques semaines, les clients résidentiels du groupe pourront bénéficier d'une nouvelle salle de fitness totalement équipée.
- L'étude du projet Jardins de Kinsuka (1.500 unités d'habitation et infrastructures liées sur un terrain de 87 ha) est passée de la phase d'urbanisation à celle d'engineering.



Surfaces locatives [m <sup>2</sup> ]	31/12/2018	31/12/2019
Résidentiel	57.284	58.484
Bureaux	19.366	19.366
Commercial	3.079	3.079
Entrepôts	36.076	36.076
Autres	1.177	1.177
<b>TOTAL</b>	<b>116.982</b>	<b>118.182</b>

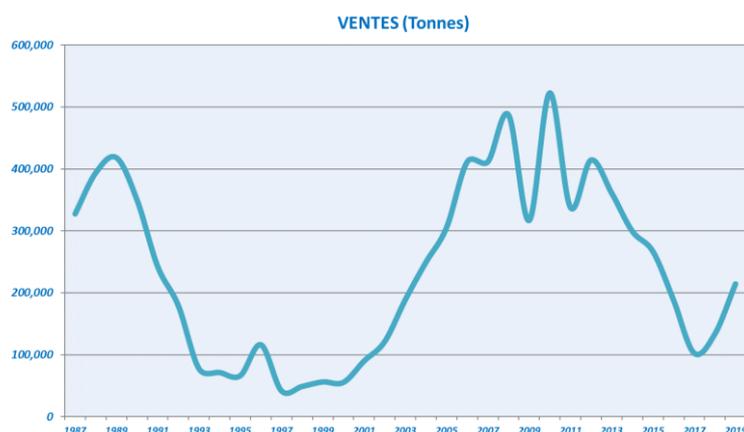
## CARRIGRES

CARRIGRES (000 EUR)	2015	2016	2017	2018	2019	Var.
Produit des activités ordinaires	5.071	3.266	1.584	1.612	2.460	52,6%
Résultat opérationnel récurrent	1.451	178	-894	-261	-71	-72,9%
Résultat opérationnel	1.359	98	-4.454	-109	-69	-36,4%
Résultat avant impôts différés	1.407	616	-3.954	248	194	-21,6%
Résultat net (part de groupe)	1.554	638	-2.762	335	249	-25,5%

**CARRIGRES** opère une carrière de concassés située à 10 km du centre-ville de Kinshasa.



- Les ventes ont atteint 214.000 tonnes, en hausse de 60%, et le chiffre d'affaires a progressé de 53% à 2.460 k EUR.
- En parallèle, les dépenses tant d'entretien du matériel que de publicité et marketing ont augmenté, et le résultat opérationnel montre une légère perte moindre que l'année dernière à 63 k EUR en récurrent et 62 k EUR au total.
- Compte tenu des produits financiers, le résultat avant impôts différés s'établit à 194 k EUR (-22%) et le résultat net (part de groupe) à 249 k EUR (-25%).



## DIGITAL



Dans un contexte où les applications internet et mobiles se développent très rapidement en Afrique et où 2 milliards USD y ont été investis par des venture capitalists en 2019, **TEXAF** a créé un nouveau secteur d'activité, celui de l'investissement dans l'économie digitale. Son objectif est d'être l'acteur privé de référence en RDC.

- 30% de son engagement de 1 M EUR dans le fonds Partech Africa a été appelé et celui a investi dans 9 start-up's africaines.
- En janvier 2020, le **TEXAF DIGITAL CAMPUS** a ouvert ses portes à Kinshasa. Il s'agit d'un espace de co-working et de formation de 700 m2 destiné aux entrepreneurs et aux étudiants de l'économie digitale. Il accueille en particulier 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 septembre 2020). Cette initiative a été particulièrement bien accueillie tant par l'écosystème numérique que par les autorités de la R.D.C.

## HOLDING

HOLDING (000 EUR)	2015	2016	2017	2018	2019	Var.
Produit des activités ordinaires	43	5	0	0	0	n.s.
Résultat opérationnel récurrent	-1.149	-1.176	-947	-1.208	-1.398	15,7%
Résultat opérationnel	-1.149	-2.018	-997	-1.208	-1.330	10,1%
Résultat avant impôts différés	-186	-1.228	-96	-351	-592	68,4%
Résultat net (part de groupe)	-354	-1.432	-300	-573	-402	-29,9%

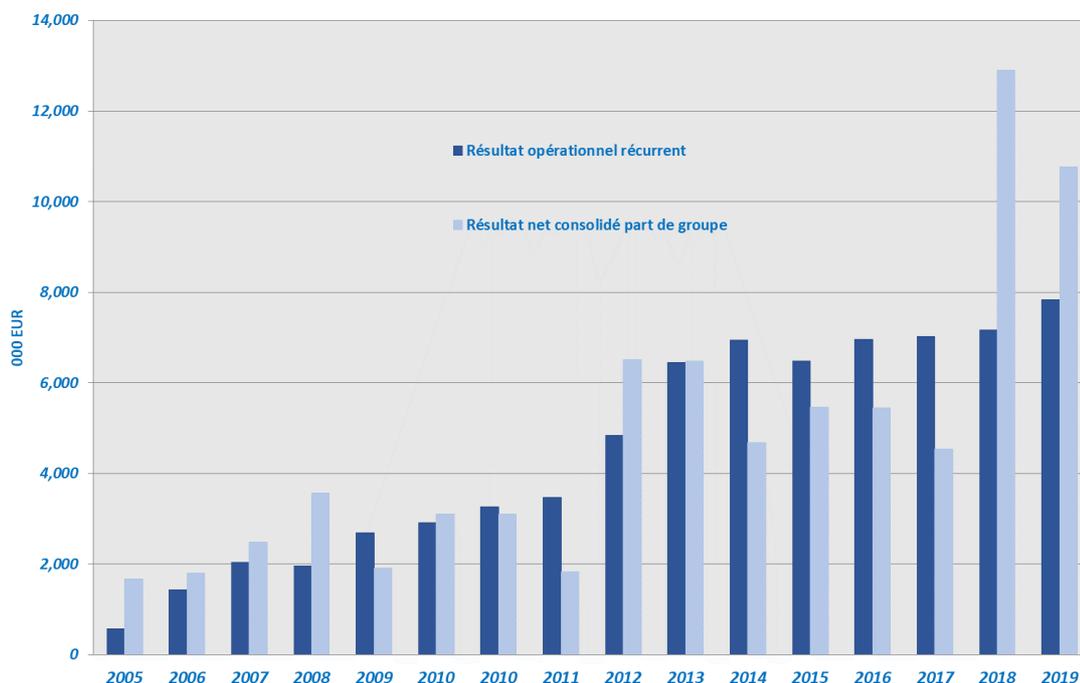
- Les charges totalisent 1.387 k EUR, en hausse de 15 % par rapport à l'année dernière.
- Compte tenu des produits financiers, le résultat net s'établit à -402 k EUR (vs -573 k EUR en 2018).

## RESULTATS CONSOLIDES

000 EUR	2015	2016	2017	2018	2019
Produit des activités ordinaires	19.648	18.392	18.208	18.869	21.691
Autres produits opérationnels récurrents	1.451	1.844	1.493	1.423	1.530
Charges opérationnelles récurrentes	-11.501	-10.496	-9.663	-10.180	-12.008
<b>EBITDA récurrent</b>	<b>9.598</b>	<b>9.740</b>	<b>10.038</b>	<b>10.111</b>	<b>11.213</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	45%	48%	51%	50%	48%
Amortissements	-3.112	-2.787	-3.018	-2.943	-3.382
<b>Résultat opérationnel récurrent</b>	<b>6.486</b>	<b>6.953</b>	<b>7.020</b>	<b>7.168</b>	<b>7.831</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	31%	34%	36%	35%	34%
Éléments opérationnels non récurrents	-597	-774	-3.610	1.531	5.190
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5.889</b>	<b>6.179</b>	<b>3.410</b>	<b>8.699</b>	<b>13.022</b>
Charges et produits financiers	-470	-754	-1.190	-438	-223
<b>Résultat avant impôt (des activités poursuivies)</b>	<b>5.423</b>	<b>5.428</b>	<b>2.220</b>	<b>8.261</b>	<b>12.799</b>
Impôts courants	-255	-73	75	-1.140	-3.183
<b>Résultat avant impôts différés</b>	<b>5.168</b>	<b>5.355</b>	<b>2.295</b>	<b>7.121</b>	<b>9.616</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	24%	26%	12%	35%	41%
Impôts différés	282	101	2.255	5.811	1.176
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>5.450</b>	<b>5.456</b>	<b>4.550</b>	<b>12.932</b>	<b>10.793</b>
<b>Résultat net consolidé part de groupe</b>	<b>5.456</b>	<b>5.454</b>	<b>4.542</b>	<b>12.909</b>	<b>10.771</b>
<b>Par titre</b>					
<i>Résultat opérationnel récurrent (en EUR)</i>	1,83	1,96	1,98	2,02	2,21
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	1,66	1,74	0,96	2,45	3,67
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	1,54	1,54	1,28	3,64	3,04
<i>Nombre de titres en circulation</i>	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.543.700

## ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

000 EUR	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>5.450</b>	<b>5.456</b>	<b>4.550</b>	<b>12.932</b>	<b>10.793</b>
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation		117	0		-28
Mouvements (nets d'impôts) des provisions pour pension	-126	-16	-52		-19
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>5.324</b>	<b>5.557</b>	<b>4.498</b>	<b>12.932</b>	<b>10.746</b>
<b>Revenant :</b>					
<b>Aux actionnaires de TEXAF</b>	<b>5.330</b>	<b>5.549</b>	<b>4.490</b>	<b>12.909</b>	<b>10.724</b>
<i>Par titre</i>	1,50	1,57	1,27	3,64	3,03
Aux intérêts minoritaires	-6	8	8	23	22



Les principales composantes du compte de résultat ont évolué comme suit :

- Le chiffre d'affaires du groupe augmente de 16% grâce aux nouveaux logements loués de Bois Nobles et au tonnage supplémentaire vendu par **CARRIGRES**. Mais les charges opérationnelles récurrentes augmentent également : la prise en compte de Bois Nobles pousse la charge d'amortissement à 3.382 k EUR (+15%) tandis que les autres charges croissent de 20% à 12.241 k EUR pour les raisons évoquées plus haut (recrutements et frais juridiques dans les immobilières, entretien et marketing chez **CARRIGRES**). Au total, le résultat opérationnel récurrent augmente de 9% à 7.831 k EUR.
- Une plus-value sur la cession d'une partie du terrain de Kinsuka (Kinshasa) à la Société Nationale d'Électricité constitue la quasi-totalité des éléments non-récurrents de 5.190 k EUR. Ceux-ci poussent le résultat opérationnel total à 13.022 k EUR (vs 8.699 k EUR l'année précédente qui bénéficiait d'une plus-value sur une expropriation).
- Les charges financières nettes diminuent à 223 k EUR (vs 438 k EUR), car la vente du terrain de Kinsuka a sensiblement amélioré la position de trésorerie.
- La charge fiscale de 2018 comprenait une réestimation positive des impôts différés de 5.811 k EUR ; cette année, une réestimation similaire mais de moindre ampleur induit une diminution des impôts différés de 1.176 k EUR.
- Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 10.771 k EUR contre 12.909 k EUR un an auparavant.

## BILAN CONSOLIDE AVANT AFFECTATION DU RESULTAT DE TEXAF SA

000 EUR	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>103.995</b>	<b>107.866</b>	<b>109.125</b>	<b>112.236</b>	<b>115.252</b>
<i>Immobilisations corporelles</i>	14.830	13.728	9.955	9.658	9.911
<i>Immeubles de placement</i>	87.880	93.867	99.100	102.347	105.029
<i>Immobilisations incorporelles</i>	43	41	23	15	9
<i>Autres immobilisations financières</i>	1.242	230	47	217	304
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>16.395</b>	<b>13.156</b>	<b>11.129</b>	<b>12.296</b>	<b>15.995</b>
<i>Actifs destinés à la vente</i>	1.180	1.180	0	0	0
<i>Stocks</i>	6.584	4.905	4.769	4.948	4.633
<i>Créances</i>	1.491	1.114	1.469	692	1.312
<i>Actifs d'impôts</i>	1.190	1.518	919	807	1.044
<i>Trésorerie et placements à court terme</i>	5.461	3.911	3.674	5.564	8.767
<i>Autres actifs courants</i>	489	528	298	285	239
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>120.390</b>	<b>121.022</b>	<b>120.254</b>	<b>124.531</b>	<b>131.247</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>74.587</b>	<b>78.099</b>	<b>80.167</b>	<b>90.213</b>	<b>97.516</b>
<i>Capital</i>	21.508	21.508	21.508	21.508	21.508
<i>Réserves de groupe</i>	52.765	56.278	58.338	68.361	75.642
<i>Intérêts minoritaires</i>	314	313	321	344	366
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>34.531</b>	<b>32.240</b>	<b>30.716</b>	<b>23.426</b>	<b>20.052</b>
<i>Passifs d'impôts différés</i>	21.866	21.756	19.810	13.999	12.805
<i>Autres passifs non courants</i>	12.665	10.484	10.906	9.427	7.247
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>11.272</b>	<b>10.683</b>	<b>9.371</b>	<b>10.892</b>	<b>13.679</b>
<i>Passifs liés aux actifs destinés à la vente</i>	337	337	0	0	0
<i>Autres passifs courants</i>	10.935	10.346	9.371	10.892	13.679
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>120.390</b>	<b>121.022</b>	<b>120.254</b>	<b>124.531</b>	<b>131.247</b>

## ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

000 EUR	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Trésorerie et placements à court terme à l'ouverture</b>	<b>3.984</b>	<b>5.461</b>	<b>3.911</b>	<b>3.674</b>	<b>5.564</b>
Cash-flow opérationnel après impôt	6.774	8.331	8.704	8.892	10.038
Variation du besoin de fonds de roulement	45	335	2	2.850	706
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>6.819</b>	<b>8.666</b>	<b>8.706</b>	<b>11.742</b>	<b>10.744</b>
Investissements	-9.418	-7.441	-6.625	-6.180	-7.483
Désinvestissements	17	292	204	764	6.443
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations</b>	<b>-9.401</b>	<b>-7.149</b>	<b>-6.421</b>	<b>-5.416</b>	<b>-1.040</b>
Dividendes	-1.701	-2.039	-2.430	-2.886	-3.442
Variation des dettes	5.762	-1.028	-92	-1.550	-3.059
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement</b>	<b>4.061</b>	<b>-3.067</b>	<b>-2.522</b>	<b>-4.436</b>	<b>-6.501</b>
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>1.479</b>	<b>-1.550</b>	<b>-237</b>	<b>1.890</b>	<b>3.203</b>
<b>Trésorerie et placements à court terme en fin d'exercice</b>	<b>5.461</b>	<b>3.911</b>	<b>3.674</b>	<b>5.564</b>	<b>8.767</b>



## RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Le commissaire a confirmé que ses travaux sont terminés quant au fond et n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables consolidées reprises dans le communiqué. Il attire cependant l'attention sur les risques inhérents à la présence des principaux actifs du groupe en République Démocratique du Congo et à l'environnement économique et réglementaire de ce pays ainsi que sur les incertitudes que cet environnement fait peser sur la valorisation de la carrière et la détermination de la juste valeur des immeubles de placements.

## PERSPECTIVES 2020

En l'absence de nouvelles surfaces locatives disponibles avant la fin de l'année, les revenus et les résultats récurrents 2020 de l'activité immobilière devraient être proches de ceux de 2019.

A ce stade, les estimations pour l'activité de carrière sont aussi proches des chiffres de 2019.

Dans sa phase de lancement, le digital sera légèrement déficitaire.

## RESPONSABILITE SOCIALE ET CITOYENNE

**TEXAF** apporte son soutien à des projets de développement en R.D.C. qui n'ont pas nécessairement un lien direct avec l'objet social du groupe et qui sont sans but lucratif.

En particulier, **TEXAF-BILEMBO** est une vitrine du groupe par la promotion des artistes congolais et des activités éducatives pour les adolescents de Kinshasa. Quatre autres associations dans le domaine de la santé et de l'éducation sont soutenues : Ndako Ya Biso, Chirpa, Comequi et Yema-Yema Sankuru.

Depuis 2012 le soutien financier à ces œuvres est soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Lors de la prochaine Assemblée il sera proposé d'allouer aux projets à caractère social soutenus par le groupe un montant de 90 k EUR.

**TEXAF** et son actionnaire de référence soutiennent également le Musée Royal d'Afrique Centrale (Africa Museum) qui a récemment rouvert ses portes dans un succès international. La contribution du groupe **TEXAF** s'élève à 30 k EUR par an pendant 3 ans.

## AFFECTATION DU RESULTAT 2019

Le Conseil proposera de porter le dividende à 4.100.567 EUR soit 1,15714 EUR (0,81 EUR **net**) par action, en augmentation de 19%. Celui-ci sera payable à partir du 29 mai 2020 contre remise du coupon n° 9.

Pour la première fois, le Conseil proposera également que ce dividende puisse être réinvesti en tout ou en partie dans une augmentation de capital réservée (« dividende optionnel »), de manière à ce que les actionnaires qui le désirent puissent participer au financement des investissements de croissance du groupe.

## AGENDA FINANCIER

- Vendredi 10 avril 2020 : Publication du rapport annuel 2019
- Vendredi 8 mai 2020 : Communiqué trimestriel
- Mardi 12 mai 2020 à 11 h : Assemblée Générale Annuelle
- Vendredi 29 mai 2020 : Paiement du dividende
- Vendredi 4 septembre 2020 : Publication des résultats semestriels
- Vendredi 13 novembre 2020 : Communiqué trimestriel

### N.B. Définition des indicateurs alternatifs de performance

- *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*
- *Dotations (ou reprises de) aux réductions de valeur sur 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 ...)*

- *EBIT : Résultat opérationnel*

- *EBITDA : Résultat opérationnel auquel sont réintégrées les dotations aux amortissements*

- *Chiffre d'affaires : Somme du produit des activités ordinaires et des autres produits opérationnels récurrents*

*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: *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*