

DANS UN CONTEXTE POLITIQUE ET ECONOMIQUE DIFFICILE, MALGRE UNE REDUCTION DE VALEUR SUR I-FINANCE ET LA DIMINUTION DRASTIQUE D'ACTIVITÉ CHEZ CARRIGRES, TEXAF AUGMENTE SON BENEFICE OPERATIONNEL RECURRENT DE 7%

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 2016.

Le Conseil tient à rappeler que les actifs de la société sont situés en R.D. Congo 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

- Le ralentissement économique en RDC, observé depuis 2014, s'aggrave avec un recul de l'activité minière et pétrolière et la diminution consécutive des recettes de l'Etat. Ceci affecte le groupe d'une part à travers la chute des investissements publics et privés et donc des commandes de concassés de grès et, d'autre part, à travers les difficultés de paiement des organismes publics et de leurs fournisseurs. Pour la première fois depuis des années, le franc congolais a décroché vis-à-vis du dollar (- 28% entre fin 2015 et fin 2016) et le niveau des réserves de change est préoccupant.
- Dans la branche **IMMOBILIERE**, les revenus locatifs progressent de 5% à 15,3 m EUR. 33 nouveaux appartements ont été mis sur le marché en septembre et octobre 2016, dont 13 restent disponibles à ce jour.
- Suite au ralentissement économique, l'activité de **CARRIGRES** est au plus bas depuis plus de 10 ans avec un recul du chiffre d'affaires de 36% par rapport à 2015 à 3,3 m EUR. Aucun signe de reprise n'est perçu à ce stade.
- La participation de 10 % en **i-FINANCE** a été réduite de valeur pour sa valeur totale de 812 k EUR, suite aux pertes encourues par cette institution de microfinance.
- Au total le groupe dégage, en consolidé, un résultat opérationnel récurrent de 6.953 kEUR en hausse de 7%. Y compris les éléments non récurrents, le résultat opérationnel augmente de 5% à 6.179 k EUR.
- Le résultat net part du groupe est quasiment inchangé à 5.454 k EUR, contre 5.456 k EUR en 2015.
- Le groupe a investi 7,1 m EUR en 2016, tout en maintenant sa dette financière nette à 5,0 m EUR, soit 6,4% des fonds propres comptables.

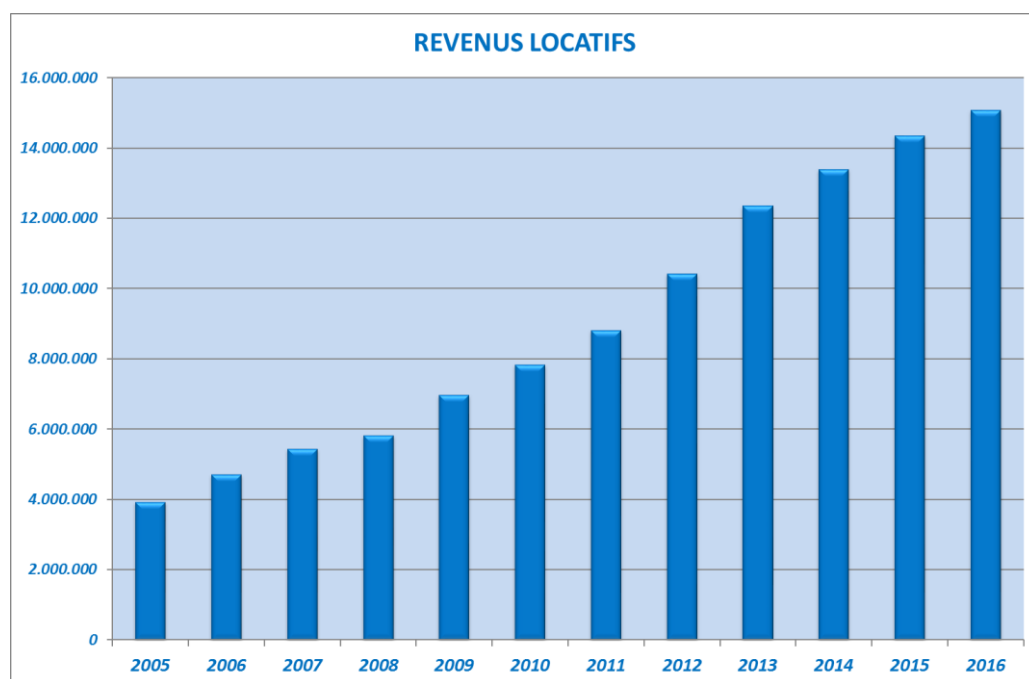
	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Résultat opérationnel récurrent	4.849	6.457	6.938	6.486	6.953
En % du chiffre d'affaires	27%	33%	35%	31%	33%

ACTIVITES IMMOBILIERES (y compris les frais de la holding)

IMMO (000 EUR)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Var.
Produit des activités ordinaires	7.752	8.818	10.404	12.360	13.600	14.577	15.273	4,8%
Résultat opérationnel récurrent	2.379	2.447	3.196	4.686	5.832	5.034	6.799	35,1%
Résultat opérationnel	2.319	2.829	3.138	4.638	5.804	4.530	6.105*	34,8%
Résultat net	2.842	1.321	4.505	5.195	3.857	3.896	4.842*	24,3%
Résultat net (part de groupe)	2.773	1.270	3.457	4.725	3.750	3.902	4.840*	24,0%

* : en ce compris une réduction de valeur de 812 k EUR sur la participation en i-Finance

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



	2015	2016
	Surfaces louées [m ²]	Surfaces louées [m ²]
Résidentiel	45.493	53.002
Bureaux	19.366	19.366
Commercial	3.079	3.079
Entrepôts	36.076	36.076
Autres	1.177	1.177
TOTAL	105.191	112.700

Un nouveau projet dénommé « Clos des Musiciens » a été mis sur le marché. Il s'agit de 4 immeubles totalisant 33 appartements de deux ou trois chambres, qui ont été mis en location en septembre et octobre 2016. Pour la première fois depuis le lancement de nouveaux projets immobiliers, ces immeubles connaissent un certain vide locatif (13 appartements sur 33 sont encore disponibles).

En 2017, la politique d'investissement va se poursuivre avec le développement d'une zone d'anciens entrepôts libérés en 2015 par une agence internationale. Ce projet, appelé « Bois Nobles », comprendra à terme 82 logements. Une première phase de 12 villas et 24 appartements sera mise en œuvre cette année pour livraison au premier semestre 2018 ; il s'agit d'un investissement de 10 m EUR.

Au total, les revenus de l'activité immobilière progressent de 5% à 15.273 k EUR.

Le résultat opérationnel récurrent progresse sensiblement de 35% à 6.799 k EUR grâce à une maîtrise des charges et la fin de la période d'amortissement de plusieurs bâtiments anciens. Ce montant comprend des charges de la holding de 990 k EUR.

Cependant, des charges non récurrentes nettes de 694 k EUR diminuent le résultat opérationnel. Ce montant comprend, à hauteur de 812 k EUR, des charges de la holding, à savoir la réduction de valeur complète sur la participation en i-Finance. En conséquence, le résultat opérationnel progresse de 35% à 6.105 k EUR.

Le résultat net en part de groupe quant à lui augmente de 24% à 4.839 k EUR. Cette croissance plus lente du résultat net est, pour une large part, due à des pertes de change.

CARRIGRES

CARRIGRES (000 EUR)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Var.
Produit des activités ordinaires	6.601	4.845	6.844	6.260	5.327	5.071	3.266	-35,6%
Résultat opérationnel récurrent	883	1.024	1.653	1.770	1.105	1.451	536	-63,1%
Résultat opérationnel	961	942	1.563	1.769	863	1.359	456	-66,4%
Résultat net	496	855	1.946	1.754	935	1.554	614	-60,5%
Résultat net (part de groupe)	496	855	1.946	1.754	935	1.554	614	-60,5%

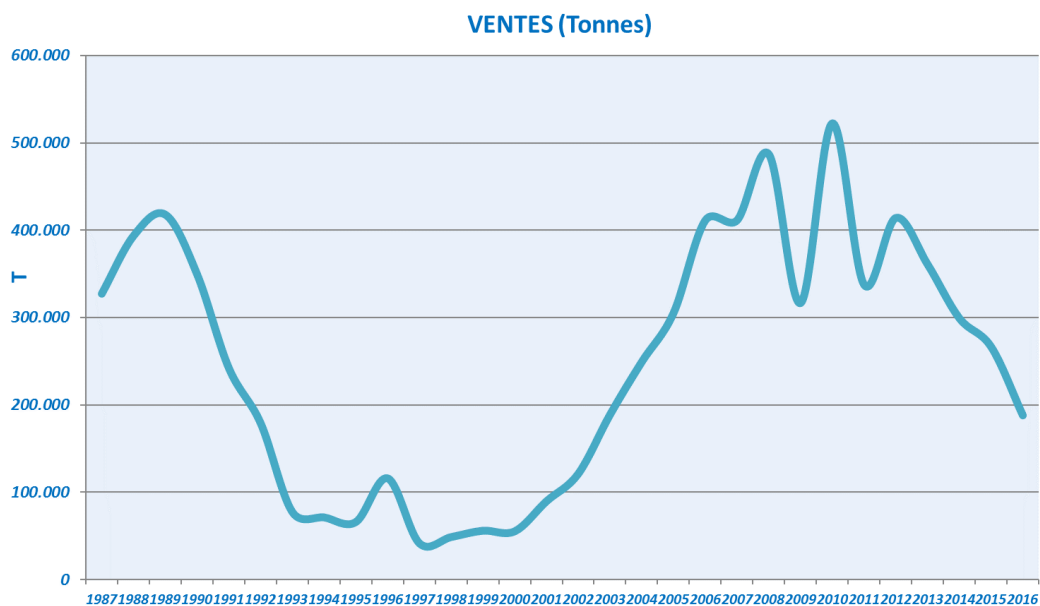
CARRIGRES opère une carrière de concassés située à 10 km du centre-ville de Kinshasa.

CARRIGRES continue à souffrir du ralentissement de la conjoncture économique et de l'absence de nouveaux chantiers routiers dans la région de Kinshasa. Son chiffre d'affaires a diminué de 36% en un an à 3.266 k EUR.

A 188.000 tonnes, les ventes sont au plus bas depuis 2003 quand le pays est sorti des années de guerre. La combinaison de l'incertitude politique et de la faiblesse des recettes de l'Etat conduisent à une diminution forte des investissements.

En conséquence, le résultat opérationnel récurrent chute de 63% à 536 k EUR ; et le résultat opérationnel de 66% à 456 k EUR. Pour mieux se conformer à la norme IAS 16, l'amortissement du gisement est désormais fait par tonne plutôt que pro rata temporis ; l'impact de ce changement est positif à hauteur de 203 k EUR. Le résultat net, qui profite des revenus de la trésorerie, baisse de 60% à 614 k EUR.

A ce stade, l'entreprise n'entrevoit pas d'amélioration sur 2017.



i-FINANCE

i-FINANCE, l'institution de microfinance à laquelle **TEXAF** participe à hauteur de 10%, a souffert d'une forte détérioration de la qualité de son portefeuille, consécutive à des irrégularités. Le management a freiné l'octroi de nouveaux crédits le temps de restructurer l'activité, si bien que les revenus ont été très inférieurs au plan initial. Après apurement des crédits en défaut, le portefeuille de crédits s'élevait à 5 m USD à fin 2016 (contre 12 m fin 2015). Suite à ces pertes, la société doit être recapitalisée et **TEXAF** a décidé de réduire totalement de valeur sa participation de 812 k EUR.

RESULTATS CONSOLIDES

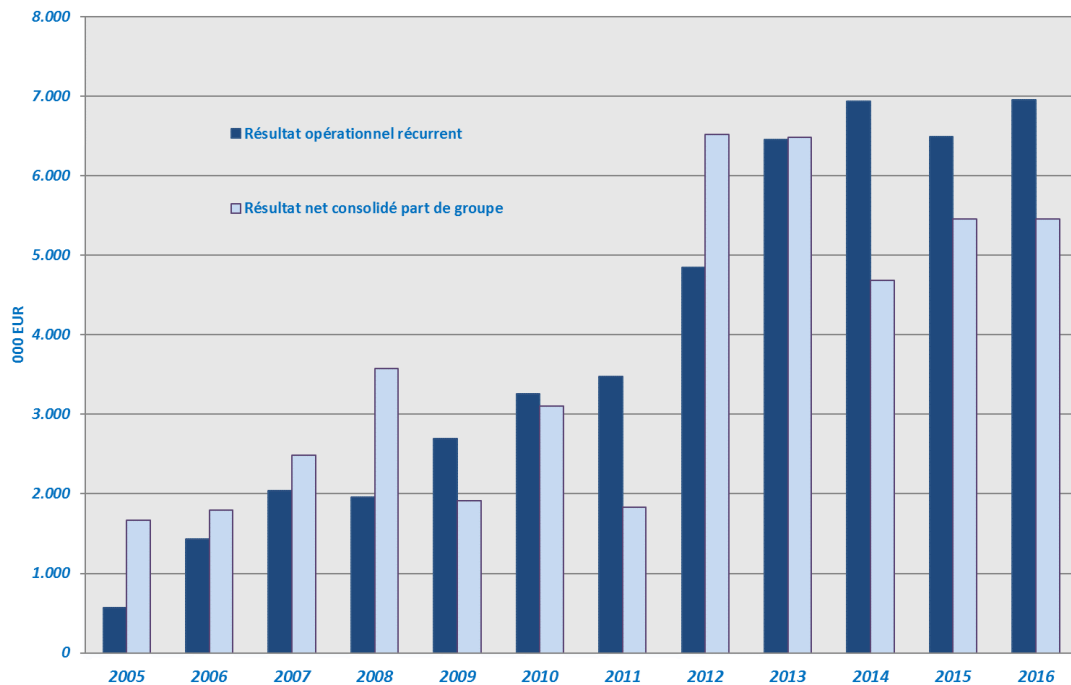
Les comptes sont établis selon les normes IFRS

000 EUR	2012	2013	2014	2015	2016
Produit des activités ordinaires	17.248	18.619	18.927	19.648	18.392
Autres produits opérationnels récurrents	860	960	1.167	1.451	1.844
Charges opérationnelles récurrentes	-10.526	-10.139	-10.075	-11.501	-10.496
EBITDA récurrent *	7.582	9.440	10.019	9.598	9.740
y-1	25%	25%	6%	-4%	1%
Amortissements	-2.733	-2.983	-3.081	-3.112	-2.787
Résultat opérationnel récurrent	4.849	6.457	6.938	6.486	6.953
y-1	40%	33%	7%	-7%	7%
Autres éléments opérationnels non récurrents	-148	-50	-271	-597	-774
Résultat opérationnel	4.701	6.407	6.667	5.889	6.179
y-1	25%	36%	4%	-12%	5%
Charges financières	-171	-194	-593	-470	-754
Autres produits non opérationnels	28	2799	6	4	3
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)	4.558	9.012	6.080	5.423	5.428
y-1	31%	98%	-33%	-11%	0%
Impôts	1.893	-2.063	-1.288	27	28
Résultat des activités apportées	1.113	0	0	0	0
Résultat net après impôt	7.564	6.949	4.792	5.450	5.456
y-1	376%	-8%	-31%	14%	0%
Résultat net consolidé part de groupe	6.516	6.479	4.685	5.456	5.454
y-1	256%	-1%	-28%	16%	0%
Par titre					
Résultat opérationnel en EUR	1,47	2,01	1,88	1,66	1,74
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	2,04	2,03	1,32	1,54	1,54
Nombre de titres en circulation	3.189.330	3.189.330	3.543.700	3.543.700	3.543.700

* : EBITDA récurrent : résultat opérationnel récurrent augmenté des amortissements

ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

000 EUR	2012	2013	2014	2015	2016
Résultat de l'exercice	7.564	6.949	4.792	5.450	5.456
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation					117
Mouvements (nets d'impôts) des provisions pour pension	-	-		-126	-16
RESULTAT GLOBAL	7.564	6.949	4.792	5.324	5.557
Revenant :					
Aux actionnaires de TEXAF	6.516	6.479	4.685	5.330	5.549
Par titre	2,04	2,03	1,32	1,50	1,57
Aux intérêts minoritaires	1.048	470	107	-6	8



- ✚ Produits des activités ordinaires : -6%
 - les loyers : 15,1 m EUR (+5%)
 - le chiffre d'affaires de **CARRIGRES** : 3,3 m EUR (-36%)
- ✚ Les autres produits opérationnels récurrents concernent des refacturations de charges, le chiffre d'affaires du restaurant de la concession et des ventes diverses.
- ✚ Les charges opérationnelles récurrentes : -9%
 - Amortissements : 2,8 m EUR (-10%)
 - Matières (et variations de stocks) : 1,3 m EUR (-35%)
 - Frais de personnel : 3,5 m EUR (-8%)
 - Autres charges : 5,7 m EUR (+3%)
- ✚ Le résultat opérationnel récurrent augmente de 7% à 6,9 m EUR.
- ✚ Les éléments opérationnels non récurrents portent pour l'essentiel sur la réduction de valeur de la participation en **i-FINANCE** (812 k EUR). Pour le reste, ce poste comprend essentiellement des réductions de valeur et des reprises de réduction de valeur sur créances commerciales, ainsi que des ajustements non récurrents.
- ✚ Le résultat net consolidé (part de groupe) s'établit à 5,5 m EUR soit 1,54 EUR par action. Ce résultat est quasiment identique à celui de 2015, du fait notamment de pertes de change sur des actifs fiscaux en francs congolais.

La dette financière nette atteignait 5,0 m EUR au 31 décembre 2016, soit 6,4% des fonds propres comptables à comparer à 4,5 m EUR fin 2015.

BILAN CONSOLIDE AVANT AFFECTATION DU RESULTAT DE TEXAF SA (000 EUR)

000 EUR	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
ACTIFS NON COURANTS	89.541	92.749	97.344	103.995	107.866
<i>Immobilisations corporelles</i>	14.377	14.216	14.878	14.830	13.728
<i>Immeubles de placement</i>	75.081	77.158	81.644	87.880	93.867
<i>Immobilisations incorporelles</i>	53	42	32	43	41
<i>Autres immobilisations financières</i>	30	1.333	790	1.242	230
ACTIFS COURANTS	11.822	15.213	13.129	16.395	13.156
<i>Actifs destinés à la vente</i>	-	-	1.180	1.180	1.180
<i>Stocks</i>	3.745	4.516	5.026	6.584	4.905
<i>Créances</i>	2.087	2.171	1.226	1.491	1.114
<i>Actifs d'impôts</i>	302	634	731	1.190	1.518
<i>Trésorerie</i>	4.465	7.216	3.984	5.461	3.911
<i>Autres actifs courants</i>	1.223	676	982	489	528
TOTAL ACTIF	101.363	107.962	110.473	120.390	121.022
CAPITAUX PROPRES	60.681	66.728	70.964	74.587	78.099
<i>Capital</i>	7.857	7.857	21.508	21.508	21.508
<i>Réserves de groupe</i>	43.854	49.429	49.136	52.765	56.278
<i>Intérêts minoritaires</i>	8.970	9.442	320	314	313
PASSIFS NON COURANTS	31.619	30.883	31.211	34.531	32.240
<i>Passifs d'impôts différés</i>	23.308	22.874	22.215	21.866	21.756
<i>Autres passifs non courants</i>	8.311	8.009	8.996	12.665	10.484
PASSIFS COURANTS	9.063	10.351	8.298	11.272	10.683
<i>Passifs destinés à la vente</i>	-	-	337	337	337
<i>Autres passifs courants</i>	9.063	10.351	7.961	10.935	10.346
TOTAL PASSIF	101.363	107.962	110.473	120.390	121.022

ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

000 EUR	2012	2013	2014	2015	2016
Trésorerie à l'ouverture	3.574	4.465	7.216	3.984	5.461
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	5.956	7.099	6.243	6.819	8.666
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-4.184	-3.275	-7.326	-9.401	-7.149
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-881	-1.081	-1.649	4.061	-3.067
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	891	2.743	-2.732	1.479	-1.550
Ajustement à la juste valeur de la trésorerie, écarts de conversion et entrée/sortie du périmètre	-	8	-500	-2	0
Trésorerie en fin d'exercice	4.465	7.216	3.984	5.461	3.911

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 commentaires donnés par la direction dans ce communiqué concernant les risques inhérents à la présence des principaux actifs du groupe en République Démocratique du Congo, à l'environnement économique et réglementaire de ce pays et sur l'impact potentiel de la baisse d'activité de Carrigrès sur la valorisation de la carrière.

GOVERNANCE

A l'issue de l'assemblée générale du 9 mai, le conseil nommera Jean-Philippe Waterschoot comme CEO sur proposition de Philippe Croonenberghs qui a assumé cette fonction durant 20 ans. Philippe Croonenberghs prendra la présidence du groupe en accord avec Dominique Moorkens, le Président actuel qui deviendra Vice-Président.

Jean-Philippe Waterschoot (1963) est ingénieur civil de formation. Il a rejoint le groupe en 1989 et a gravi tous les échelons, principalement chez Utexafrica à Kinshasa. Depuis 2000 il est administrateur directeur général résidant au Congo. Il a été l'artisan de la mise en œuvre du changement du business modèle du groupe qui est aujourd'hui principalement immobilier. Jean-Philippe Waterschoot est administrateur de nombreuses associations économiques et caritatives à Kinshasa. Il est Conseiller en Diplomatie Economique auprès de l'Ambassade de Belgique à Kinshasa.

Le conseil d'administration proposera de reconduire les mandats de Philippe Croonenberghs (1950), Christophe Evers (1960), Michel Gallez (1958) et Pascale Tytgat (1960) pour une période de 4 ans. Concernant Monsieur Herman De Croo (1937), dont le mandat est également venu à échéance, Il sera proposé de le reconduire pour une période de 2 ans.

Le conseil proposera d'appeler à la fonction d'administrateur non indépendant Mademoiselle Charlotte Croonenberghs (1989). Elle est Master en droit (Leuven). Après divers stages (Alpro, Beiersdorf) dont 4 mois à la division politique et économique à l'Ambassade belge à Bangkok elle a obtenu avec grande distinction un diplôme de « Master in international & European Business (MEB), ESCP EUROPE (Paris & Londres) ». Elle est actuellement « product manager » chez l'Oréal.

PERSPECTIVES 2017

- ✚ Les investissements en cours dans la branche immobilière ne produiront des loyers qu'en 2018, mais les revenus locatifs devraient néanmoins continuer à progresser en 2017 au-delà de 16 m EUR avec la location sur une année pleine du projet « Clos des Musiciens » (33 appartements), et de même pour le résultat opérationnel récurrent.
- ✚ Compte tenu de l'absence de chantiers routiers et de la morosité des investissements, **CARRIGRES** table sur un chiffre d'affaires et un résultat du même ordre de grandeur qu'en 2016.
- ✚ 2016 n'a pas apporté de clarification politique en R.D.C. et ceci continuera à peser sur le climat économique en 2017. Néanmoins, sauf dégradation plus profonde de l'environnement, le groupe a décidé de maintenir tant sa politique d'investissement que celle de dividende, confiant dans les perspectives à moyen terme du pays et ce nonobstant le climat maussade et incertain. Au total, sauf évènement imprévu, le groupe s'attend à une progression du résultat opérationnel récurrent.

RESPONSABILITE SOCIALE ET CITOYENNE

TEXAF poursuit 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 n'ont pas un 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 œuvres dans le domaine de la santé et de l'éducation sont soutenues: Africa Kids, Chirpa, Comequi et Yema-Yema Sankuru. Depuis 2012 le soutien financier à ces œuvres est soumis à l'Assemblée Générale. Lors de la prochaine Assemblée il sera proposé d'augmenter la proportion du bénéfice du groupe après impôt affecté à la poursuite de cette politique de soutien de 1% à 1,5%, soit 82 k EUR.

AFFECTATION DU RESULTAT 2016

Fidèle à sa politique de croissance annuelle du dividende, le Conseil proposera d'augmenter celui-ci de 20% par titre, et de distribuer 2.429.965 EUR soit 0,6857 EUR (0,48 EUR net) par action payable à partir du 19 mai 2017 contre remise du coupon n° 6.

ACTUALITE BOURSIERE

Le 21 février, Euronext a lancé un nouvel indice destiné à mettre en valeur les entreprises familiales européennes : Euronext Family Business Index. Cet indice comprend 90 entreprises familiales françaises, belges, néerlandaises et portugaises, dont 30 petites capitalisations (« Compartiment C »), soit celles qui sont le mieux classées en termes de volumes quotidiens échangés. **TEXAF** est inclus dans cet indice avec une pondération de 0,5%.

AGENDA FINANCIER

- Mardi 9 mai 2017 à 11 h : Assemblée Générale Annuelle
- Vendredi 12 mai 2017: Communiqué trimestriel
- Vendredi 19 mai 2017 : Paiement du dividende
- Mercredi 6 septembre 2017 : Publication des résultats semestriels
- Vendredi 10 novembre 2017 : Communiqué trimestriel
- Mi-février 2018 : Publication des résultats annuels 2017

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