

- ✓ HAUSSE DE 33% DU RESULTAT OPERATIONNEL RECURRENT A 6,5 M EUR
- ✓ PLUS-VALUE NETTE DE 1,8 M EUR SUR LA CESSION D'UN TERRAIN
- ✓ POURSUITE DE LA CROISSANCE DE 20% DU DIVIDENDE

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 2013.

Le Conseil tient à rappeler que les actifs de la société sont situés en RDC 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

- ✚ Les statistiques de la RD Congo montrent une stabilité de l'environnement macro-économique et du taux de change. Par ailleurs, la victoire des forces gouvernementales sur la principale rébellion contribue à renforcer l'autorité de l'Etat et la confiance de la population. Néanmoins, plusieurs secteurs connaissent un ralentissement de leur activité et de nombreux opérateurs économiques formels, dont notre groupe, continuent de souffrir d'une insécurité juridique et administrative grave.
- ✚ **CARRIGRES** a eu une activité en retrait de 8% par rapport à l'exercice précédent et dégage un chiffre d'affaires de 6,3 m EUR
- ✚ En **IMMOBILIER**, les revenus locatifs atteignent 12 m EUR, en progression de 18%. 18 nouveaux appartements ont été mis sur le marché en début d'année, 24 au courant de l'année ainsi que 2.400 m² de bureaux.
- ✚ Au total le groupe dégage, en consolidé, un résultat opérationnel récurrent de 6.457 k EUR en hausse de 33%. Y compris les éléments non récurrents, le résultat opérationnel s'établit à 6.407 k EUR (+ 36%).
- ✚ En juillet, **TEXAF** a cédé un terrain de 7.236 m², jouxtant son site principal, pour un montant de 4,1 m USD, générant une plus-value nette de 1,8 m EUR.
- ✚ Le résultat net part du groupe atteint 6.479 k EUR, contre 6.516 k EUR en 2012. A noter que l'année dernière ce résultat comprenait, à hauteur de 2.408 k EUR en part du groupe, un résultat positif, non récurrent et sans effet sur la trésorerie, provenant de la diminution des impôts différés.
- ✚ **TEXAF** a participé avec des investisseurs institutionnels et familiaux, européens et africains, à la création d'une nouvelle institution de microfinance en RDC : **i-FINANCE**.
- ✚ **TEXAF** tiendra une assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires pour décider de la scission de **TEXAF** par apport d'**IMBAKIN** à une nouvelle société et de l'apport par le Groupe Cha de sa participation en **IMMOTEX** à **TEXAF**.

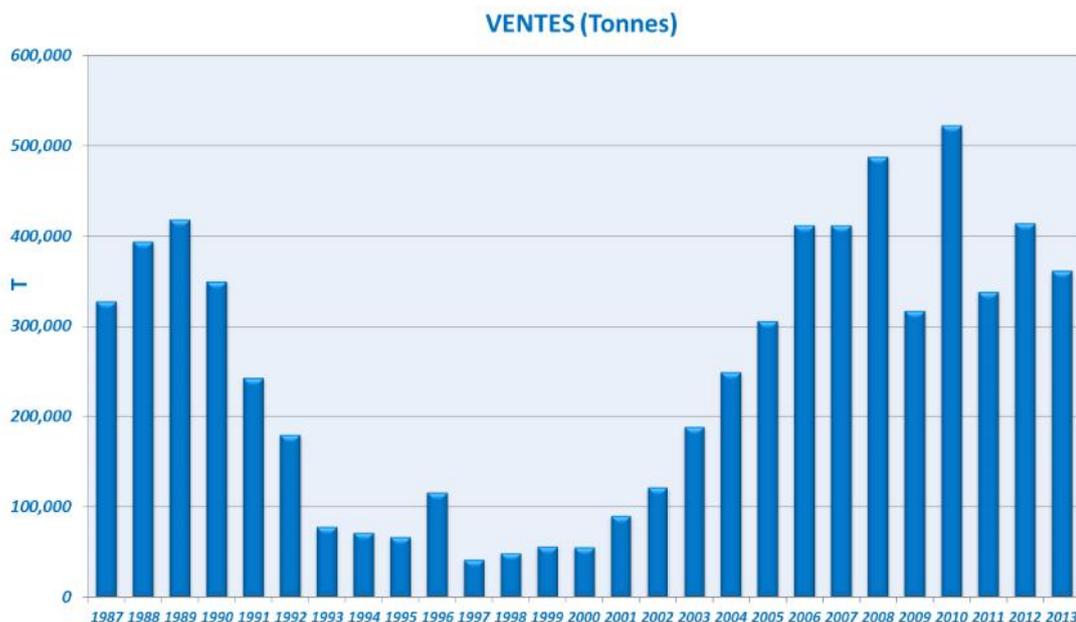
CARRIGRES

CARRIGRES (000 EUR)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Produit des activités ordinaires	3.835	4.817	5.537	7.628	4.916	6.601	4.845	6.844	6.260
Résultat opérationnel	1.475	1.127	1.219	2.741	1.089	961	942	1.563	1.769
Résultat net	547	420	359	1.388	1.349	496	855	1.946	1.754
Résultat net (part de groupe)	267	205	175	678	1.349	496	855	1.946	1.754

CARRIGRES est intégralement consolidée depuis le contrôle à 100% par **TEXAF** en 2009.

CARRIGRES, la carrière de concassés située à 10 km du centre-ville de Kinshasa, a de nouveau connu une année ponctuée d'arrêts de production dus tant à des pannes sur les installations fixes qu'à de fréquentes coupures de courant. Les ventes sont restées soutenues, portées notamment par la fourniture d'un grand chantier routier, la route des Poids Lourds, réalisé par l'entreprise japonaise Kitano. Ce contrat viendra à échéance en avril 2014.

Le chiffre d'affaires diminue de 8% par rapport à 2012 à 6.260 k EUR. Le résultat opérationnel augmente de 13% à 1.769 k EUR et le résultat net diminue de 10% à 1.754 k EUR.



ACTIVITES IMMOBILIERES

IMMO (000 EUR)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Produit des activités ordinaires	4.260	4.970	5.565	6.525	6.896	7.752	8.818	10.404	12.360
Résultat opérationnel	2.564	1.986	3.000	1.967	2.141	2.319	2.829	3.138	4.637
Résultat net	1.052	2.089	2.635	1.177	830	2.842	1.321	4.505	5.195
Résultat net (part de groupe)	1.052	2.089	2.714	1.182	741	2.773	1.270	3.457	4.725

L'activité immobilière supporte les frais de structure de la holding. Elle inclut également, à hauteur de 194 k EUR en chiffre d'affaires et de -188 k EUR en résultat, les tests que fait le groupe en culture d'hévéas.

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



	Surfaces louées [m ²]	Loyers [M EUR]
RESIDENTIEL	39.838	6,4 M€
BUREAUX	19.425	2,6 M€
SURFACES COMMERCIALES	4.848	0,6 M€
ENTREPOTS	34.744	2,4 M€
AUTRES	338	0,2 M€
TOTAUX	99.193	12,2 M€

La politique du groupe est d'investir systématiquement son cash-flow libre dans la construction ou la rénovation et, donc, en 2013 à nouveau, les revenus locatifs ont crû de 18% à 12.159 k EUR. Cette croissance provient des nouveaux projets qui ont été mis sur le marché :

- En janvier, le cinquième et dernier bâtiment dit « Phase IV » pour 18 appartements de deux ou trois chambres,

- En juillet, les trois premiers bâtiments, totalisant 24 appartements d'une chambre, d'un nouveau développement dit « Champ de Coton »,
- En fin d'année, 2.400 m² de bureaux chez **COTEX** et **IMMOTEX**.

En 2014, ces investissements vont se poursuivre avec la construction de :

- 7 immeubles totalisant 28 appartements de deux à quatre chambres sur le Champ de Coton, dont 2 seront disponibles en juillet et les 5 suivants durant le premier semestre de 2015,
- 5.500 m² de bureaux chez IMMOTEX qui seront disponibles pour 1.000 m² en septembre et pour le solde début 2015.

Au total, les revenus de l'activité immobilière progressent de 19% à 12.360 k EUR, le résultat opérationnel de 46% à 4.637 k EUR et le résultat net en part de groupe de 37% à 4.725 k EUR.

Ce résultat net comprend, à hauteur de 1,8 m EUR, une plus-value après impôts sur la vente d'un terrain en périphérie du site principal du groupe. Il s'agissait d'un terrain de 7.236 m² vendu pour 4,1 m USD.

IMBAKIN

IMBAKIN, filiale de **TEXAF** détient une créance certifiée de 51 m EUR hors intérêts, soit 63 m EUR sous déduction de 12 m EUR cédés à COBEPA en 2001, sur l'État congolais suite au jugement définitif intervenu en 1997.

En 2012, le groupe a continué des contacts avec les autorités politiques, mais aucune avance n'a été faite sur les modalités d'un règlement de cette créance. **TEXAF** proposera aux actionnaires de scinder cette créance du reste de la société lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire en mai 2014.

RESULTATS CONSOLIDES

Les comptes sont établis selon les normes IFRS

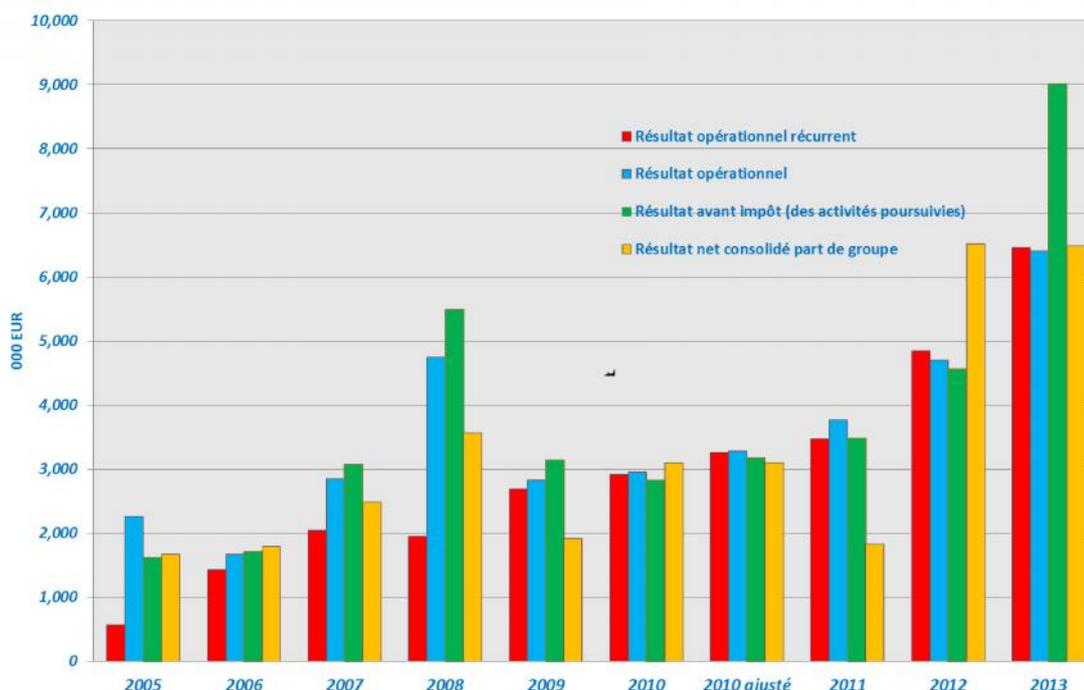
000 EUR	2009	2010 ajusté	2011	2012	2013
Produit des activités ordinaires	13.548	14.353	13.663	17.248	18.619
Autres produits opérationnels récurrents	468	723	677	860	960
Charges opérationnelles récurrentes	-11.319	-11.816	-10.868	-13.259	-13.122
Résultat opérationnel récurrent	2.697	3.260	3.472	4.849	6.457
y-1	38%	12%	7%	40%	33%
Autres éléments opérationnels non récurrents	132	19	299	-148	-50
Résultat opérationnel	2.829	3.279	3.771	4.701	6.407
y-1	-40%	11%	15%	25%	36%
Charges financières	-352	-120	-344	-171	-194
Autres produits non opérationnels	665	16	62	28	2.799
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)	3.142	3.175	3.489	4.558	9.012
y-1	-43%	13%	10%	31%	98%
Impôts	-1.312	-1.609	-1.313	1.893	-2.063
Résultat des activités apportées ou destinées à la vente	0	1.444	-586	1.113	0
Résultat net après impôt	1.830	3.010	1.590	7.564	6.949
y-1	-59%	64%	-47%	376%	-8%
Résultat net consolidé part de groupe	1.915	3.104	1.831	6.516	6.479
y-1	-46%	62%	-41%	256%	-1%
Par titre					

Résultat opérationnel en EUR	0,89	1,03	1,18	1,47	2,01
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	0,60	0,97	0,57	2,04	2,03
Nombre de titres en circulation	3.189.330	3.189.330	3.189.330	3.189.330	3.189.330

De 2010 (ajusté) à 2012, les résultats de Mécelco, en ce compris la plus-value de cession, sont présentés sur la ligne « Résultat des activités apportées ou destinées à la vente ».

ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

000 EUR	2009	2010	2011	2012	2013
Résultat de l'exercice	1.830	3.010	1.590	7.564	6.949
Mouvements des écarts en devises étrangères	-60	78	-9	-	-
Mouvements (nets d'impôts) des réserves pour actifs financiers disponibles à la vente	-	-39	-	-	-
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation liées au changement de périmètre	3.335	-	-	-	-
RESULTAT GLOBAL	5.105	3.049	1.581	7.564	6.949
Revenant :					
Aux actionnaires de TEXAF	5.219	3.105	1.826	6.516	6.479
<i>Par titre (sur 3.189.330 titres) :</i>	<i>1,64</i>	<i>0,97</i>	<i>0,57</i>	<i>2,04</i>	<i>2,03</i>
Aux intérêts minoritaires	-114	-56	-245	1.048	470



- Produits des activités ordinaires : + 8%
 - le chiffre d'affaires de **CARRIGRES** : 6,3 m EUR (-8%)
 - les loyers : 12,2 m EUR (+18%)

- ✚ 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 : -1%
 - Amortissements : 3,0 m EUR (+ 9%)
 - Matières (et variations de stocks) : 2,2 m EUR (-11%)
 - Frais de personnel : 2,7 m EUR (+2%)
 - Autres charges : 5,3 m EUR (-8%)
- ✚ Le résultat opérationnel récurrent augmente de 33% à 6,5 m EUR.
- ✚ Les éléments opérationnels non récurrents portent sur des réductions de valeur sur créances.
- ✚ Les charges financières augmentent suite aux nouveaux crédits d'investissement.
- ✚ Les autres produits non opérationnels consistent en la plus-value sur la cession d'un terrain mentionnée plus haut.
- ✚ Le résultat net consolidé (part de groupe) et le résultat global revenant aux actionnaires s'établissent à 6,5 m EUR soit 2,03 EUR par action. Ces résultats sont stables par rapport à 2012 qui avaient bénéficié d'un effet non-cash et non récurrent de diminution des impôts différés à hauteur de 2,4 m EUR.

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

000 EUR	31.12.2009	31.12.2010 (ajustés)	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
ACTIFS NON COURANTS	80.248	81.915	87.157	89.541	92.749
<i>Immobilisations corporelles</i>	16.477	14.829	15.070	14.377	14.216
<i>Immeubles de placement</i>	63.750	67.069	72.056	75.081	77.158
<i>Immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	53	42
<i>Autres immobilisations financières</i>	21	17	31	30	1.333
ACTIFS COURANTS	11.831	14.114	10.511	11.822	15.213
<i>Actifs destinés à la vente</i>	1.546	1.781	1.554	-	-
<i>Stocks</i>	3.178	2.388	2.954	3.745	4.516
<i>Créances</i>	1.845	4.413	1.771	2.087	2.171
<i>Actifs d'impôts</i>	-	-	-	302	634
<i>Trésorerie</i>	4.702	4.792	3.573	4.465	7.216
<i>Autres actifs courants</i>	560	740	659	1.223	676
TOTAL ACTIF	92.079	96.029	97.668	101.363	107.962
CAPITAUX PROPRES	50.863	53.040	53.885	60.681	66.728
<i>Capital</i>	4.744	4.744	4.744	7.857	7.857
<i>Réserves de groupe</i>	37.648	40.148	41.345	43.854	49.429
<i>Intérêts minoritaires</i>	8.471	8.148	7.796	8.970	9.442
PASSIFS NON COURANTS	32.605	34.392	35.119	31.619	30.883
<i>Passifs d'impôts différés</i>	26.765	2.623	26.649	23.308	22.874
<i>Autres passifs non courants</i>	5.840	7.769	8.470	8.311	8.009
PASSIFS COURANTS	8.611	8.597	8.664	9.063	10.351
<i>Passifs destinés à la vente</i>	-	1.399	1.732	-	-
<i>Autres passifs courants</i>	8.611	7.198	6.932	9.063	10.351
TOTAL PASSIF	92.079	96.029	97.668	101.363	107.962

ETAT RESUME DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

000 EUR	2008	2009	2010 (ajusté)	2011	2012	2013
Trésorerie à l'ouverture	4.104	5.382	4.702	4.863	3.574	4.465
Cash-flow opérationnel après impôt	1.644	4.376	4.950	5.657	6.287	5.970
Variation du besoin de fonds de roulement	4.910	-357	698	1.348	-331	1.129
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	6.554	4.019	5.648	7.005	5.956	7.099
Investissements	-4.231	-5.940	-7.761	-7.814	-5.221	-6.372
Désinvestissements	0	881	616	-36	1.037	3.097
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-4.231	-5.059	-7.145	-7.850	-4.184	-3.275
Dividendes	-421	-953	-612	-736	-893	-1.063
Variation des dettes	-700	1.314	2.290	363	12	-18
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-1.121	361	1.678	-373	-881	-1.081
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	1.202	-679	181	-1.218	891	2.743
Ajustement à la juste valeur de la trésorerie et écarts de conversion	76	-1	-20	-71	0	8
Trésorerie en fin d'exercice	5.382	4.702	4.863	3.574	4.465	7.216

Comme il ressort du tableau ci-dessous, sur les cinq dernières années le groupe a généré 30 m EUR de cash-flow opérationnel et a investi 33 m EUR en RDC.

Source de fonds	2009-2013		Utilisation de fonds
Cash-flow opérationnel *	29,727		33,108 Investissements *
Désinvestissements	5,595		4,257 Dividendes
Augmentation de dette	3,961		1,918 Augmentation de trésorerie
TOTAL	39,283		39,283 TOTAL
* : dont 11,251 de Carrigrès			* : dont 2,591 de Carrigrès

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 et à l'environnement économique et réglementaire de ce pays.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Début 2014, **TEXAF** a augmenté le capital de sa filiale **LA COTONNIERE** de l'équivalent de 2,1 m EUR pour restaurer ses fonds propres; sa participation y est ainsi montée à 94%. Cette filiale, qui détient des terrains dans le Kasai Oriental et le Maniema, sera intégrée dans le périmètre de consolidation à partir de 2014.

Aux côtés d'INCOFIN, de TRIODOS, de RESPONSABILITY, tous trois investisseurs spécialisés dans la microfinance et le développement durable, et d'un groupe de familles d'entrepreneurs de RD Congo, du Kenya et d'Ouganda, **TEXAF** a participé en début d'année à la création d'une nouvelle institution de microfinance en RD Congo : **i-FINANCE**. Après l'obtention de sa licence, **i-FINANCE** devrait pouvoir commencer dans quelques mois à servir la partie de la population de Kinshasa qui travaille en marge du secteur financier formel. Son succès sera mesuré non seulement par sa rentabilité financière mais également par son impact social. Elle est dotée d'un capital de 10 m USD, auquel **TEXAF** a contribué 10%.

PERSPECTIVES 2014

- ✚ Sauf accident ou multiplication des coupures de courant, **CARRIGRES** devrait produire un chiffre d'affaires et un résultat opérationnel du même ordre que ceux de 2013.
- ✚ L'activité immobilière devrait poursuivre sa croissance avec des revenus locatifs d'environ 13 m EUR.
- ✚ Pour 2014, et sauf événement imprévu, le groupe s'attend donc à une hausse significative du résultat opérationnel récurrent.

AFFECTATION DU RESULTAT 2013

Fidèle à sa politique de croissance du dividende, le Conseil proposera d'augmenter celui-ci de 20% et de distribuer 1.275.732 EUR soit 0,40 EUR (0,30 EUR **net**) par action payable à partir du 23 mai 2014 contre remise du coupon n° 3.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Comme annoncé en août dernier, **TEXAF** va convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour, premièrement, scinder d'elle-même une nouvelle société dont les seuls actifs seront la société **IMBAKIN** qui détient une créance de 51 m EUR hors intérêts, soit 63 m EUR sous déduction de 12 m EUR cédés à COBEPA en 2001, sur la République Démocratique du Congo et une trésorerie de 500.000 EUR lui permettant d'assurer son fonctionnement et, deuxièmement, augmenter son capital de 354.370 actions par apport par le groupe familial Cha de Hong-Kong (www.chatextiles.com, www.hkri.com) de sa participation dans la joint-venture **IMMOTEX**. Cette Assemblée se tiendra le 13 mai.

L'augmentation de capital par apport de 50% d'**IMMOTEX** devrait contribuer positivement à la croissance du résultat par action à partir de 2015.

GOVERNANCE DE TEXAF

Les mandats d'administrateur de Messieurs Philippe Croonenberghs et Christophe Evers viennent à échéance. Ils se représenteront à l'Assemblée ordinaire du 13 mai pour un renouvellement de leur mandat d'une durée de 3 ans. Madame Pascale Tytgat se présentera comme administrateur indépendant, et une personne proposée par le Groupe Cha comme administrateur aux suffrages à cette Assemblée.

AGENDA FINANCIER

- Mardi 13 mai 2014 à 11 h : Assemblée Générale Annuelle et Assemblée Générale Extraordinaire
- Vendredi 17 mai 2014: Communiqué trimestriel
- Vendredi 23 mai 2014 : Paiement du dividende
- Vendredi 29 août 2014 : Publication des résultats semestriels
- Vendredi 14 novembre 2014 : Communiqué trimestriel
- Mi-février 2015 : Publication des résultats annuels 2014

TEXAF, constituée en 1925, est l'unique société d'investissements à vocation industrielle, financière et foncière, 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