

TUSSENTIJDSE BEHEERVERSLAG

30 augustus 2013

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

- ✓ **STIJGING VAN HET BEDRIJFSRESULTAAT (25 %) TOT 3.010 k EUR**
- ✓ **INTREDE VAN EEN GROEP UIT HONGKONG IN HET KAPITAAL VAN TEXAF**
- ✓ **VOORAFGAANDE SPIN-OFF VAN IMBAKIN**

De Raad van bestuur van **TEXAF** heeft de geconsolideerde (op basis van de IFRS-normen zoals aanvaard binnen de Europese Unie) rekeningen afgesloten op 30 juni 2013. Deze tussentijdse rekeningen werden niet geauditeerd. De Raad wenst eraan te herinneren dat de activa van de vennootschap gelegen zijn in de DRC en dat de bijzondere omgeving van het land risico's inhoudt. De rekeningen werden opgesteld in het vooruitzicht van een stabiel economisch, sociaal en reglementair klimaat.

MARKANTE FEITEN VAN HET EERSTE HALFJAAR 2013

- Ondanks de gewapende conflicten in het oosten van de Democratische Republiek Congo die, logischerwijze, alle aandacht wegdragen van de internationale gemeenschap, heerst er kalmte in de rest van het land. De economische en monetaire situatie is stabiel, met een inflatie die onder controle is en een ongewijzigde wisselkoers.
- De opbrengsten van de vastgoedactiviteiten stegen opnieuw met 20 % tot 6.002 k EUR dankzij nieuwe gebouwen die op de markt werden gebracht.
- De omzet van **CARRIGRES** daalde licht met 2 % tot 3.020 k EUR ten opzichte van het eerste halfjaar van 2012, als gevolg van een aantal productieproblemen.
- De Groep rapporteert een halfjaarlijks bedrijfsresultaat van 3.010 k EUR, een stijging van 25 %. Het recurrente bedrijfsresultaat komt eveneens uit op 3.011 k EUR (+ 17 %); het werd niet beïnvloed door negatieve niet-recurrente elementen zoals in 2012 wel het geval was. Het nettoresultaat (aandeel van de groep) van 2.208 k EUR steeg met 16 %.

OVEREENKOMST MET DE GROEP CHA

TEXAF en zijn voornaamste aandeelhouder, SFA, hebben een overeenkomst gesloten met een familiale groep uit Hongkong, namelijk de groep CHA (www.chatextiles.com, www.hkri.com), volgens dewelke de groep CHA zijn belang van 50 % min één aandeel in de joint venture **IMMOTEX** zal inbrengen in **TEXAF** via een kapitaalverhoging.

TEXAF en de groep CHA werden in 2005 partners, zowel in de vastgoedmaatschappij **IMMOTEX** als in de textiel fabriek **CONGOTEX**, die ondertussen werd geliquideerd. De groep CHA, die werd opgericht in 1919, was de

grootste textielproducent in China tot haar emigratie naar Hongkong in 1948. Ze is sinds 1964 actief in Afrika. De groep is bekend dankzij, onder meer, haar vastgoedactiviteiten in het beursgenoteerde HKRI, dat op het eiland Lantau (Hongkong) het Discovery Bay-project heeft ontwikkeld, een site van 650 hectare.

Deze operatie heeft als gevolg de uitgifte van 354.370 nieuwe **TEXAF**-aandelen ten gunste van de groep CHA terwijl de Groep voortaan 100 % van de aandelen van **IMMOTEX** zal aanhouden. **IMMOTEX** bezit 14 ha weinig ontwikkelde gronden (een braakliggend industrieterrein van de oude textiel fabriek) in het hart van de voornaamste site van de groep in het centrum van Kinshasa en 104 ha niet-ontwikkelde grond in Kinsuka op ongeveer 15 kilometer van het stadscentrum van Kinshasa. De verhouding, die werd bepaald na lange onderhandelingen, houdt niet enkel rekening met de respectieve oppervlakten, maar ook met hun direct huurrendement en met de noodzaak om het aandeelhouderschap te vereenvoudigen om de financiering van nieuwe bouwwerkzaamheden mogelijk te maken.

Dankzij de operatie zal de Groep de ontwikkeling van de ideaal gelegen activa van **IMMOTEX** kunnen versnellen. Die laatste leverden tot op heden echter een lager rendement per ha dan het gemiddelde van de Groep. Het zal de groep CHA in staat stellen om uit de positie te treden van minderheidsaandeelhouder in een besloten vennootschap om zo deel te kunnen nemen aan de groei en de rentabiliteit van **TEXAF**. In het bijzonder staat de Groep zo in een sterkere positie om enerzijds de gronden van **IMMOTEX** in het stadscentrum te integreren in zijn algemeen ontwikkelingsplan voor de site en anderzijds om een ambitieus urbanisatieplan te ontwikkelen voor de grond van Kinsuka.

De rekeningen van **IMMOTEX** zijn reeds volledig geïntegreerd in de geconsolideerde rekeningen van **TEXAF**, maar de operatie zal leiden tot een overdracht van de winst van de minderheidsbelangen in het aandeel van de groep.

De Raad van bestuur is verheugd met de komst van een vooraanstaande internationale aandeelhouder die zal bijdragen tot het verbreden van zijn visie en om contacten te leggen in China, een van de belangrijkste handelspartners van de Democratische Republiek Congo. Zij zal deze transactie voorleggen aan de aandeelhouders tijdens een Buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering die zou moeten plaatsvinden voor het einde van het jaar.

SPIN-OFF VAN IMBAKIN

Voorafgaand aan de kapitaalverhoging voorbehouden voor de groep CHA, zal **TEXAF** gedeeltelijk opgesplitst worden: er zal een nieuwe vennootschap worden opgericht met als enige activa de vennootschap **IMBAKIN** die een schuldvordering van 63 milj. EUR heeft (zonder rekening te houden met interesten) op de Democratische Republiek Congo alsook liquide middelen ten belope van 500.000 EUR die haar zullen toelaten om te blijven functioneren.

Het objectief van deze opsplitsing is enerzijds om de vennootschap toe te laten om alles in het werk te stellen om deze schuldvordering via alle mogelijke rechtsmiddelen te bekomen, en anderzijds om een objectieve waardering van **TEXAF** mogelijk te maken op de beurs.

Met uitzondering van 500.000 EUR zal deze opsplitsing geen enkele invloed hebben op het eigen vermogen van de groep, aangezien **IMBAKIN** voor 1 EUR werd opgenomen in de boeken van **TEXAF**.

De vennootschap die ontstaat uit deze opsplitsing zal niet worden genoteerd op Euronext, maar haar aandelen zullen kunnen worden verhandeld op openbare veilingen die worden georganiseerd door Euronext.

De Raad zal deze splitsing voorstellen op dezelfde Buitengewone Algemene Vergadering die hierboven werd vernoemd.

BENOEMINGEN VAN BESTUURDERS

De Raad van bestuur van **TEXAF** neemt de gelegenheid te baat om de benoeming van twee bijkomende bestuurders voor te stellen: mevrouw Pascale Tytgat en een vertegenwoordiger voorgedragen door de nieuwe aandeelhouder. Mevrouw Pascale Tytgat (1960) is handelingenieur (Solvay, 1983), bedrijfsrevisor (1990) en

beherend vennoot van BST Bedrijfsrevisoren. Zij heeft een expertise in en specifieke kennis van financiële zaken en boekhoudrecht (BGAAP, IFRS), alsook ervaring in de bedrijfswereid.

GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN DE GROEP TEXAF (in duizend EUR)

(Niet geauditeerd)

	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
Opbrengst van de gewone activiteiten	6.159	8.076	9.103
Overige recurrente bedrijfsopbrengsten	325	376	250
Recurrente bedrijfskosten	-4.813	-5.886	-6.342
Recurrent bedrijfsresultaat	1.671	2.566	3.011
$\Delta y-1$	-10 %	+54 %	+17 %
Andere niet-recurrente bedrijfsbestanddelen	258	-153	-1
Bedrijfsresultaat	1.929	2.413	3.010
$\Delta y-1$	+6 %	+25 %	+25 %
Financieel resultaat	174	-175	-92
Overige niet-bedrijfsresultaten	-	-5	5
Resultaat vóór belastingen (uit voortgezette activiteiten)	2.103	2.233	2.923
$\Delta y-1$	+85 %	+6 %	+31 %
Belastingen	-418	-195	-514
Resultaat van de stopgezette activiteiten	-237	-48	-
Nettoresultaat na belastingen	1.448	1.990	2.409
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	1.497	1.898	2.208
$\Delta y-1$	+147 %	+27 %	+16 %
Per aandeel			
Recurrent bedrijfsresultaat in EUR	0,524	0,805	0,944
Bedrijfsresultaat in EUR	0,605	0,757	0,944
Netto geconsolideerd resultaat (aandeel van de groep) in EUR	0,469	0,595	0,692
Aantal effecten in omloop	3.189.330	3.189.330	3.189.330

GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (in duizend EUR)

(Niet geauditeerd)

	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
Resultaat van het boekjaar	1.448	1.990	2.409
Verschuivingen van de verschillen in vreemde valuta	-55	3	-
Globaal resultaat	1.393	1.993	2.409
Toekomst:			
Aan de aandeelhouders van TEXAF	1.469	1.899	2.208
Aan de minderheidsbelangen	-76	94	201
	1.393	1.993	2.409

GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizend EUR)

(Niet geauditeerd)

	31.12.2011	31.12.2012	30.06.2013
Vaste activa	87.157	89.541	90.219
Materiële vaste activa	15.070	14.377	14.068
Vastgoedbeleggingen	72.056	75.081	75.998
Immateriële vaste activa		53	48
Overige financiële vaste activa	31	30	105
Vlottende activa	10.511	11.822	11.884
Voorraden	1.554	3.745	3.680
Handelsvorderingen en overige vorderingen	2.954	2.087	2.588
Belastingtegoeden	1.771	302	366
Liquide middelen	3.573	4.465	4.646
Overige vlottende activa	659	1.223	604
TOTAAL ACTIVA	97.668	101.363	102.103
Eigen vermogen	53.885	60.681	62.147
Kapitaal	4.744	7.857	7.857
Reserves van de groep	38.231	43.854	45.116
Minderheidsbelangen	7.797	8.970	9.174
Vaste passiva	35.119	31.619	31.811
Uitgestelde belastingverplichtingen	26.649	23.308	23.138
Andere langlopende verplichtingen	8.470	8.311	8.673
Vlottende passiva	8.664	9.063	8.145
Overige vlottende passiva	1.732	9.063	8.145
Passiva bestemd voor de verkoop	6.932		
TOTAAL PASSIVA	97.668	101.363	102.103

VEREENVOUDIGDE FINANCIERINGSTABEL (in duizend EUR)

(Niet geauditeerd)

	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
Liquide middelen bij de opening	4.863	3.574	4.465
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.176	2.300	4.085
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.687	-1.856	-2.025
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-866</u>	<u>-984</u>	<u>-1.879</u>
Netto stijging (-daling) van de liquide middelen	-377	-540	181
Omrekeningsverschillen	-72	-	-
Liquide middelen op het einde van de periode	4.414	3.034	4.646
Waarvan NV Texaf	3.116	1.606	2.426

Commentaar op de geconsolideerde resultaten (rekeningen volgens IFRS-normen)

Het volledige halfjaarverslag, opgesteld overeenkomstig de IAS 34, is beschikbaar op de website: www.texaf.be.

- ✚ De huurinkomsten stijgen met 20 % ten opzichte van het eerste halfjaar van 2012 dankzij de verhuur van het laatste gebouw van de zogenaamd 'Phase IV' (18 appartementen), en van nieuwe oppervlakten voor professioneel gebruik.
- ✚ De omzet van **CARRIGRES** daalt met 2 % ten opzichte van de overeenkomstige periode in 2012 als gevolg van een aantal productieproblemen.
- ✚ De 'overige recurrenente bedrijfsopbrengsten' (250 k EUR tegenover 376 k EUR eind juni 2012) bestaan grotendeels uit doorfactureringen van kosten en de verkoop van rubber.
- ✚ In totaal stijgt de recurrenente omzet van de groep met 11 %. De recurrenente bedrijfslasten (6,3 miljoen EUR tegenover 5,9 miljoen EUR in 2012) stijgen met 8 %.
- ✚ Het recurrenente bedrijfsresultaat stijgt dus met 17 % tot 3.011 k EUR. In tegenstelling tot het vorige boekjaar werd dit halfjaar niet beïnvloed door negatieve niet-recurrenente elementen zodat het totale operationele bedrijfsresultaat eveneens uitkomt op 3.010 k EUR, een stijging van 25 %.
- ✚ De Groep integreert voor de eerste keer de vennootschap **ESTAGRICO**, die het volledige genot van haar gronden gelegen in Zuid-Kivu en het Noorden van Katanga heeft herwonnen in het tweede halfjaar van 2012. Deze vennootschap draagt negatief bij tot het resultaat ten belope van -99 k EUR.
- ✚ Het nettoresultaat (aandeel van de groep) bedraagt 2.208 k EUR, hetzij 0,692 EUR per aandeel, een verhoging met 16 %.

VERSLAG VAN DE INDUSTRIËLE ACTIVITEITEN

CARRIGRES

CARRIGRES (000 EUR)	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2013
Opbrengst van de gewone activiteiten	3.146	2.926	3.503	2.019	3.075	3.020
Bedrijfsresultaat	1.391	751	586	328	829	710
Nettoresultaat	1.157	510	81	386	730	754
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	565	510	81	386	730	754

- ✚ De steenproductie van **CARRIGRES** bedroeg 201.000 ton, een stijging van 23 % ten opzichte van het zeer lage niveau van het eerste halfjaar van 2012. Deze stijging volstaat echter niet om de productie opnieuw tot een normaal niveau te brengen als gevolg van meerdere productieproblemen. Het bedrijf heeft hierop gereageerd en is bezig om zijn installaties systematisch te herstellen. Het wordt nog steeds getroffen door stroomonderbrekingen, maar in mindere mate dan begin 2012. In tegenstelling tot 2012 is **CARRIGRES** het jaar begonnen vrijwel zonder voorraad afgewerkte producten en de omzet daalde met 2 % tot 3.020 k EUR.
- ✚ De loonkosten, belastingen en kosten voor wisselstukken zijn allemaal gevoelig gestegen en het recurrenente bedrijfsresultaat daalde met 13 % tot 710 k EUR. Het nettoresultaat van zijn kant is stabiel op 754 k EUR.

VERSLAG VAN DE VASTGOEDACTIVITEITEN

IMMO (000 EUR)	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2013
Opbrengst van de gewone activiteiten	2.774	3.403	3.808	4.140	5.001	6.002
Bedrijfsresultaat	709	1.026	1.079	1.640	1.584	2.359
Nettoresultaat	540	334	587	1.229	1.308	1.714
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	537	322	618	1.231	1.193	1.513

- ✚ De sectorale gegevens van de vastgoedactiviteit moeten worden geïnterpreteerd rekening houdend met het feit dat zij alle kosten van de holding omvatten, zoals salarissen en structuurkosten.
- ✚ De stijging van de huurinkomsten bedraagt +1.001 k EUR (+ 20 %) dankzij de verhuur van het laatste appartementsgebouw van Phase IV (18 appartementen met twee of drie kamers) en 6.000 m² aan opslagruimtes en vergaderzalen die werden ondergebracht in de oude textielabriek.
- ✚ Deze stijging komt grotendeels tot uiting in het bedrijfsresultaat en in het nettoresultaat, die uitkomen op respectievelijk 2.359 k EUR (+ 49 %) en 1.714 k EUR (+ 31 %). Het nettoresultaat aandeel van de groep stijgt met 27 % tot 1.513 k EUR dankzij de goede prestaties van **IMMOTEX**, waarvan de helft van de resultaten toebehoort aan derden.
- ✚ De Groep heeft onlangs drie kleine gebouwen met in totaal 24 appartementen van 1 kamer in gebruik genomen. Het is de eerste fase van een nieuw project: 'Champ de Coton'. De Groep ontwikkelt momenteel meerdere projecten:
 - twee gebouwen met in totaal 8 appartementen met 3 kamers, in navolging van het project 'Champ de Coton', die medio 2014 zullen worden opgeleverd
 - 2.000 m² aan kantoren bij **IMMOTEX** en **COTEX**, beschikbaar tegen het einde van het jaar.

GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA 30 JUNI 2013 EN PROGNOSE 2013

- ✚ Zoals eerder aangegeven heeft **TEXAF** eind juli een terrein van 7.236 m² verkocht, gelegen naast zijn belangrijkste site, voor een bedrag van 4,1 milj. USD, wat een nettomeerwaarde oplevert van 1,8 milj. EUR in de rekeningen van het 2e halfjaar.
- ✚ Los van deze meerwaarde zou het bedrijfsresultaat van het 2e halfjaar, zonder nieuwe elementen, hoger moeten liggen dan dat van de eerste zes maanden.
- ✚ In totaal en behoudens onvoorziene gebeurtenissen zullen zowel het bedrijfsresultaat als het resultaat voor belastingen voor het volledige boekjaar hoger uitkomen dan in de voorgaande boekjaren. Het nettoresultaat daarentegen zal in tegenstelling tot in 2012 niet kunnen profiteren van een positief resultaat, dat niet-recurrent is en geen impact heeft op de liquide middelen, afkomstig van de verlaging van de uitgestelde belastingen als gevolg van een verlaging van de belastingvoet in de D.R. Congo van 40 naar 35 %. Dit zal **TEXAF** toelaten haar beleid van een stijging van het dividend voort te zetten.
- ✚ Bovendien verheugt de Groep er zich om dat Jean-Philippe Waterschoot, bestuurder en directeur-generaal van de vastgoedafdelingen, door de minister van Buitenlandse Zaken werd benoemd tot Raadgever in Economische Diplomatie aan de ambassade van België in Kinshasa.
- ✚ **TEXAF** voorziet om zijn maatschappelijke zetel te verplaatsen naar de Louizalaan 130 te 1050 Brussel, en dat waarschijnlijk in de loop van de maand november.

FINANCIËLE AGENDA

- ✚ Tussentijdse mededeling: 22 november 2013
- ✚ Buitengewone algemene vergadering: datum vast te leggen
- ✚ Mededeling betreffende de resultaten 2013: 14 februari 2014
- ✚ Algemene vergadering: 13 mei 2014

*TEXAF werd opgericht in 1925 en is momenteel de enige investeringsmaatschappij die actief is in industrie, financiën en vastgoed waarvan alle dochtermaatschappijen en activiteiten in de Democratische Republiek Congo gelegen zijn en die genoteerd is op Euronext.
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 bij de promotie van de formele sector in de DRC.*

Contact: Philippe Croonenberghs, CEO: +32 495 24 32 64
Christophe Evers, CFO: + 32 495 24 32 60