

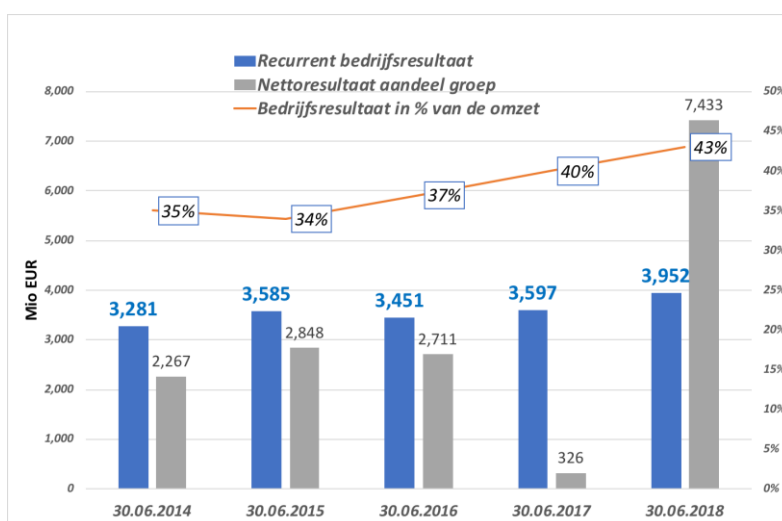
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

HERWONNEN EVENWICHT VOOR CARRIGRES EN MEERWAARDE OP DE OVERDRACHT VAN EEN TERREIN LEIDEN TOT RESULTAAT VOOR UITGESTELDE BELASTINGEN VAN 4 MLN. EUR.

De Raad van Bestuur van **TEXAF** heeft op 30 juni 2018 de geconsolideerde rekeningen afgesloten (op basis van de IFRS-normen zoals vastgelegd binnen de Europese Unie). Deze tussentijdse rekeningen werden niet geauditeerd.

MARKANTE FEITEN VAN HET EERSTE HALFJAAR 2018

- De economische activiteit in de regio Kinshasa bleef op een zeer laag niveau en een aantal internationale groepen sloten hun Congolese dochtermaatschappijen. Doordat de uitvoer van delfstoffen het goed deed, stabiliseerde de koers van de Congolese frank zich op het niveau van eind 2017.
- De huurinkomsten uit de **VASTGOEDACTIVITEIT** zijn goed bestand zijn tegen de moeilijke omstandigheden en stijgen met 4 % tot 8.465 k EUR bij ongewijzigde portefeuille. Het recurrente bedrijfsresultaat bedraagt 4.375 k EUR (-3 %), rekening houdend met een verhoging van de belastingen.
- Dankzij haar reactiviteit kon de groep opnieuw een belangrijk kostenverminderingprogramma doorvoeren in de **STEENGROEVEACTIVITEIT (CARRIGRES)** en terugkeren naar een recurrent bedrijfsresultaat in evenwicht (45 k EUR) tegenover een verlies van 458 k EUR tijdens het 1e halfjaar 2017.
- De combinatie van deze twee evoluties is een stijging van het recurrente bedrijfsresultaat met 10 % tot 3.952 k EUR.
- Zoals aangekondigd heeft de groep een terrein overgedragen aan de Congolese staat. De eerste twee inningen (goed voor 1,7 mln. USD van 5,4 mln. USD) genereerden een niet-recurrent resultaat van 1.378 k EUR voor belastingen.



- Bovendien leidt een herschatting van de uitgestelde belastingen tot het boeken van een nettoterugname van deze uitgestelde belastingen van 3.492 k EUR. In totaal bedraagt het nettoresultaat aandeel van de groep 7.441 k EUR (vs. 326 k EUR tijdens het 1e halfjaar 2017).

GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN DE GROEP TEXAF (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Opbrengst van de gewone activiteiten	9.270	9.079	9.290
Overige recurrente bedrijfsopbrengsten	792	876	689
Recurrente bedrijfskosten	<u>-5.157</u>	<u>-4.959</u>	<u>-4.681</u>
Recurrente EBITDA⁽¹⁾	4.905	4.996	5.298
	<i>y-1</i>		
	-3 %	2 %	6 %
Afschrijvingen	<u>-1.454</u>	<u>-1.399</u>	<u>-1.346</u>
Recurrent bedrijfsresultaat (EBIT)⁽¹⁾	3.451	3.597	3.952
	<i>y-1</i>		
	-4 %	4 %	10 %
Andere niet-recurrente bedrijfsbestanddelen	<u>-158</u>	<u>-3.417</u>	<u>1.378</u>
Bedrijfsresultaat (EBIT)⁽¹⁾	3.293	180	5.331
	<i>y-1</i>		
	3 %	-95 %	2861 %
Financieringskosten	<u>-299</u>	<u>-772</u>	<u>-205</u>
Resultaat vóór belastingen (uit voortgezette activiteiten)	2.994	-592	5.126
	<i>y-1</i>		
	-1 %	-120 %	n.v.t.
Belastingen	<u>-375</u>	<u>-198</u>	<u>-1.164</u>
Resultaat voor uitgestelde belastingen	2.619	-790	3.962
Uitgestelde belastingen	<u>93</u>	<u>1.120</u>	<u>3.492</u>
Nettoresultaat na belastingen	2.712	330	7.454
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	2.711	326	7.441
	<i>y-1</i>		
	-5 %	-88 %	2180 %
Per aandeel			
<i>Recurrent bedrijfsresultaat (in EUR)</i>	<i>0,974</i>	<i>1,015</i>	<i>1,115</i>
<i>Bedrijfsresultaat in EUR</i>	<i>0,929</i>	<i>0,051</i>	<i>1,504</i>
<i>Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep) in EUR</i>	<i>0,765</i>	<i>0,092</i>	<i>2,097</i>
<i>Aantal effecten in omloop</i>	<i>3.543.700</i>	<i>3.543.700</i>	<i>3.543.700</i>

(1) EBITDA: EBIT waarin de afschrijvingen opnieuw zijn opgenomen, maar niet de variaties van voorzieningen en waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op vlottende activa. EBIT: Nettoresultaat waaraan de lopende en uitgestelde belastingen op het resultaat en de financiële kosten en opbrengsten, met inbegrip van de wisselkoersschommelingen, zijn toegevoegd. Niet-recurrente elementen: opbrengsten of kosten die zich waarschijnlijk niet zullen herhalen tijdens elk boekjaar zoals: winst of verlies op overdracht van vaste activa, waardevermindering of terugneming van waardevermindering op vaste activa, kosten naar aanleiding van een belangrijke herstructurering, een overname of een overdracht van activiteit (bv. afvloeiingskosten, sluitingskosten van een fabriek, commissies betaald aan derden voor de overname of overdracht van een activiteit ...)

GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Resultaat van het boekjaar	2.712	330	7.454
Globaal resultaat	2.712	330	7.454
Toekomst:			
Aan de aandeelhouders van TEXAF	2.711	326	7.441
Aan de minderheidsbelangen	1	4	13

GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
VASTE ACTIVA	107.866	109.125	110.081
Materiële vaste activa	13.728	9.955	9.962
Vastgoedbeleggingen	93.867	99.100	100.053
Immateriële vaste activa	41	23	19
Overige financiële vaste activa	230	47	47
VLOTTENDE ACTIVA	13.156	11.129	12.429
Activa bestemd voor verkoop	1.179	0	0
Voorraden	4.905	4.769	4.846
Handelsvorderingen en overige vorderingen	1.114	1.469	2.626
Belastingtegoeden	1.518	919	902
Liquide middelen	3.911	3.674	3.819
Overige vlottende activa	529	298	236
TOTAAL ACTIVA	121.022	120.254	122.510
EIGEN VERMOGEN	78.099	80.167	84.735
Kapitaal	21.508	21.508	21.508
Reserves van de groep	56.278	58.338	62.885
Minderheidsbelangen	313	321	333
VASTE PASSIVA	32.240	30.716	26.619
Uitgestelde belastingverplichtingen	21.756	19.810	16.318
Andere langlopende verplichtingen	10.484	10.906	10.300
VLOTTENDE PASSIVA	10.683	9.371	11.157
Passiva verbonden aan voor verkoop bestemde activa	337	0	0
Overige vlottende passiva	10.346	9.371	11.157
TOTAAL PASSIVA	121.022	120.254	122.510

VEREENVOUDIGDE FINANCIERINGSTABEL (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Liquide middelen bij de opening	5.461	3.911	3.674
Bedrijfskasstroom na belastingen	3.795	3.831	3.993
Wijziging van de behoefte aan bedrijfskapitaal	1.597	1.913	2.062
Kasstromen uit operationele activiteiten	5.392	5.744	6.055
Investerings	-4.639	-2.610	-2.350
Desinvesterings	1	192	555
Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-4.638	-2.418	-1.795
Dividenden	-2.039	-2.430	-2.886
Wijzigingen in de schulden	-427	80	-1.229
Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-2.466	-2.350	-4.115
Nettostijging (-daling) van de liquide middelen	-1.712	976	145
Liquide middelen op het einde van de periode	3.749	4.887	3.819

Commentaar op de geconsolideerde resultaten

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

- ◇ Het recurrente bedrijfsresultaat stijgt met 10 % dankzij de terugkeer naar een evenwicht van **CARRIGRES**, dat forse kostenbesparingen doorvoerde in een economische context die niet is verbeterd. In totaal blijft de omzet van de groep ongewijzigd. De recurrente bedrijfskosten (6,03 miljoen EUR tegenover 6,36 miljoen EUR in 2017, met inbegrip van de afschrijvingen) dalen met 5 %, waardoor het recurrente bedrijfsresultaat met 10 % stijgt tot 3.952 k EUR.

- ◇ Zoals aangekondigd op 8 mei heeft de Democratische Republiek Congo een terrein van 10.637 m² (deels niet bebouwbaar) van **UTEXAFRICA** onteigend aan de rand van haar compound. De billijke vergoeding bedraagt 5,4 mln. USD. Uit voorzichtigheid heeft de groep de meerwaarde enkel geboekt op basis van de bedragen die werden ontvangen op de datum van afsluiting van de rekeningen, namelijk 1,7 mln. USD. Dit genereert een niet-recurrent resultaat van 1.378 k EUR voor belastingen. Ter herinnering, in 2017 bedroeg het niet-recurrente resultaat -3.417 k EUR, wat een uitzonderlijke afschrijving en herstructureringskosten bij **CARRIGRES** vertegenwoordigde.
- ◇ De financiële kosten bedragen 205 k EUR (vs. 772 k EUR).
- ◇ De fiscale kosten omvatten een positieve herschatting van de uitgestelde belastingen van 3.492 k EUR, wat leidt tot een vermindering van de uitgestelde netto belastingverplichtingen tot 16.318 k EUR. Het grootste deel van deze uitgestelde belastingen vertegenwoordigt de latente belastingdruk in geval van overdracht van de vastgoedactiva van de groep tegen hun geconsolideerde boekwaarde. Deze waarde is in het algemeen immers hoger dan de fiscale waarde in Congolese frank. De fiscale waarde wordt jaarlijks geherwaardeerd op basis van een officiële coëfficiënt die de muntontwaarding meet. De coëfficiënt 2017 ligt echter hoger dan de devaluatie tegenover de euro, wat leidt tot deze vermindering van de belastinglatentie van de groep. Dit effect zou in de toekomst kunnen omkeren. Rekening houdend met de volatiliteit die inherent is aan deze rubriek en onafhankelijk is van de prestaties van de periode, publiceert **TEXAF** voortaan een resultaat waarin nog geen rekening werd gehouden met deze schommelingen van uitgestelde belastingen. Dit resultaat bedraagt 3.962 k EUR (tegenover een verlies van 790 k EUR tijdens het 1e halfjaar 2017).
- ◇ Het nettoresultaat (aandeel van de groep) bedraagt in totaal 7.441 k EUR, tegenover 326 k EUR tijdens het 1e halfjaar 2017.

VERSLAG VAN DE VASTGOEDACTIVITEITEN

- ◇ Bijdrage van de vastgoedactiviteit aan het geconsolideerde resultaat (exclusief holdingkosten):

IMMO (000 EUR)	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Opbrengst van de gewone activiteiten	6.498	6.965	7.480	8.166	8.465
Recurrent bedrijfsresultaat	3.504	3.225	3.710	4.525	4.375
Bedrijfsresultaat	3.504	2.716	3.569	4.525	5.754
Resultaat voor uitgestelde belastingen	2.026	1.954	2.667	3.259	3.946
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	1.879	1.914	2.649	3.070	8.592

- ◇ **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.
- ◇ De huurprijzen stijgen met 4 % tot 8.465 k EUR bij constante portefeuille. Na een zekere huurleegstand begin 2017 is de groep immers teruggekeerd naar een bezettingsgraad van nagenoeg 100 %.
- ◇ Het recurrente bedrijfsresultaat daalt met 3 % tot 4.375 k EUR, voornamelijk door een verhoging van de belastingen in de DR Congo.
- ◇ Het bedrijfsresultaat stijgt met 27 % tot 5.754 k EUR, dankzij de hierboven aangehaalde meerwaarde op een onteigend terrein.
- ◇ Het resultaat voor uitgestelde belastingen bedraagt 3.946 k EUR (+22 %).
- ◇ Het nettoresultaat bedraagt 8.592 k EUR vs. 3.070 k EUR ten gevolge van een positieve herschatting van de uitgestelde belastingen op vastgoedbeleggingen.



Appartementsgebouw van het project "Bois Nobles" afgewerkt.

ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE ZANDSTEENGROEVE

- ◇ Bijdrage van de steengroeveactiviteit aan het geconsolideerde resultaat:

CARRIGRES (000 EUR)	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Opbrengst van de gewone activiteiten	2.514	2.674	1.785	960	826
Recurrent bedrijfsresultaat	483	909	212	-458	45
Bedrijfsresultaat	483	1.037	195	-3.875	45
Resultaat voor uitgestelde belastingen	525	995	233	-3.712	202
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	577	1.050	250	-2.538	-124

- ◇ Dankzij de reactiviteit van de groep kon zij opnieuw een belangrijk programma van kostenvermindering in de steengroeveactiviteit **CARRIGRES** uitvoeren en terugkeren naar een recurrent bedrijfsresultaat in evenwicht (45 k EUR) tegenover een verlies van 458 k EUR tijdens het 1e halfjaar 2017.
- ◇ De verkoop vertegenwoordigde 69.000 ton of 15 % meer dan tijdens het 1e halfjaar 2017, maar door de invoering van een agressiever prijsbeleid daalt de omzet met 14 %.
- ◇ Het nettoverlies bedraagt 124 k EUR, maar dit is enkel te wijten aan een aanpassing van de uitgestelde belastingen. Ter herinnering, het vorige boekjaar werd getroffen door een waardevermindering op de zandsteengroeve van 3.360 k EUR voor belastingen.

ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE HOLDING

- ◇ Bijdrage van de holdingactiviteit aan het geconsolideerde resultaat:

HOLDING (000 EUR)	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Opbrengst van de gewone activiteiten	3	8	5	0	0
Recurrent bedrijfsresultaat	-620	-562	-471	-470	-468
Bedrijfsresultaat	-620	-562	-471	-470	-468
Resultaat voor uitgestelde belastingen ¹	-200	-203	-291	-308	-186
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-103	-133	-188	-206	-1.036

¹ De holding geniet rente-inkomsten op leningen voor vastgoedactiviteiten.

- ◇ De kosten bedragen in totaal 468 k EUR, wat ongeveer hetzelfde bedrag is als vorig jaar.
- ◇ Ten gevolge van een herschatting van de uitgestelde belastingen van 850 k EUR bedraagt het nettoresultaat - 1.036 k EUR (vs. -206 k EUR)

GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA 30 JUNI 2018 EN VOORUITZICHTEN VOOR 2018

- ◇ De bouw van 36 woningen, de eerste fase van het zogenaamde “Bois Nobles”-project, wordt voltooid en 28 woningen zijn verhuurd.
- ◇ Na 30 juni ontving de groep een tweede betaling (700 k USD) op de overdracht van een grond aan de Congolese staat. Dit is reeds opgenomen in de resultaten per 30 juni. Het nog verschuldigde bedrag is 3,7 mln. USD.
- ◇ Het bedrijfsresultaat van **CARRIGRES** voor de rest van het jaar is moeilijk te voorspellen en zou iets lager kunnen uitvallen dan dat van het 1e halfjaar, zonder de verworvenheden van het besparingsplan in vraag te stellen. Dat van de vastgoedactiviteit zou van dezelfde grootteorde van moeten zijn als tijdens het 1e halfjaar.
- ◇ Het nettoresultaat zal bovendien afhangen van de toekomstige inningen op de overdracht van de grond aan de Congolese staat, terwijl de herschatting van de uitgestelde belastingen zich niet meer zal voordoen tijdens het 2e halfjaar.

FINANCIËLE AGENDA

- ✚ Vrijdag 9 november 2018: kwartaalmededeling
- ✚ Donderdag 28 februari 2019: publicatie van de jaarresultaten 2018
- ✚ Vrijdag 12 april 2019: Publicatie van het jaarverslag 2018
- ✚ Dinsdag 14 mei 2019: Algemene vergadering

TEXAF werd opgericht in 1925 en is momenteel de enige investeringsmaatschappij die actief is in industrie, vastgoed en landbouw 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: Jean-Philippe Waterschoot, CEO: +32 476 25 26 26 - +243 81 891 0525
 Christophe Evers, CFO: +32 495 24 32 60
 Philippe Croonenberghs, Chairman: +32 495 24 32 64