



RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

9 septembre 2022

INFORMATION REGLEMENTÉE

100% DE TAUX D'OCCUPATION EN IMMOBILIER ET FORTE AUGMENTATION DES VENTES DE CARRIGRES PROGRESSION DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT DE 6%, AFFECTÉ PAR LA HAUSSE DU DOLLAR

Le Conseil d'Administration de **TEXAF** a arrêté les comptes consolidés (sur base du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne) au 30 juin 2022. Ces comptes intermédiaires ne sont pas audités.

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2022

- La hausse des cours du cuivre et du cobalt ont conduit à un fort redressement du P.I.B. de la République Démocratique du Congo (+6,2 % en 2021 et 6,4% attendu par le F.M.I. en 2022), ainsi qu'à une augmentation des réserves de change et une stabilité du franc congolais face au dollar américain. Elle a également induit une forte augmentation de la liquidité des banques congolaises dont le groupe a bénéficié en concluant un nouveau crédit d'investissement de 8 millions EUR.
- En revanche, le climat des affaires continue de se détériorer avec des tentatives de plus en plus agressives d'opportunistes de spolier des actifs fonciers. En conséquence, le groupe a dû à nouveau augmenter ses dépenses de préservation des actifs.
- Ceci n'a pas empêché le chiffre d'affaires d'atteindre un nouveau plus haut à 13,1 millions EUR (+ 21%).
- La carrière de grès, dont l'activité est cyclique, a vu son chiffre d'affaires progresser de 72% (par rapport à 2021 dont le 1^{er} trimestre avait eu une activité très faible).
- En immobilier, les loyers ont progressé de 14%. Ils bénéficient du plein impact des nouveaux bâtiments : les 33 appartements de Bois Nobles Phase II et les 3.000 m² nets de bureaux de Petit-Pont. Les conséquences de la crise du Covid-19 se sont estompées et le taux d'occupation est revenu à 100%.
- Les deux plus grands projets du groupe, Promenade des Artistes (94 appartements) et Silikin Village Phase III (11.600 m² bruts), se poursuivent mais sont affectés par des hausses de coûts.
- **SILIKIN VILLAGE**, qui développe l'activité digitale du groupe, s'est positionné comme un acteur central pour le développement digital de la RDC. Non seulement, les visites officielles et les événements s'y multiplient mais les locaux sont tous loués et il a obtenu une subvention d'un programme financé par la Banque Mondiale pour la construction et l'animation de sa Phase III qui devra en faire le plus grand hub d'Afrique.
- L'accord annoncé avec le groupe WIOCC (www.wiocc.net www.openaccessdc.net) pour la construction et la gestion dans le **SILIKIN VILLAGE** du premier data centre neutre et aux normes internationales en RDC est en voie de finalisation.
- Les charges opérationnelles sont en augmentation forte à cause de la hausse du dollar, du renforcement de l'encadrement, des amortissements des nouveaux bâtiments et de nouvelles hausses des frais de sécurité et des taxes.
- Au total, l'EBITDA récurrent progresse de 9% à 6.148 k EUR, le résultat opérationnel récurrent de 6% à 4.083 k EUR et le résultat net part de groupe de 58 % à 4.913 k EUR

En k EUR	2018	2019	2020	2021	2022
Résultat opérationnel récurrent	3.952	4.193	4.540	3.869	4.083
En % du chiffre d'affaires	40%	37%	39%	33%	29%

ACTIVITES IMMOBILIERES

Le groupe développe une activité de service immobilier à Kinshasa. Il donne en location, gère et anime, par des services aux résidents, son propre parc résidentiel et professionnel.

- Contribution de l'activité immobilière au résultat consolidé :

IMMO (000 EUR)	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022
Produit des activités ordinaires	8.465	9.501	9.797	9.579	10.948
Résultat opérationnel récurrent	4.375	4.728	4.865	4.369	4.586
Résultat opérationnel	5.754	4.728	4.865	4.324	4.561
Résultat avant impôts différés	3.946	3.518	3.607	3.219	3.267
Résultat net (part de groupe)	8.601	4.327	3.047	3.112	4.991

- Les loyers augmentent de 14% à 10.948 k EUR. Cette évolution provient des éléments suivants :
 - Les nouveaux projets de 2021, Petit-Pont (3.000 m² nets de bureaux) et Bois Nobles Phase II (33 appartements) ont été loués dans leur intégralité sur toute la durée du semestre, alors qu'ils ne l'étaient que partiellement au 1^{er} semestre 2021. De même les bureaux endommagés par l'incendie d'août 2020 sont à nouveau totalement loués.
 - Plus généralement, le taux d'occupation tant des bureaux que des logements est revenu à 100% alors que ce taux était tombé à 92,8% un an auparavant à cause des conséquences de la crise du COVID-19.
- Le résultat opérationnel récurrent n'augmente que de 5% à 4.586 k EUR. En effet, les charges opérationnelles ont augmenté pour les raisons suivantes :
 - Le taux de change de l'USD contre l'EUR a augmenté de 10% d'une année à l'autre, or la plus grande part des dépenses sont en dollars ou ajustées au taux du dollar.
 - Les frais de sécurité et de justice ont encore augmenté pour permettre au groupe de défendre ses actifs contre des tentatives de spoliation. Tant le terrain de Kinsuka que les zones inondables et non constructibles de la concession Utexafrica ont fait l'objet de telles tentatives.
 - Les taxes foncières ont fortement augmenté et s'imputent à 100% sur le premier semestre.
 - Le groupe a renforcé son équipe de management.
- Les deux projets de construction Promenade des Artistes et la phase III de Silikin Village se poursuivent mais ont été affectés par des augmentations de coûts, dues à la hausse du dollar, des matériaux de construction et du fret mais également, pour Silikin Village, à une réévaluation fondamentale des données techniques. Il s'agit des deux plus importants investissements du groupe respectivement en résidentiel et en bureaux. Promenade des Artistes est un ensemble de 94 appartements dans un quartier sans voitures en surface ; il devrait être disponible à la location fin 2023 et coûter 24 millions EUR. Silikin Village III est un projet de 11.600 m² de bureaux meublés, espaces de co-working, salles de réunions partagées et auditorium réparti sur deux bâtiments adjacents. Le premier bâtiment devrait être livré en juin 2023. Le coût total du projet est estimé, à cette date, à 16 millions EUR, aménagement intérieur et mobilier compris, pour un périmètre élargi par rapport au projet initial.



Chantier Promenade des Artistes

ACTIVITE DIGITALE

L'activité digitale consiste d'une part en une participation de 1 M EUR dans le fonds Partech Africa et d'autre part en l'exploitation du **SILIKIN VILLAGE** à Kinshasa.

- Contribution de l'activité digitale

DIGITAL (000 EUR)	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022
Produit des activités ordinaires			0	20	25
Résultat opérationnel récurrent			-97	-84	-171
Résultat opérationnel			-97	-84	-171
Résultat avant impôts différés			-97	-84	-171
Résultat net (part de groupe)			-97	-84	-171

- Le **SILIKIN VILLAGE** développe le pôle d'attraction de l'économie digitale à Kinshasa, qui rassemblera sur un même site des activités de formation, d'incubation, d'accueil des start-up's mais aussi des sociétés internationales désireuses de se développer en RDC. Il se développe autour du **SILIKIN CAMPUS**, inauguré en janvier 2020, qui est un lieu d'enseignement, de séminaires et de conférences centré sur le digital et l'entrepreneuriat. L'attractivité du concept a conduit à réhabiliter en 2021 1.000 m² de bureaux et de salles de réunion pour accueillir des start-up's et des petites structures qui veulent s'intégrer dans le **SILIKIN VILLAGE**. Comme indiqué plus haut, une troisième phase de 11.600 m² est en cours de construction et devrait être disponible, pour moitié, en juin 2023.
- Les résultats sectoriels de l'activité digitale ne comprennent toutefois pas les loyers de 169 k € générés par ces bâtiments. Ils n'incluent que la quote-part des revenus évènementiels.
- En juin, il a été annoncé que le groupe **TEXAF** s'associait au groupe **WIOCC** pour construire et opérer au sein du **SILIKIN VILLAGE** le premier data centre neutre de RDC. Il sera neutre vis-à-vis des opérateurs et à accès ouvert, afin de maximiser les possibilités d'interconnexion pour tous les clients. Il sera conçu et opéré suivant les standards internationaux, tels que Uptime Institute Tier III, ISO 9001 et PCI-DSS. **WIOCC** est un opérateur panafricain d'infrastructure de télécommunication et est notamment actionnaire des câbles sous-marins Equiano et 2Africa qui vont connecter la RDC à l'internet mondial avec une capacité inégalée (www.wiocc.net www.openaccessdc.net).
- En très peu de temps, **SILIKIN VILLAGE** est devenu le point de rencontre à Kinshasa des activités digitales et d'entrepreneuriat. Parmi les visiteurs de 2022, nous sommes heureux de compter non seulement SM le Roi et la Reine des Belges avec les premiers ministres belge et congolais, mais également le secrétaire d'Etat américain. Il y a quelques jours, **SILIKIN VILLAGE** a conclu un accord avec un programme gouvernemental financé par la Banque Mondiale pour une subvention de 1,6 million USD.



Le secrétaire d'Etat Anthony Blinken au Silikin Village

ACTIVITE DE CARRIERE

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

- Contribution de l'activité de carrière au résultat consolidé :

CARRIGRES (000 EUR)	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022
Produit des activités ordinaires	826	1.003	1.186	1.280	2.196
Résultat opérationnel récurrent	45	-109	244	68	247
Résultat opérationnel	45	-109	244	68	247
Résultat avant impôts différés	202	36	362	164	264
Résultat net (part de groupe)	-124	67	373	218	335

- La chiffre d'affaires de la carrière a augmenté de 72% par rapport au 1^{er} semestre 2021. Pour rappel, le 1^{er} trimestre de 2021 avait connu une forte baisse de production due au retard d'acheminement d'une pièce détachée. En volume, les ventes ont progressé de 49% à 174.000 tonnes et le prix moyen en EUR a augmenté de 16%. Cette bonne tenue des ventes et cette tendance à la hausse des prix se poursuivent jusqu'à ce jour.
- Le résultat opérationnel augmente à 247 k EUR (vs 68 k EUR au 1^{er} semestre 2021). Ce résultat est affecté négativement par une diminution des stocks de grès de 198 k EUR et par une augmentation des amortissements à 154 k EUR. Il s'agit de deux éléments non cash.
- Compte tenu de la trésorerie importante de **CARRIGRES**, le résultat net, qui intègre les produits financiers, s'établit à 335 k EUR (vs 218 k EUR).

HOLDING

- Contribution de l'activité de holding au résultat consolidé :

HOLDING (000 EUR)	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022
Produit des activités ordinaires	0	0	0	0	0
Résultat opérationnel récurrent	-468	-426	-472	-484	-579
Résultat opérationnel	-468	-357	-472	-484	-579
Résultat avant impôts différés	-186	-129	-249	-220	-329
Résultat net (part de groupe)	-1.036	-240	-169	-137	-242

- Les charges totalisent 579 k EUR, en hausse compte tenu de l'intégration d'une personne supplémentaire.
- Le résultat net s'établit à -242 k EUR (vs -137 k EUR). Il intègre des produits financiers.



RESULTAT CONSOLIDE DU GROUPE TEXAF (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	
Produit des activités ordinaires	10.959	10.854	13.121	
Autres produits opérationnels récurrents	646	932	859	
Charges opérationnelles récurrentes	<u>-5.325</u>	<u>-6.153</u>	<u>-7.831</u>	
EBITDA récurrent ⁽¹⁾	6.280	5.633	6.148	
	y-1	8%	-10%	9%
Amortissements	<u>-1.740</u>	<u>-1.765</u>	<u>-2.066</u>	
Résultat opérationnel récurrent (EBIT) ⁽¹⁾	4.540	3.869	4.083	
	y-1	8%	-15%	6%
Éléments opérationnels non récurrents	<u>0</u>	<u>-45</u>	<u>-25</u>	
Résultat opérationnel (EBIT) ⁽¹⁾	4.540	3.823	4.058	
	y-1	7%	-16%	6%
Charges et produits financiers	<u>-25</u>	<u>-20</u>	<u>-60</u>	
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)	4.515	3.803	3.997	
	y-1	11%	-16%	5%
Impôts courants	<u>-892</u>	<u>-724</u>	<u>-966</u>	
Résultat avant impôts différés	3.622	3.079	3.032	
Impôts différés	<u>-462</u>	<u>37</u>	<u>1.892</u>	
Résultat net après impôt	3.160	3.115	4.924	
Résultat net consolidé part de groupe	3.154	3.109	4.913	
	y-1	-24%	-1%	58%
Par titre				
Résultat opérationnel récurrent (en EUR)	1,260	1,055	1,114	
Résultat opérationnel en EUR	1,260	1,043	1,107	
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	0,875	0,848	1,340	
Nombre de titres en circulation	3.603.539	3.666.556	3.666.556	

(1) EBITDA : EBIT auquel sont ajoutés les amortissements mais pas les variations de provisions et les réductions et reprises de réduction de valeur sur actifs circulants. EBIT : Résultat net auquel sont ajoutés les impôts courants et différés sur le résultat et les charges et produits financiers, en ce compris les variations de change. 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, réduction ou reprise de réduction de valeur sur des 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 ...)



ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022
Résultat de l'exercice	3.160	3.115	4.924
Mouvements des écarts en devises étrangères	6		
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)	-76	34	115
Résultat global	3.090	3.149	5.039
Revenant :			
Aux actionnaires de TEXAF	3.084	3.142	5.027
Aux intérêts minoritaires	6	7	12

BILAN CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2020	30.06.2021	31.12.2021	30.06.2022
ACTIFS NON COURANTS	116.459	117.579	116.579	124.597
<i>Immobilisations corporelles</i>	9.588	8.505	8.631	8.479
<i>Droit d'utilisation</i>	109	59	33	8
<i>Immeubles de placement</i>	106.377	108.320	106.605	114.594
<i>Immobilisations incorporelles</i>	5	13	2	2
<i>Autres immobilisations financières</i>	380	681	1.307	1.515
ACTIFS COURANTS	14.662	14.848	18.583	23.068
<i>Actifs destinés à la vente</i>			5.207	5.110
<i>Stocks</i>	4.951	4.458	4.622	4.613
<i>Créances</i>	1.230	1.174	952	1.137
<i>Actifs d'impôts</i>	689	676	1.602	1.617
<i>Trésorerie</i>	7.585	8.352	5.933	10.352
<i>Autres actifs courants</i>	208	187	267	238
TOTAL ACTIF	131.120	132.427	135.162	147.665
CAPITAUX PROPRES	98.395	100.452	104.280	102.764
<i>Capital</i>	23.398	25.497	25.497	25.497
<i>Réserves de groupe</i>	74.617	74.565	78.387	76.864
<i>Intérêts minoritaires</i>	380	390	397	402
PASSIFS NON COURANTS	19.585	20.574	20.413	25.792
<i>Passifs d'impôts différés</i>	13.234	12.784	12.882	12.357
<i>Autres passifs non courants</i>	6.351	7.789	7.530	13.435
PASSIFS COURANTS	13.140	11.401	10.469	19.110
<i>Passifs courants</i>	13.140	11.401	10.469	19.110
TOTAL PASSIF	131.120	132.427	135.162	147.665

TABLEAU DE FINANCEMENT SIMPLIFIE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022
Trésorerie à l'ouverture	8.767	6.979	5.933
Cash-flow opérationnel après impôt	5.350	4.970	5.307
Variation du besoin de fonds de roulement	-54	1.077	8.895
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	5.296	6.047	14.202
Investissements	-2.948	-3.408	-10.039
Désinvestissements	2	26	0
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-2.946	-3.382	-10.039
Augmentation de capital	1.890	2.099	0
Dividendes	-4.101	-4.633	-5.238
Variation des dettes	-1.321	1.242	5.494
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-3.532	-1.292	256
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	-1.182	1.373	4.420
Trésorerie en fin de période	7.585	8.352	10.353
<i>dont Texaf s.a.</i>	<i>1.563</i>	<i>858</i>	<i>793</i>



Chantier Silikin Village Phase III

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Le rapport semestriel complet établi conformément à l'IAS 34 est disponible sur le site www.texaf.be

- Le chiffre d'affaires du groupe augmente de 21%, porté tant par la progression de la carrière que celle de l'immobilier. Les charges opérationnelles récurrentes augmentent fortement. Elles sont impactées par la hausse de 10% du dollar entre les 1^{er}semestres de 2021 et de 2022, par l'augmentation du personnel d'encadrement et par de nouvelles hausses des frais de sécurité et des taxes. En conséquence, l'EBITDA augmente de 9% à 6.148 k EUR et le résultat opérationnel récurrent de 6% à 4.083 k EUR. Les éléments non récurrents sont des frais juridiques liés à l'incendie d'août 2020.
- Le franc congolais est resté stable par rapport au dollar et a donc augmenté par rapport à l'euro. Ceci a un impact sur l'évaluation de la provision pour impôts différés. En effet, la plus grande part de cette provision



couvre l'impôt futur éventuel sur la plus-value fiscale latente sur les biens immobiliers en RDC. La diminution de l'écart entre la valeur fiscale en francs congolais et la valeur IFRS en euros conduit à une reprise de provision de l'ordre de 1,8 million EUR. La réestimation de cette provision se fait chaque année au 1^{er} semestre lorsque la nouvelle valeur fiscale est connue.

- Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 4.913 k EUR contre 3.109 k EUR un an auparavant (+58%).
- La hausse du cours des matières et le nouveau Code minier congolais induisent une forte augmentation de la liquidité des banques en RDC. Le groupe en a profité pour conclure un crédit d'investissement local de 8 millions EUR pour financer le projet Promenade des Artistes à des conditions nettement plus favorables que ses crédits précédents.

EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 30 JUIN 2022 ET PERSPECTIVES 2022

- Le 30 août 2022, **SILIKIN VILLAGE** a signé un accord avec le Programme d'Appui au Développement des Micro, Petites et Moyennes Entreprises (« PADMPME »), un programme du gouvernement congolais financé par la Banque Mondiale. Cet accord permet d'établir le premier centre d'accueil des PME, dénommé « Kazi », de ce programme. **SILIKIN VILLAGE** bénéficiera d'une subvention d'investissement de 1,2 million USD et d'une subvention de 0,4 million USD pour offrir des services d'accompagnement aux PME's.
- Le résultat opérationnel récurrent du 2^{ème} semestre devrait être plus élevé que celui du 1^{er}, essentiellement parce que certains coûts, et en particulier des taxes, n'interviennent qu'au 1^{er} semestre. Par ailleurs, la reprise d'impôts différés du 1^{er} semestre ne se répètera pas au 2^{ème}.

CALENDRIER FINANCIER

- Vendredi 11 novembre 2022 : Communiqué trimestriel
- Vendredi 24 février 2023 : Publication des résultats annuels 2022
- Vendredi 7 avril 2023 : Publication du rapport annuel 2022
- Mardi 9 mai 2023 : Assemblée générale

TEXAF (www.texaf.be) 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. Plus récemment **TEXAF** a décidé de développer une nouvelle branche d'activité dans le domaine du digital. **TEXAF** vise à devenir un acteur majeur dans ce secteur.

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: Jean-Philippe Waterschoot, CEO: +32 476 25 26 26 +243 81 891 0525

Christophe Evers, CFO: + 32 495 24 32 60 +243 81 70 99 949

Philippe Croonenberghs, Président : + 32 495 24 32 64