



RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

8 septembre 2023

INFORMATION REGLEMENTÉE

PROGRESSION DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT DE 20% MAINTIEN D'UN TAUX D'OCCUPATION DE QUASI 100%

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 2023. Ces comptes intermédiaires ne sont pas audités.

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2023

- En ce qui concerne la situation macroéconomique de la République Démocratique du Congo, le secteur minier va continuer à tirer la croissance du P.I.B. en 2023 (+6,8% attendus en 2023 vs +8,9% en 2022). Mais l'accélération de l'inflation (+14,8% attendus en moyenne sur 2023 vs 9,3% en 2022), liée notamment au dérapage des dépenses publiques, a induit une baisse du franc congolais de 20% contre l'USD entre le début et la fin du semestre. La liquidité du secteur bancaire reste bonne, ce qui a permis au groupe de contracter un nouvel emprunt de 10 millions USD à 7% fixe sur 6 ans pour financer ses investissements immobiliers.
- Le chiffre d'affaires a atteint un nouveau plus haut à 14,1 millions EUR (+ 7,9%).
- La carrière de grès, dont l'activité est cyclique, a vu son chiffre d'affaires progresser de 24% par rapport au 1er semestre 2022, principalement soutenu par une hausse des prix.
- En immobilier, les loyers ont progressé de 5,1%, suite à une indexation générale de 5% et à la révision de certains baux. Le taux d'occupation se maintient à un niveau proche de 100%.
- Les deux plus grands projets du groupe, Promenade des Artistes (94 appartements) et Silikin Village Phase III (6.000 m² bruts), progressent bien et devraient être livrés respectivement en fin d'année pour Silikin Village Phase III et au premier semestre 2024 pour Promenade des Artistes.
- 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 central.
- 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 et devrait permettre d'accueillir les premiers racks à la fin de cette année.
- Les charges opérationnelles diminuent en % des ventes, positivement impactées par une diminution de l'impôt sur le revenu locatif (qui passe de 22% à 12%) et les variations de stock de grès, qui compensent l'augmentation des frais de personnel et des réductions de valeurs sur créances TVA suite à la dépréciation du franc congolais
- Au total, l'EBITDA récurrent progresse de 12,5% à 6.915 k EUR et le résultat opérationnel récurrent de 19,6% à 4.885 k EUR. Le résultat net part de groupe diminue quant à lui de -19,7% à 3.944 k EUR par rapport à un 1^{er} semestre 2022 qui avait bénéficié d'une diminution exceptionnellement élevée des provisions pour impôts différés.

En k EUR	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat opérationnel récurrent	4.193	4.540	3.869	4.083	4.885
En % du chiffre d'affaires	37%	39%	33%	29%	32%

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)	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23
Produit des activités ordinaires	9.501	9.797	9.579	10.948	11.451
Résultat opérationnel récurrent	4.728	4.865	4.369	4.586	4.909
Résultat opérationnel	4.728	4.865	4.324	4.561	4.753
Résultat avant impôts différés	3.518	3.607	3.219	3.267	3.151
Résultat net (part de groupe)	4.327	3.047	3.112	4.991	3.545

- Les loyers augmentent de 4,6% à 11.451 k EUR. Cette évolution provient des éléments suivants :
 - Les loyers ont été généralement indexés à concurrence de 5%, à appliquer à la date anniversaire des contrats, et certains loyers ont été révisés à la hausse
 - Par ailleurs, le taux d'occupation tant des bureaux que des logements est resté proche de 100%, montrant une grande stabilité par rapport à l'exercice précédent.
- Le résultat opérationnel récurrent augmente quant à lui de 7% à 4.909 k EUR, expliqué par les principaux éléments suivants :
 - La bonne maîtrise des charges opérationnelles directes.
 - La réduction de l'impôt sur le revenu locatif de 22% à 12% par suite d'une décision de la ville de Kinshasa.
 - La réduction des frais de sécurité en raison d'une révision des effectifs de police nécessaires à la défense des actifs du groupe contre des tentatives de spoliation sur le terrain de Kinsuka et les zones inondables et non constructibles de la concession Utexafrica.
 - L'effet de levier sur les amortissements qui restent stables par rapport à la période précédente.
 - Ces effets positifs étant toutefois partiellement compensés par des pertes de change, sur les créances TVA exprimées en francs congolais.

Les deux projets de construction Promenade des Artistes et la phase III de Silikin Village progressent bien mais ont été affectés par des retards de construction, notamment expliqués par des retards de livraison de matériaux. Promenade des Artistes est un ensemble de 94 appartements dans un quartier sans voitures en surface; il devrait être disponible à la location au premier trimestre 2024 et totaliser un investissement de 24 millions EUR. Silikin Village III est un projet de 6.000 m² de bureaux meublés, espaces de co-working, salles de réunions partagées et auditorium. Le premier bâtiment devrait être livré en décembre 2023. Le coût total du projet est estimé à cette date à environ 14 millions EUR, aménagement intérieur et mobilier compris.



Chantier Promenade des Artistes

ACTIVITE DIGITALE

L'activité digitale consiste actuellement en un investissement de 2,1 M EUR dans le fonds Partech Africa (en valeur estimative), une participation de 49% dans le data centre en construction et en l'exploitation du **SILIKIN VILLAGE** à Kinshasa.

- Contribution de l'activité digitale

DIGITAL (000 EUR)	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23
Produit des activités ordinaires	-	0	20	25	142
Résultat opérationnel récurrent	-	-97	-84	-171	-83
Résultat opérationnel	-	-97	-84	-171	-83
Résultat avant impôts différés	-	-97	-84	-171	-85
Résultat net (part de groupe)	-	-97	-84	-171	-85

- 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 6.000 m² est en cours de construction et devrait être disponible fin 2023.
- Les résultats sectoriels de l'activité digitale ne comprennent toutefois pas les loyers de 708 k € générés par ces bâtiments. Ils n'incluent que la quote-part des revenus événementiels, ainsi qu'une commission de gestion des espaces locatifs.
- Le groupe TEXAF avait annoncé en 2022 la construction au sein du **SILIKIN VILLAGE** du premier data center neutre de RDC, en association avec le groupe WIOCC. La construction progresse bien, de sorte que la première phase de la construction devrait être achevée fin 2023. Le data center 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.
- En très peu de temps, **SILIKIN VILLAGE** est devenu le point de rencontre à Kinshasa des activités digitales et d'entrepreneuriat.



Vue 3D du Silikin Village III



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)	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23
Produit des activités ordinaires	1.003	1.186	1.280	2.196	2.725
Résultat opérationnel récurrent	-109	244	68	247	741
Résultat opérationnel	-109	244	68	247	741
Résultat avant impôts différés	36	362	164	264	573
Résultat net (part de groupe)	67	373	218	335	629

- La chiffre d'affaires de la carrière a augmenté de 24,1% par rapport au 1^{er} semestre 2022, principalement soutenu par une augmentation du prix moyen qui passe de 12,6 EUR à 15,6 EUR. En volume, les ventes ont progressé de 0,4% à 174.447 tonnes. Cette bonne tenue des ventes et cette tendance à la hausse des prix devraient se maintenir jusqu'à la fin de l'année.
- Le résultat opérationnel augmente à 741 k EUR (vs 247 k EUR au 1^{er} semestre 2022). Ce résultat est affecté positivement par une augmentation des stocks de grès de 144 k EUR. Il s'agit d'un élément non cash.
- Compte tenu de la trésorerie importante de **CARRIGRES**, le résultat net, qui intègre les produits financiers, s'établit à 629 k EUR (vs 294 k EUR).

HOLDING

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

HOLDING (000 EUR)	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23
Produit des activités ordinaires	0	0	0	0	0
Résultat opérationnel récurrent	-426	-472	-484	-579	-682
Résultat opérationnel	-357	-472	-484	-579	-682
Résultat avant impôts différés	-129	-249	-220	-329	-236
Résultat net (part de groupe)	-240	-169	-137	-242	-145

- Les charges totalisent 682 k EUR, en hausse compte tenu de l'intégration d'une personne supplémentaire et la hausse des rémunérations variables d'administrateurs exécutifs.
- Le résultat net s'établit quant à lui à -145 k EUR, en hausse de + 97 k EUR par rapport au 1^{er} semestre 2022, reflétant la hausse des produits financiers.

RESULTAT CONSOLIDE DU GROUPE TEXAF (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023
Produit des activités ordinaires	10.854	13.121	14.152
Autres produits opérationnels récurrents	932	859	883
Charges opérationnelles récurrentes	<u>-6.153</u>	<u>-7.831</u>	<u>-8.120</u>
EBITDA récurrent ⁽¹⁾	5.633	6.148	6.915
y-1	-10%	9%	12%
Amortissements	<u>-1.765</u>	<u>-2.066</u>	<u>-2.030</u>
Résultat opérationnel récurrent (EBIT) ⁽¹⁾	3.869	4.083	4.885
y-1	-15%	6%	20%
Éléments opérationnels non récurrents	<u>-45</u>	<u>-25</u>	<u>-157</u>
Résultat opérationnel (EBIT) ⁽¹⁾	3.823	4.058	4.728
y-1	-16%	6%	17%
Charges et produits financiers	<u>-20</u>	<u>-60</u>	<u>-13</u>
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)	3.803	3.997	4.715
y-1	-16%	5%	18%
Impôts courants	<u>-724</u>	<u>-966</u>	<u>-1.311</u>
Résultat avant impôts différés	3.079	3.032	3.404
Impôts différés	<u>37</u>	<u>1.892</u>	<u>543</u>
Résultat net après impôt	3.115	4.924	3.947
Résultat net consolidé part de groupe	3.109	4.913	3.944
y-1	-1%	58%	-20%
Par titre			
<i>Résultat opérationnel récurrent (en EUR)</i>	1,055	1,114	1,332
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	1,043	1,107	1,290
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	0,848	1,340	1,076
<i>Nombre de titres en circulation</i>	3.666.556	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)

	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023
Résultat de l'exercice	3.115	4.924	3.947
Mouvements des écarts en devises étrangères			-75
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)	34	115	2
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation	-	-	-
Résultat global	3.149	5.039	3.874
Revenant :			
Aux actionnaires de TEXAF	3.142	5.027	3.871
Aux intérêts minoritaires	7	12	3

BILAN CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2021	30.06.2022	31.12.2022	30.06.2023
ACTIFS NON COURANTS	117,579	124,597	130,400	133,999
<i>Immobilisations corporelles</i>	8,505	8,479	8,362	8,439
<i>Droit d'utilisation</i>	59	8	154	125
<i>Immeubles de placement</i>	108,320	114,594	119,608	121,950
<i>Immobilisations incorporelles</i>	13	2	8	37
<i>Autres immobilisations financières</i>	681	1,515	2,268	3,448
ACTIFS COURANTS	14,848	23,068	18,388	17,606
<i>Actifs destinés à la vente</i>		5,110	5,219	5,222
<i>Stocks</i>	4,458	4,613	4,552	4,989
<i>Créances</i>	1,174	1,137	678	950
<i>Actifs d'impôts</i>	676	1,617	2,059	1,844
<i>Trésorerie</i>	8,352	10,352	5,462	4,330
<i>Autres actifs courants</i>	187	238	417	270
TOTAL ACTIF	132,427	147,665	148,788	151,605
CAPITAUX PROPRES	100,452	102,764	106,692	104,804
<i>Capital</i>	25,497	25,497	25,497	25,497
<i>Réserves de groupe</i>	74,565	76,864	80,783	78,892
<i>Intérêts minoritaires</i>	390	402	412	416
PASSIFS NON COURANTS	20,574	25,792	28,231	29,427
<i>Passifs d'impôts différés</i>	12,784	12,357	12,292	11,750
<i>Autres passifs non courants</i>	7,789	13,435	15,939	17,677
PASSIFS COURANTS	11,401	19,110	14,020	17,373
<i>Passifs courants</i>	11,401	19,110	14,020	17,373
TOTAL PASSIF	132,427	147,665	148,942	151,605

TABLEAU DE FINANCEMENT SIMPLIFIE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023
Trésorerie à l'ouverture	6.979	5.933	5.463
Cash-flow opérationnel après impôt	4.970	5.307	5.636
Variation du besoin de fonds de roulement	1.077	8.895	2.674
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	6.047	14.202	8.310
Investissements	-3.408	-10.039	-5.478
Désinvestissements	26	0	0
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-3.382	-10.039	-5.478
Augmentation de capital	2.099	0	0
Dividendes	-4.633	-5.238	-5.762
Variation des dettes	1.242	5.494	1.798
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-1.292	256	-3.964
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	1.373	4.420	-1.132
Trésorerie en fin de période	8.352	10.353	4.331
<i>dont Texaf s.a.</i>	<i>858</i>	<i>793</i>	<i>1.644</i>



Chantier Silikin Village Phase III

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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 7,9%, porté tant par la progression de la carrière que celle de l'immobilier.
- Les charges opérationnelles diminuent en proportion des ventes. Elles sont positivement impactées par une diminution de l'impôt sur le revenu locatif (qui passe de 22% à 12%) et les variations de stock, qui compensent l'augmentation des frais de personnel et des réductions de valeurs sur créances TVA suite à la dépréciation du franc congolais. En conséquence, l'EBITDA augmente de 12,5% à 6.915 k EUR et le résultat opérationnel récurrent de 19,6% à 4.885 k EUR, bénéficiant d'un effet de levier sur les amortissements qui restent stables



par rapport à la période précédente. Les éléments non récurrents sont des frais juridiques liés à l'incendie d'août 2020.

- La réévaluation de la valeur fiscale des immeubles a abouti à une diminution de l'écart entre la valeur fiscale en francs congolais et la valeur IFRS, en euros, conduisant à une reprise de provision de 543 k EUR de la provision pour impôts différés. 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 3.944 k EUR contre 4.913 k EUR un an auparavant (-19,7%). Cette variation négative est entièrement expliquée par les variations de provision pour impôts différés, qui avait conduites l'année dernière à une reprise de provision de l'ordre de 1.8 million EUR.
- Le groupe en a profité de bonnes conditions sur le marché bancaire congolais pour conclure un crédit d'investissement local de 10 millions USD à 7% fixe sur 6 ans pour financer les projets Promenade des Artistes et Silikin phase III.

EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 30 JUIN 2023 ET PERSPECTIVES POUR LE 2^{ème} SEMESTRE

- **IMMOTEX** a perçu en juillet 2023 un dédommagement des conséquences de l'incendie survenu le 7 août 2020 pour un montant de 3 millions USD avant impôts.
- Les facteurs supportant les résultats du 1^{er} semestre devraient perdurer, si bien que le résultat opérationnel récurrent du 2^{ème} semestre devrait s'établir au moins au niveau de celui du 1^{er}. En outre, un résultat non récurrent de 3 millions USD avant impôts sera acté sur le dédommagement de l'incendie de 2020, ainsi qu'une plus-value de 2 millions EUR avant impôts sur la cession du terrain pour la construction du data centre. Par ailleurs, la reprise d'impôts différés du 1^{er} semestre ne se répètera pas au 2^{ème}.

CALENDRIER FINANCIER

- Vendredi 10 novembre 2023 : Communiqué trimestriel
- Mardi 27 février 2024 : Publication des résultats annuels 2023
- Vendredi 12 avril 2024 : Publication du rapport annuel 2023
- Mardi 14 mai 2024 : 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 et le digital.

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