



Information réglementée

RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

8 Septembre 2025

TEXAF CELEBRE SES 100 ANS !

CROISSANCE SOUTENUE DU RESULTAT OPERATIONNEL SEMESTRIEL RECURRENT DE 8,0%

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 2025. Ces comptes intermédiaires ne sont pas audités.

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2025

- Nouveau record de chiffre d'affaires semestriel à 18,2 millions EUR,
- Progression de l'EBITDA récurrent de 16 % à 8,6 millions EUR
- Progression du résultat opérationnel récurrent de 8 %, à 5,6 millions EUR
- Les 94 nouveaux appartements du projet « Promenade des Artistes » et les bureaux du Silikin Village III sont tous loués
- Démarrage d'un nouveau projet de 33 logements « Quartier des Parcs »
- Lancement d'un premier projet de promotion immobilière avec 42 logements sur le projet « Jardins de Kinsuka »
- Résultats en-dessous des attentes de la carrière avec un résultat opérationnel récurrent négatif de 216 k EUR
- EBIT de l'activité digitale passe en positif à 42 k EUR

En k EUR	2021	2022	2023	2024	2025
Résultat opérationnel récurrent	3.869	4.162	4.994	5.200	5.619
En % du chiffre d'affaires	33%	30%	33%	32%	31%

CONTEXTE ECONOMIQUE

- La croissance du P.I.B. de la République Démocratique du Congo ralentit à 4,8% prévus pour 2025 selon le Fonds Monétaire International (vs 6,5% en 2024), dans un contexte d'instabilité géopolitique. Cette croissance est essentiellement tirée par l'expansion des grandes mines existantes. L'inflation a fortement diminué à 9,9% attendus en moyenne sur 2025 (vs 21,1% en 2024). Le franc congolais est resté stable contre le dollar durant la période. Cette stabilisation, en dépit des effets de la guerre dans l'Est du pays, est due à une politique monétaire restrictive.



Célébration des 100 ANS

Le 14 août 2025 a marqué les 100 ans d'existence de **TEXAF**

Le 6 juin, à Kinshasa, l'ensemble des collaborateurs de TEXAF s'est réuni pour célébrer un siècle de développement rentable, d'innovation et de persévérance. Organisée sur le majestueux fleuve Congo, cette journée commémorative a mis en lumière la force de la transmission intergénérationnelle, véritable socle de la pérennité du groupe.

Parmi les moments marquants : l'hommage rendu à nos collaborateurs seniors, ainsi que la projection d'un film retraçant les 100 ans d'histoire de TEXAF. Leurs témoignages, enrichis par ces images fortes, ont rappelé avec justesse les valeurs qui constituent notre ADN : Respect, Intégrité, Innovation, Résilience et Exigence.



ACTIVITES IMMOBILIERES

Le groupe exerce 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)	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	Δ 2025- 2024
Produit des activités ordinaires	9.579	10.948	11.452	12.525	15.575	24%
Résultat opérationnel récurrent	4.369	4.586	4.909	5.263	6.610	26%
Résultat opérationnel	4.324	4.561	4.753	5.251	6.463	23%
Résultat avant impôts différés	3.219	3.267	3.151	3.082	4.468	45%
Résultat net (part de groupe)	3.112	4.991	3.545	5.187	5.023	-3%

- Les loyers augmentent de 24,4% à 15.575 k EUR. Cette évolution provient essentiellement de la mise sur le marché du projet Promenade des Artistes (94 appartements) de janvier à août 2024 et de la 3^{ème} phase du **SILIKIN VILLAGE** (6.000 m²). Le taux d'occupation pour l'ensemble de l'année est pour sa part resté proche des 100%, en ce compris pour les nouveaux projets. A périmètre constant, la hausse des loyers est de 2,3%.
- Le résultat opérationnel récurrent augmente quant à lui de 25,6% à 6.610 k EUR. Ce taux de croissance aligné sur le taux de croissance des revenus reflète un effet de levier sur les charges opérationnelles, qui est compensé par la hausse des amortissements.
- Le Groupe, confiant dans le potentiel du marché immobilier kinois, démarre en septembre 2025 deux nouveaux investissements :
 - Dans sa concession du centre-ville, le projet Quartier des Parcs, destiné à la location, va compléter l'offre avec deux formats très demandés : 14 villas individuelles et 19 appartements de 1 et 2 chambres. Il devrait générer 2 M EUR de loyers annuels à partir de 2027.
 - Sur le terrain de Kinsuka (87 ha à une dizaine de kilomètres à l'ouest du centre-ville), une première phase de 42 maisons individuelles destinées à la vente pour la classe moyenne congolaise. Il devrait générer progressivement des ventes de 13 M EUR à parti de 2026. Ceci est un premier projet de promotion pour le Groupe.



ACTIVITE DIGITALE

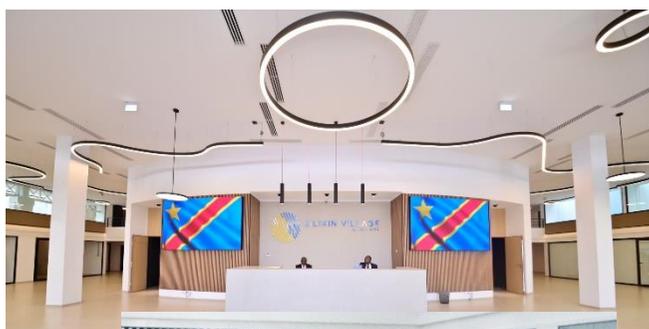
L'activité digitale consiste actuellement en

- en l'exploitation du **SILIKIN VILLAGE** à Kinshasa
 - un investissement dans le fonds Partech Africa et dans Afriwise
 - une participation de 49% dans la joint-venture **OADC TEXAF DIGITAL**, qui a construit et exploite un data centre.
- Contribution de l'activité digitale

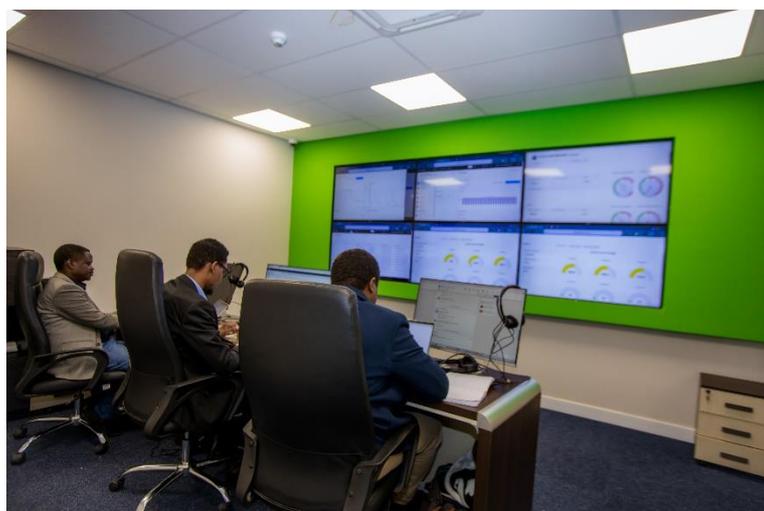
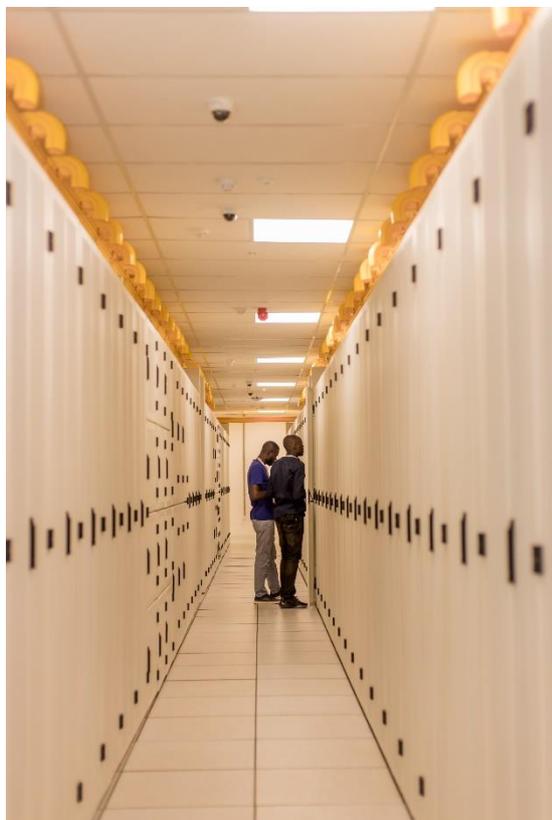
DIGITAL (000 EUR)	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25
Produit des activités ordinaires	20	25	142	174	549
Résultat opérationnel récurrent	-84	-171	-83	-140	42
Résultat net des mises en équivalence				-264	197 *
Résultat avant impôts différés	-84	-171	-85	-445	266
Résultat net (part de groupe)	-84	-171	-85	-444	268

* Dont – 353 k EUR en récurrent et + 550 k EUR en non-récurrent

- Les résultats de l'activité digitale ne comprennent toutefois pas les loyers de 1.198 k € générés par ces bâtiments, qui sont inclus dans le secteur **IMMOBILIER**. Ils n'incluent que la quote-part des revenus événementiels, ainsi qu'une commission de gestion des espaces locatifs.
- **SILIKIN VILLAGE** assure un rôle moteur dans le développement de l'écosystème entrepreneurial et digital de Kinshasa, avec notamment :
 - Le programme d'incubation de 9 mois **Grandir & Faire Grandir**, financé par la Fondation Roi Baudouin,
 - Le programme **Bokoli Pour Elles**, financé par l'Agence Française de Développement, d'accompagnement de 40 femmes entrepreneures pendant 18 mois,
- En outre, des propositions de partenariat sont en discussion avec l'Union Européenne (incubation et accélération de 60 à 80 femmes entrepreneures), ENABEL (incubation de 60 alumni du programme **K-Impact**) et l'Organisation Internationale de la Francophonie (renforcement des capacités des business angels).



- **OADC TEXAF DIGITAL**, détenu à 49% en partenariat avec WIOCC, a construit le premier data centre aux normes internationales de RDC. Il a ouvert aux clients fin août 2024 et continue de susciter l'intérêt de nombreux acteurs du marché local (banques, opérateurs telecom, fournisseurs d'accès internet, ...) et les premiers contacts sont pris avec les prospects internationaux (opérateurs de cloud, fournisseurs et distributeurs de contenu, transit internet ...). La participation de 49% dans **OADC TEXAF DIGITAL** est mise en équivalence. L'impact net pour l'activité digitale de la perte d'exploitation et de l'intérêt pro-mérité est de 197 k EUR. Cette contribution positive inclut cependant un retraitement comptable positif non récurrent à hauteur de 550 k EUR.



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)	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25
Produit des activités ordinaires	1.280	2.196	2.725	2.793	1.553
Résultat opérationnel récurrent	68	247	741	803	-216
Résultat opérationnel	68	247	741	803	-216
Résultat avant impôts différés	164	264	573	629	-47
Résultat net (part de groupe)	218	335	629	539	29

- Le chiffre d'affaires de la carrière est en recul de -45% au 1^{er} semestre 2025. Ceci est le résultat d'une baisse de 23% des volumes vendus (122.019 tonnes) et une baisse de 19% du prix moyen et reflète l'évolution du mix produit.
- Le résultat opérationnel diminue à -216 k EUR en conséquence de la baisse de marge brute réalisée, qui ne permet pas d'absorber la totalité des coûts fixes qui restent toutefois bien maîtrisés.
- Compte tenu de la trésorerie importante de **CARRIGRES**, le résultat net, qui intègre les produits financiers, s'établit à 29 k EUR, en baisse par rapport à l'année dernière.



HOLDING

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

HOLDING (000 EUR)	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25
Produit des activités ordinaires	0	0	0	0	0
Résultat opérationnel récurrent	-484	-579	-682	-726	-817
Résultat opérationnel	-484	-579	-682	-726	-817
Résultat avant impôts différés	-220	-329	-236	-899	-909
Résultat net (part de groupe)	-137	-242	-145	-833	-811

- Les charges totalisent 817 k EUR (+12,5%). Elles couvrent principalement le personnel du bureau de Bruxelles, les rémunérations des administrateurs et les frais liés à la cotation en Bourse.
- Le résultat net s'établit quant à lui à -811 k EUR (vs -833 k EUR au 1^{er} semestre 2024)¹.

¹ Le résultat semestriel 2024 a été retraité pour exclure les intérêts perçus sur les avances à la joint-venture OADC Texaf, conformément à la manière dont les comptes arrêtés au 31/12/24 ont été présentés. Ces intérêts sont repris dans le résultat de la mise en équivalence présenté dans le segment digital.

RESULTAT CONSOLIDE DU GROUPE TEXAF (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025	
Produit des activités ordinaires	14.152	15.294	17.104	
Autres produits opérationnels récurrents	883	907	1.092	
Charges opérationnelles récurrentes	<u>-8.011</u>	<u>-8.803</u>	<u>-9.594</u>	
EBITDA récurrent ⁽¹⁾	7.024	7.398	8.603	
	y-1	13%	5%	16%
Amortissements	<u>-2.030</u>	<u>-2.198</u>	<u>-2.984</u>	
Résultat opérationnel récurrent (EBIT) ⁽¹⁾	4.994	5.200	5.619	
	y-1	20%	4%	8%
Éléments opérationnels non récurrents	<u>-157</u>	<u>-12</u>	<u>-147</u>	
Résultat opérationnel (EBIT) ⁽¹⁾	4.838	5.187	5.472	
	y-1	17%	7%	5%
Charges et produits financiers	-13	-209	-790	
Résultat des participations mises en équivalence		-264	197	
Dons et libéralités	<u>-110</u>	<u>-147</u>	<u>-118</u>	
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)	4.715	4.567	4.761	
	y-1	18%	-3%	4%
Impôts courants	<u>-1.311</u>	<u>-2.050</u>	<u>-983</u>	
Résultat avant impôts différés	3.404	2.516	3.778	
Impôts différés	<u>543</u>	<u>1.940</u>	<u>731</u>	
Résultat net après impôt	3.947	4.457	4.509	
Résultat net consolidé part de groupe	3.944	4.449	4.553	
	y-1	-20%	13%	2%
Par titre				
<i>Résultat opérationnel récurrent (en EUR)</i>	1,362	1,418	1,532	
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	1,319	1,415	1,492	
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	1,076	1,213	1,242	
<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)

	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025
Résultat de l'exercice	3.947	4.457	4.509
Mouvements des écarts en devises étrangères	-75	8	119
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)	2	56	24
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de couverture (hedging)		-16	-118
Résultat global	3.874	4.504	4.535
Revenant :			
Aux actionnaires de TEXAF	3.871	4.496	4.578
Aux intérêts minoritaires	3	8	-44

BILAN CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025
ACTIFS NON COURANTS	133.999	149.295	153.589
<i>Immobilisations corporelles</i>	8.439	10.896	12.110
<i>Droit d'utilisation</i>	125	67	10
<i>Immeubles de placement</i>	121.950	131.144	133.344
<i>Immobilisations incorporelles</i>	37	101	78
<i>Autres immobilisations financières</i>	3.448	7.088	8.013
ACTIFS COURANTS	17.606	23.447	13.869
<i>Actifs destinés à la vente</i>	5.222	5.611	0
<i>Stocks</i>	4.989	5.038	6.174
<i>Créances</i>	950	590	2.118
<i>Actifs d'impôts</i>	1.844	2.842	2.079
<i>Trésorerie</i>	4.330	8.969	6.794
<i>Autres actifs courants</i>	270	397	483
TOTAL ACTIF	151.605	172.742	171.235
CAPITAUX PROPRES	104.804	110.930	112.920
<i>Capital</i>	25.497	25.497	25.497
<i>Réserves de groupe</i>	78.892	84.747	85.917
<i>Intérêts minoritaires</i>	416	687	1.506
PASSIFS NON COURANTS	29.427	38.789	37.204
<i>Passifs d'impôts différés</i>	11.750	11.232	10.373
<i>Autres passifs non courants</i>	17.677	27.557	26.831
PASSIFS COURANTS	17.373	23.023	21.112
<i>Passifs courants</i>	17.373	23.023	21.112
TOTAL PASSIF	151.605	172.742	171.235

TABLEAU DE FINANCEMENT SIMPLIFIE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025
Trésorerie à l'ouverture	5.463	8.570	10.254
Cash-flow opérationnel après impôt	5.636	5.356	7.060
Variation du besoin de fonds de roulement	2.674	7.833	1.745
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	8.310	13.189	8.806
Investissements	-5.478	-10.717	-3.445
Désinvestissements	0	0	78
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-5.478	-10.717	-3.367
Augmentation de capital	0	0	0
Dividendes	-5.762	-6.024	-6.443
Variation des dettes	1.798	3.819	-2.434
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-3.964	-2.204	-8.877
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	-1.132	268	-3.438
Ecarts de conversion		8	-22
Trésorerie en fin de période	4.331	8.846	6.793
<i>dont Texaf s.a.</i>	<i>1.644</i>	<i>1.631</i>	<i>403</i>

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 12%, porté tant par les nouvelles locations qui augmentent les revenus locatifs de 24%, tandis que le chiffre d'affaires de la carrière est en recul de 45% en raison des conditions de marché.
- Les charges opérationnelles augmentent de 9%. Cette augmentation est principalement expliquée par les nouvelles locations et une variation de stock négative de Carrigrès. En conséquence, l'EBITDA augmente de 16% à 8.603 k EUR. Le résultat opérationnel récurrent augmente quant à lui de 8% à 5.660 k EUR, impacté par la hausse des charges d'amortissements.
- La participation en **OADC TEXAF DIGITAL** est mise en équivalence pour un produit net de 197 k EUR, en tenant notamment compte des intérêts courus par cette filiale de 282 k EUR et de produits non-récurrents de 550 k EUR.
- La baisse de la provision pour impôts courants, à -983 k € (vs -2.050 k €), est entièrement expliquée par la taxation de la plus-value sur la vente du terrain où est construit le data centre, qui avait impacté les chiffres en 2024 mais ce mouvement est compensé par une évolution opposée au niveau de la provision pour impôts différés à +731 k € (vs +1.940 k €).
- Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 4.509 k EUR en hausse de 1%.
- Le groupe n'a pas contracté de nouveaux crédits au premier semestre de 2025.

EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 30 JUIN 2025 ET PERSPECTIVES POUR LE 2^{ème} SEMESTRE

- Aucun élément particulier n'est survenu après le 30 juin 2025.
- A la mi-septembre, le groupe va démarrer le chantier de construction du nouveau lotissement « Quartier des Parcs », ainsi que le démarrage du 1^{er} projet de promotion : la construction des routes sur le terrain de Kinsuka pour la Phase 1 du projet de lotissement.
- L'évolution du résultat opérationnel récurrent pour le deuxième semestre sera conditionnée par l'évolution des conditions de marché de la carrière, tandis que les projections pour le segment immobilier sont en ligne avec la réalisation du 1^{er} semestre.

CALENDRIER FINANCIER

- Vendredi 24 novembre 2025 : Communiqué trimestriel
- Vendredi 27 février 2026 : Publication des résultats annuels 2025
- Lundi 13 avril 2026 : Publication du rapport annuel 2025
- Vendredi 24 avril 2026 : Communiqué trimestriel
- Mardi 12 mai 2026 à 11 heures : Assemblée générale

N.B. Définition des indicateurs alternatifs de performance

- *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*
 - *Dotations (ou reprises de) aux réductions de valeur sur 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 ...)*
- *EBIT : Résultat opérationnel*
- *EBITDA : Résultat opérationnel auquel sont réintégrées les dotations aux amortissements*
- *Chiffre d'affaires : Produit des activités ordinaires (loyers et ventes de grès)*

TEXAF, 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.

Le centre de l'activité immobilière est la concession **UTEXAFRICA**, qui associe des logements, des bureaux et des commerces sur un site de 50 ha le long du Fleuve Congo. Cette offre est accompagnée de services aux résidents comme des installations de sport et de loisir, le centre culturel **TEXAF BILEMBO**, des services d'entretien, l'équipement des bureaux Elle comprend aussi, dans le même quartier la concession **SILIKIN VILLAGE** et le bâtiment Petit-Pont. A une dizaine de kilomètres, elle inclut également un terrain de 87 ha destiné au projet **JARDINS DE KINSUKA**.

L'activité de carrière est gérée par **CARRIGRES** qui exploite une carrière de grès à Kinshasa d'une capacité nominale de 600.000 tonnes et qui fournit les secteurs des routes et du béton.

TEXAF, persuadée de l'opportunité que représente l'économie digitale pour la RDC, en a fait une troisième branche d'activité. Elle a ainsi lancé en septembre 2019 son initiative **SILIKIN VILLAGE** qui consiste à offrir des espaces de travail et de formation à l'écosystème digital naissant, mais également une panoplie de formations, d'accompagnement, de conférence. Elle a également vocation à s'associer à des groupes internationaux pour implanter en RDC de nouvelles infrastructures et de nouveaux services.

Contact: Jean-Philippe Waterschoot, CEO: + 32 476 25 26 26

Christophe Evers, CFO : + 32 495 24 32 60