

2024



RAPPORT SEMESTRIEL



Rapport financier semestriel au 30 juin 2024

Rapport de gestion intermédiaire.....	3
Déclaration de responsabilité	12
Bilan consolidé	13
Compte de résultat consolidé	14
État de résultat global consolidé	15
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	15
Tableau consolidé des flux de trésorerie	16
Notes annexes aux états financiers consolidés	17
1. Informations générales	17
2. Périmètre de consolidation	17
3. Gestion des risques	18
4. Information sectorielle	22
5. Immobilisations corporelles	24
6. Immeubles de placement	24
7. Immobilisations incorporelles	25
8. Contrats de prise en location	25
9. Capital social	26
10. Emprunts et autres dettes financières	26
11. Engagements de retraite et avantages similaires	26
12. Impôts différés	27
13. Produits des activités ordinaires	28
14. Résultat opérationnel	28
15. Résultat financier	28
16. Charge d'impôt sur le résultat	28
17. Résultat par action	30
18. Dividende par action	30
19. Trésorerie provenant des opérations	30
20. Litiges et passifs éventuels	31
21. Engagements	31
22. Transactions avec les parties liées	31
23. Rémunérations des principaux dirigeants	32
24. Structure de l'actionariat	32
25. Événements survenus après la date de clôture	32
Tableau de réconciliation des indicateurs alternatifs de performance.....	33

TEXAF

SOCIETE ANONYME



RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

PROGRESSION DU RESULTAT OPERATIONNEL RECURRENT DE 4,1% LIVRAISON DES TROIS GRANDS PROJETS DU GROUPE : PROMENADE DES ARTISTES, SILIKIN VILLAGE III ET OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL

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 2024. Ces comptes intermédiaires ne sont pas audités.

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2024

- La croissance du P.I.B. de la République Démocratique du Congo ralentit à 4,7% attendus en 2024 (vs 8,4% en 2023), dans un contexte de détérioration de la situation sécuritaire et humanitaire à l'Est du pays. Cette croissance est essentiellement tirée par l'expansion des grandes mines existantes. L'inflation reste élevée à 17,2% attendus en moyenne sur 2024 (vs 19,9% en 2023) à cause de la dépréciation du franc congolais en 2023, mais devrait progressivement baisser avec une stabilisation du taux de change. La bonne performance des mines permet de rééquilibrer les finances publiques et de maintenir une bonne liquidité du secteur bancaire. Celle-ci a permis au groupe d'emprunter en mai 5,5 millions USD à 7% fixe sur 6 ans pour financer ses investissements immobiliers.
- Le chiffre d'affaires consolidé a atteint un nouveau plus haut à 15,3 millions EUR (+ 8%).
- Les deux plus grands projets du groupe, Promenade des Artistes (94 appartements) et Silikin Village Phase III (6.000 m² bruts), ont été livrés respectivement en fin de 1^{er} semestre pour Promenade des Artistes et en début de 2nd semestre pour Silikin Village III.
- Les loyers ont progressé de 9,4%, grâce essentiellement à la location de ces nouveaux appartements. 69 logements supplémentaires ont été progressivement loués depuis le 1^{er} janvier, une augmentation de 21% des unités louées.
- **CARRIGRES** maintient son chiffre d'affaires (+2,5%) a un niveau élevé, malgré un contexte de marché plus difficile.
- **SILIKIN VILLAGE**, qui développe l'activité digitale du groupe, a ouvert le plus grand hub d'Afrique Centrale et y a immédiatement loué 95% des bureaux privatifs, qui représentent les trois quarts du potentiel locatif.
- Le premier data centre aux normes internationales de R.D.C., développé en partenariat avec le groupe WIOCC (www.wiocc.net www.openaccessdc.net), a ouvert en août et génère un intérêt important tant des acteurs locaux qu'internationaux.
- La hausse des taxes sur les loyers et les biens immobiliers cause plus de la moitié de l'augmentation de 10% des charges opérationnelles.
- Au total, l'EBITDA récurrent progresse de 5,3% à 7.398 k EUR et le résultat opérationnel récurrent (EBIT) de 4,1% à 5.200 k EUR. Le résultat net (part de groupe) progresse de 12,8% à 4.449 k EUR par rapport à un 1^{er} semestre 2023.

En k EUR	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat opérationnel récurrent	4.540	3.869	4.162	4.994	5.200
En % du chiffre d'affaires	39%	33%	30%	33%	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)	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024
Produit des activités ordinaires	9.797	9.579	10.948	11.452	12.525
Résultat opérationnel récurrent	4.865	4.369	4.586	4.909	5.263
Résultat opérationnel	4.865	4.324	4.561	4.753	5.251
Résultat avant impôts différés	3.607	3.219	3.267	3.151	3.082
Résultat net (part de groupe)	3.047	3.112	4.991	3.545	5.019

- Les loyers augmentent de 9,4% à 12.525 k EUR. Cette évolution provient essentiellement de la mise sur le marché d'une grande partie du projet Promenade des Artistes (94 appartements). Depuis le 1^{er} janvier, 69 logements supplémentaires ont été progressivement loués, passant de 332 à 401 (+21%). Il reste à ce jour encore 25 logements disponibles (Taux d'occupation de 94%). A périmètre constant, la hausse des loyers est de 3,8%.
- Le résultat opérationnel récurrent augmente quant à lui de 7% à 5.263 k EUR. Il est affecté par l'augmentation des charges qui provient pour les deux tiers (484 k EUR) de la hausse de la fiscalité sur les loyers et les biens immobiliers, et pour le solde principalement des frais de personnel et des frais engagés pour la maintenance des concessions.
- La provision pour impôts courants double à 1.666 k EUR à cause de la taxation de la plus-value sur la vente du terrain où est construit le data centre, mais ce mouvement est compensé par une diminution équivalente de la provision pour impôts différés.

Les deux projets de construction Promenade des Artistes et la phase III de Silikin Village (6.000 m2 de bureaux meublés, espaces de co-working, salles de réunions partagées et auditorium) ont été livrés respectivement à la fin du 1^{er} semestre et au début du 2^{ème}. Ils ont immédiatement rencontré un grand succès dans le marché. 85% des appartements de Promenade des Artistes sont loués, tandis que les autres sont en voie de finition. 95% des bureaux privatifs du Silikin Village III sont également loués et le co-working, qui ne fait en général pas l'objet de réservation à l'avance, est aussi bien utilisé.



Promenade des Artistes

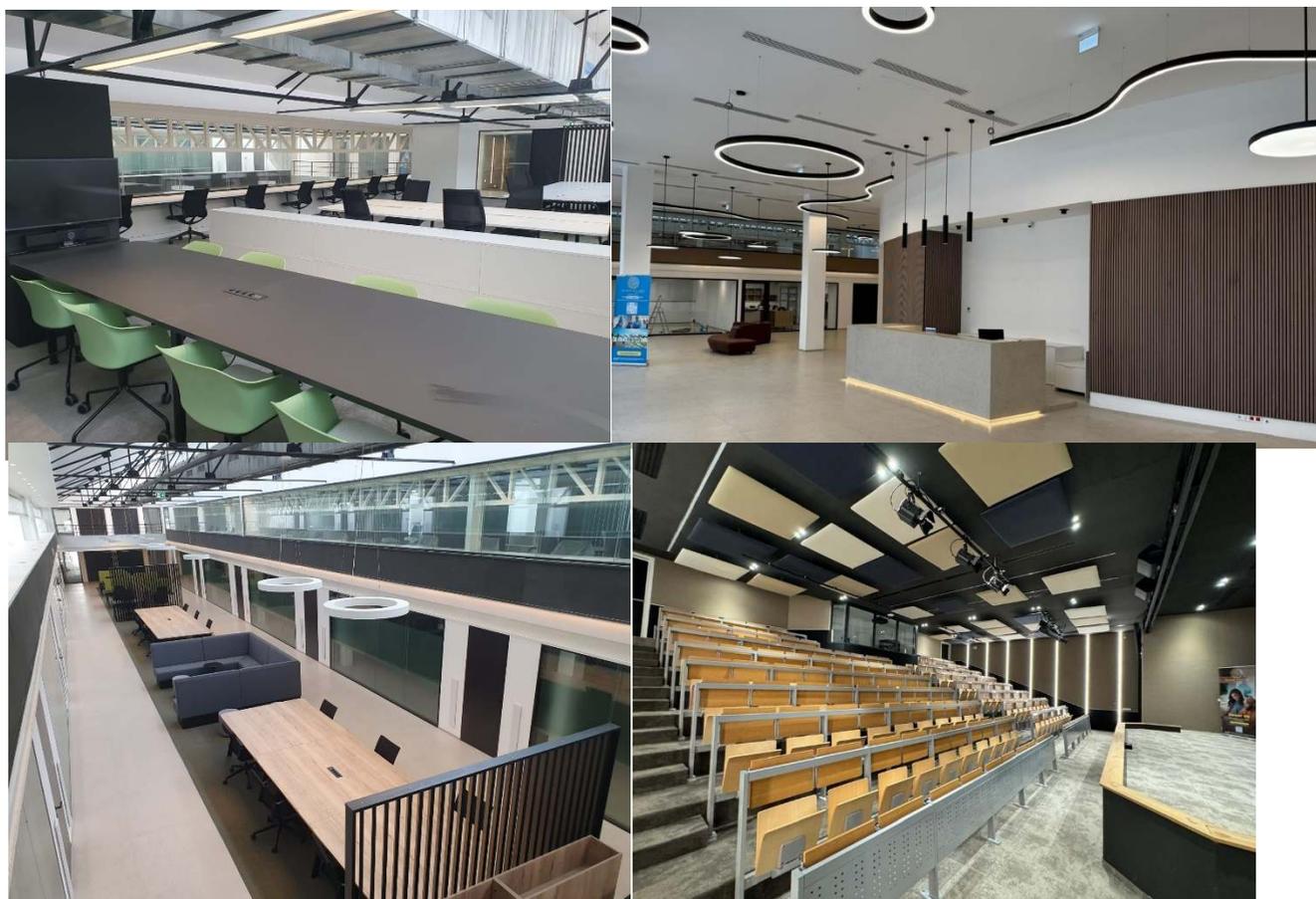
ACTIVITE DIGITALE

L'activité digitale consiste actuellement en un investissement de 2,4 M EUR dans le fonds Partech Africa (en valeur estimative), une participation de 49% dans la joint-venture **OADC TEXAF DIGITAL**, qui a construit et exploite un data centre, une participation de 50% dans la joint-venture **CLOSE THE GAP – TEXAF**, qui importe et distribue des appareils informatiques reconditionnés, et en l'exploitation du **SILIKIN VILLAGE** à Kinshasa.

- Contribution de l'activité digitale

DIGITAL (000 EUR)	30/06/2020	30/06/2021	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900
Produit des activités du Silikin Village	0	20	25	171	174
Résultat opérationnel récurrent	-97	-84	-171	-83	-140
Résultat net des mises en équivalence					-264
Résultat avant impôts différés	-97	-84	-171	-85	-445
Résultat net (part de groupe)	-97	-84	-171	-85	-444

- **SILIKIN VILLAGE** développe le principal pôle d'attraction de l'économie digitale à Kinshasa, qui rassemble 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. Au cours du 1^{er} semestre, de nombreuses activités y ont été organisées comme à l'accoutumée, en particulier des sessions pour exécutifs *Innovative Sales Strategy* en collaboration avec ICHEC Formation, le premier concours de robotique de RDC ou la première promotion du programme d'incubation K-Impact avec Ovation.eco pour 70 projets innovants.
- Les résultats de l'activité digitale ne comprennent toutefois pas les loyers de 316k € générés par ces bâtiments, qui sont inclus dans le secteur **IMMO**. Ils n'incluent que la quote-part des revenus événementiels, ainsi qu'une commission de gestion des espaces locatifs.



- OADC TEXAF DIGITAL** a construit le premier data centre aux normes internationales de RDC. Il a ouvert aux clients fin août ; la quasi-totalité des clients domestiques potentiels (banques, opérateurs telecom et fournisseurs d'accès internet) marque un intérêt pour s'y installer 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. Il n'a exposé que des dépenses sur le 1^{er} semestre. Une partie des pertes provient des intérêts sur les avances des actionnaires. L'impact net pour l'activité digitale de cette perte et de l'intérêt pro-mérité est de – 264 k €.



Salle technique n°2 du data centre

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)	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024
Produit des activités ordinaires	1.186	1.280	2.196	2.725	2.793
Résultat opérationnel récurrent	244	68	247	741	803
Résultat opérationnel	244	68	247	741	803
Résultat avant impôts différés	362	164	264	573	629
Résultat net (part de groupe)	373	218	335	629	539



- Le chiffre d'affaires de la carrière est resté stable (+2,5%) au 1^{er} semestre 2024. Ceci est le résultat d'une baisse de 9% des volumes vendus (158.035 tonnes) et une hausse de 13% du prix moyen et reflète l'évolution du mix produit.
- Le résultat opérationnel augmente à 803 k EUR (+8%). Ce résultat est affecté positivement par une augmentation des stocks de grès de 515 k EUR. Il s'agit toutefois d'un élément non cash.
- Compte tenu de la trésorerie importante de **CARRIGRES**, le résultat net, qui intègre les produits financiers, s'établit à 539 k EUR, en baisse par rapport à l'année dernière à cause de l'évolution des impôts différés.

HOLDING

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

HOLDING (000 EUR)	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024
Produit des activités ordinaires	0	0	0	0	0
Résultat opérationnel récurrent	-472	-484	-579	-682	-726
Résultat opérationnel	-472	-484	-579	-682	-726
Résultat avant impôts différés	-249	-220	-329	-236	-732
Résultat net (part de groupe)	-169	-137	-242	-145	-666

- Les charges totalisent 726 k EUR (+6%). 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 -666 k EUR (vs -145 k EUR au 1^{er} semestre 2023). Cette diminution provient de l'inversion de la position créditrice, et donc du paiement des intérêts, du secteur holding envers le secteur immobilier.

RESULTAT CONSOLIDE DU GROUPE TEXAF (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024
Produit des activités ordinaires	13.121	14.152	15.294
Autres produits opérationnels récurrents	859	883	907
Charges opérationnelles récurrentes	<u>-7.752</u>	<u>-8.011</u>	<u>-8.803</u>
EBITDA récurrent ⁽¹⁾	6.228	7.024	7.398
y-1	11%	13%	5%
Amortissements	<u>-2.066</u>	<u>-2.030</u>	<u>-2.198</u>
Résultat opérationnel récurrent (EBIT) ⁽¹⁾	4.162	4.994	5.200
y-1	8%	20%	4%
Éléments opérationnels non récurrents	<u>-25</u>	<u>-157</u>	<u>-12</u>
Résultat opérationnel (EBIT) ⁽¹⁾	4.137	4.838	5.187
y-1	8%	17%	7%
Charges et produits financiers	-60	-13	-41
Résultat des participations mises en équivalence			-432
Dons et libéralités	<u>-79</u>	<u>-110</u>	<u>-147</u>
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)	3.997	4.715	4.567
y-1	5%	18%	-3%
Impôts courants	<u>-966</u>	<u>-1.311</u>	<u>-2.050</u>
Résultat avant impôts différés	3.032	3.404	2.516
Impôts différés	<u>1.892</u>	<u>543</u>	<u>1.940</u>
Résultat net après impôt	4.924	3.947	4.457
Résultat net consolidé part de groupe	4.913	3.944	4.449
y-1	58%	-20%	13%
Par titre			
<i>Résultat opérationnel récurrent (en EUR)</i>	1,135	1,362	1,418
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	1,128	1,319	1,415
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	1,340	1,076	1,213
<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)

	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024
Résultat de l'exercice	4.924	3.947	4.457
Mouvements des écarts en devises étrangères		-75	8
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)	115	2	56
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de couverture (hedging)			-16
Résultat global	5.039	3.874	4.504
Revenant :			
Aux actionnaires de TEXAF	5.027	3.871	4.496
Aux intérêts minoritaires	12	3	8

BILAN CONSOLIDE (en milliers EUR)

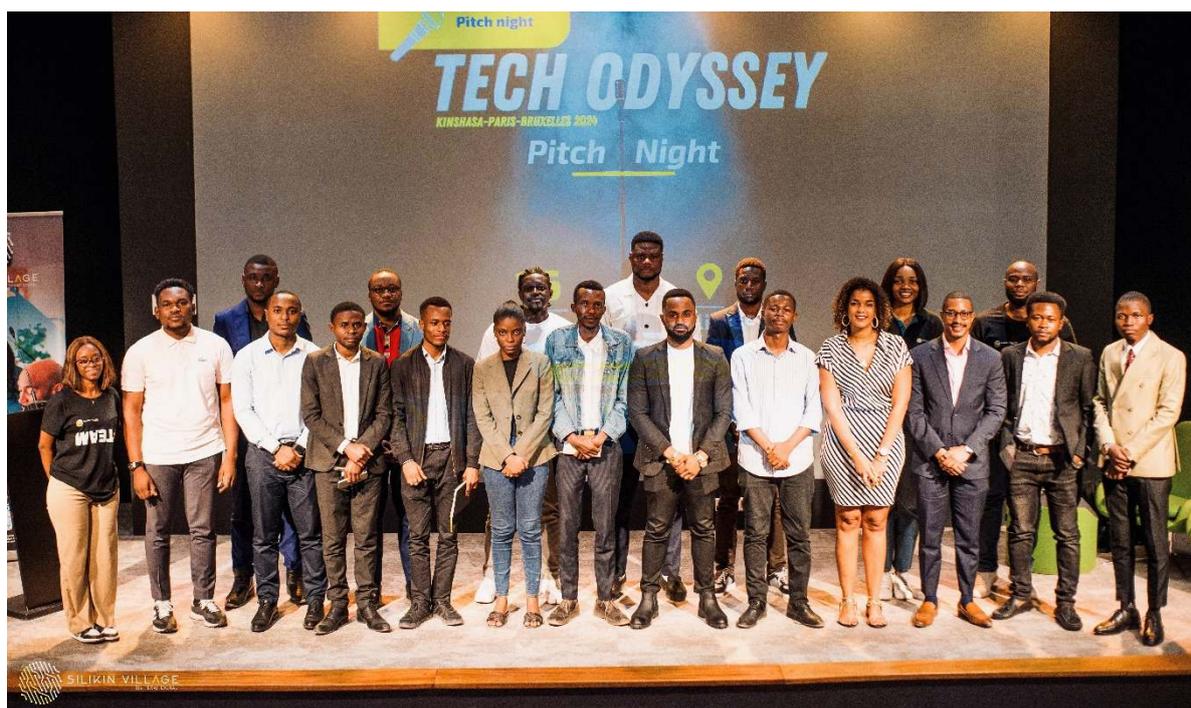
(Non audité)

000 EUR	30.06.2022	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2024
ACTIFS NON COURANTS	124.597	133.999	141.324	149.295
<i>Immobilisations corporelles</i>	8.479	8.439	10.887	10.896
<i>Droit d'utilisation</i>	8	125	67	67
<i>Immeubles de placement</i>	114.594	121.950	126.217	131.144
<i>Immobilisations incorporelles</i>	2	37	81	101
<i>Autres immobilisations financières</i>	1.515	3.448	4.072	7.088
ACTIFS COURANTS	23.068	17.606	25.382	23.447
<i>Actifs destinés à la vente</i>	5.110	5.222	5.399	5.611
<i>Stocks</i>	4.613	4.989	4.928	5.038
<i>Créances</i>	1.137	950	3.696	590
<i>Actifs d'impôts</i>	1.617	1.844	2.302	2.842
<i>Trésorerie</i>	10.352	4.330	8.570	8.969
<i>Autres actifs courants</i>	238	270	486	397
TOTAL ACTIF	147.665	151.605	166.706	172.742
CAPITAUX PROPRES	102.764	104.804	112.450	110.930
<i>Capital</i>	25.497	25.497	25.497	25.497
<i>Réserves de groupe</i>	76.864	78.892	86.274	84.747
<i>Intérêts minoritaires</i>	402	416	679	687
PASSIFS NON COURANTS	25.792	29.427	35.520	38.789
<i>Passifs d'impôts différés</i>	12.357	11.750	13.013	11.232
<i>Autres passifs non courants</i>	13.435	17.677	22.507	27.557
PASSIFS COURANTS	19.110	17.373	18.737	23.023
<i>Passifs courants</i>	19.110	17.373	18.737	23.023
TOTAL PASSIF	147.665	151.605	166.706	172.742

TABLEAU DE FINANCEMENT SIMPLIFIE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024
Trésorerie à l'ouverture	5.933	5.463	8.693
Cash-flow opérationnel après impôt	5.307	5.636	5.357
Variation du besoin de fonds de roulement	8.895	2.674	7.833
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	14.202	8.310	13.189
Investissements	-10.039	-5.478	-10.717
Désinvestissements	0	0	0
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-10.039	-5.478	-10.717
Augmentation de capital	0	0	0
Dividendes	-5.238	-5.762	-6.024
Variation des dettes	5.494	1.798	3.819
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	256	-3.964	-2.204
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	4.420	-1.132	268
Ecarts de conversion			8
Trésorerie en fin de période	10.353	4.331	8.969
	<i>dont Texaf s.a.</i>	793	1.631



Clôture du Tech Odyssey au Silikin Village

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 8%, porté tant par les nouvelles locations.
- Les charges opérationnelles augmentent de 10%. Cette augmentation provient pour plus de 50% de la hausse des taxes en RDC. En conséquence, l'EBITDA augmente de 4% à 7.398 k EUR et le résultat opérationnel récurrent de 19,6% à 5.200 k EUR.
- La participation en **OADC TEXAF DIGITAL** est mise en équivalence pour une charge de 432 k EUR. Celle-ci est partiellement compensée par des intérêts dus par cette filiale de 168 k EUR.
- Les impôts courants augmentent, notamment suite à la taxation de la plus-value réalisée sur la vente d'un terrain à **OADC TEXAF DIGITAL**, à -2.050 k € (vs -1.311 k €). Cette augmentation est compensée par un mouvement en sens inverse des impôts différés à +1.940 k € (vs +543 k €).
- Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 4.449 k EUR en hausse de 13%.
- Le groupe a profité à nouveau de bonnes conditions sur le marché bancaire congolais pour augmenter son crédit d'investissement à 7% fixe sur 6 ans de 10 millions USD à 15,5 millions USD afin de financer les projets Promenade des Artistes et Silikin phase III.

EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 30 JUIN 2024 ET PERSPECTIVES POUR LE 2^{ème} SEMESTRE

- En août, le data centre a été ouvert aux clients après près de deux mois de tests de tous les équipements. Par ailleurs, **TEXAF** a pris une participation dans la start-up d'informations juridiques africaines **AFRIWISE**.
- Le 2nd semestre bénéficiera des revenus des nouveaux bâtiments Promenade des Artistes et Silikin Village III, sur toute la période. En conséquence, le résultat opérationnel récurrent devrait être supérieur de plus d'1 m € à celui du 1^{er} semestre.

CALENDRIER FINANCIER

- Vendredi 14 novembre 2024 : Communiqué trimestriel
- Vendredi 28 février 2025 : Publication des résultats annuels 2024
- Vendredi 25 avril 2025 : Communiqué trimestriel
- Lundi 14 avril 2025 : Publication du rapport annuel 2024
- Mardi 12 mai 2025 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)*

Déclaration de responsabilité

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2024, établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers résumés, ainsi que les principales transactions entre parties liées et qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

Jean-Philippe Waterschoot
Administrateur délégué

Bilan consolidé (non audité)

(en milliers d'euros)	Note	30 juin 2024	31 décembre 2023	30 juin 2023
ACTIFS				
Actifs non courants				
Immobilisations corporelles	5	10.896	10.858	8.439
Immeubles de placement	6	131.144	126.217	121.950
Immobilisations incorporelles	7	101	81	37
Actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation	8	67	96	125
Autres actifs financiers non-courants		7.088	4.072	3.448
		149.295	141.324	133.999
Actifs courants				
Groupe d'actifs détenus en vue d'être cédés		5.611	5.399	5.222
Stocks		5.038	4.928	4.989
Clients et autres débiteurs		590	3.696	950
Actifs d'impôts sur le résultat		2.842	2.302	1.844
Trésorerie et équivalents de trésorerie		8.969	8.570	4.330
Autres actifs courants		397	486	270
		23.447	25.382	17.606
Total de l'actif		172.742	166.706	151.605
CAPITAUX PROPRES				
Capital et réserves revenant aux actionnaires de la société-mère				
Capital social	9	25.497	25.497	25.497
Autres réserves		84.747	86.274	78.892
		110.243	111.771	104.389
Intérêts minoritaires		687	679	416
Total des capitaux propres		110.930	112.450	104.804
PASSIFS				
Passifs non-courants				
Emprunts bancaires	10	19.581	15.418	11.279
Contrats de location	8	10		0
Obligations non-courantes résultant des avantages postérieurs à l'emploi	11	1.380	1.285	1.421
Impôts différés	12	11.232	13.013	11.750
Autres passifs non-courants	10	6.586	5.803	4.976
		38.789	35.520	29.427
Passifs courants				
Passifs bancaires courants portant intérêt	10	3.980	3.931	2.356
Contrats de location	8	61	61	61
Passifs d'impôt exigible		5.719	4.461	4.084
Fournisseurs et autres crédeurs courants		6.533	4.798	6.010
Autres passifs courants		6.730	5.486	4.863
		23.023	18.737	17.373
Total du passif		61.812	54.256	46.800
Total du passif et des capitaux propres		172.742	166.706	151.605

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Compte de résultat consolidé

(non audité)

(en milliers d'euros)

	Note	30-Jun-24	30-Jun-23
Produits des activités ordinaires	13	15.294	14.152
Charges opérationnelles		-11.001	-10.306
• <i>Matières premières et consommables</i>	(1.218)	(1.574)	(1.097)
• <i>Variations de stocks</i>	110	431	(79)
• <i>Frais de personnel</i>	(2.655)	(2.456)	(2.205)
• <i>Dotations aux amortissements</i>	(2.198)	(2.030)	(2.066)
• <i>Pertes de valeur</i>	(.17)	(111)	(1)
• <i>Autres charges opérationnelles</i>	(5.236)	(4.438)	(4.655)
Autres produits opérationnels		907	883
Eléments non récurrents		(12)	0
Résultat opérationnel	14	5.187	4.729
Résultat financier	15	(41)	(13)
Quote-part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence		(432)	
Autres produits et charges non opérationnels		(147)	0
Résultat avant impôt		4.567	4.716
Impôts courants	16	(2.050)	(1.311)
Résultat avant impôts différés		2.516	3.404
Impôts différés	12	1.940	543
Résultat net de l'exercice		4.457	3.947
Revenant :			
Aux actionnaires de la société mère	17	4.449	3.944
Aux intérêts minoritaires		8	4
		4.457	3.947
Résultats par action : résultats revenant aux actionnaires de la société-mère (en EUR par action)			
– de base	17	1,213	1,076
– dilué		1,213	1,076

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

État de résultat global consolidé

(non audité)

(en milliers d'euros)

	Note	30-Jun-24	30-Jun-23	30-Jun-22
Résultat de l'exercice	17	4.457	3.947	4.924
Mouvements des écarts de conversion en devises étrangères		8	(75)	-
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)		56	2	115
		(16)		
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de couvertures (hedging)				
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation				
Résultat global		4.504	3.875	5.039
Revenant :				
Aux actionnaires de la société mère	16	4.496	3.871	5.027
Aux intérêts minoritaires		8	4	12
		4.504	3.875	5.039

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Variation des capitaux propres consolidés

(non audité)

(en milliers d'euros)

	Revenant aux actionnaires				Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
	de la Société					
	Capital social	Réserves consolidées	Réserves de réévaluation	Écarts de conversion		
Solde au 1^{er} janvier 2022	25.497	72.033	4.981	62	391	102.963
Résultat global total de la période						
Résultat de la période		8.352			14	8.366
Autres éléments du résultat global		102	498		0	601
Variation du périmètre		-13	6	0	7	
Transactions avec les actionnaires comptabilisées en capitaux propres						
Dividendes distribués		-5.238				-5.238
Autres mouvements		0	0			0
Solde au 31 décembre 2022	25.497	75.236	5.485	62	412	106.692
Solde au 1^{er} janvier 2023	25.497	75.236	5.485	62	412	106.692
Résultat global total de la période						
Résultat de la période		11.642			12	11.654
Autres éléments du résultat global		27	-89	-72	0	-134
Variation du périmètre		-255			255	
Transactions avec les actionnaires comptabilisées en capitaux propres						
Dividendes distribués		-5.762				-5.762
Autres mouvements		0	0			

Solde au 31 décembre 2023	25.497	80.889	5.396	-11	679	112.450
Solde au 1^{er} janvier 2024	25.497	80.889	5.396	-11	679	112.450
Résultat global total de la période						
Résultat de la période		4.449			8	4.457
Autres éléments du résultat global		56	-16	8	0	47
Transactions avec les actionnaires comptabilisées en capitaux propres						
Dividendes distribués		-6.024				-6.024
Autres mouvements		0				0
Solde au 30 juin 2024	25.497	79.370	5.380	-3	687	110.930

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers d'euros)

Note	30-Jun-24	30-Jun-23	30-Jun-22
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à l'ouverture	8.570	5.462	5.933
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles			
Flux de trésorerie provenant des opérations	19 15.220	9.634	15.204
Intérêts payés	(155)	(21)	(36)
Intérêts reçus	174	8	0
Impôts payés sur le résultat	(2.050)	(1.311)	(966)
	13.189	8.310	14.202
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement			
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	(7.365)	(4.452)	(9.831)
Diminution (augmentation) nette des cautionnements en numéraire	-5	0	(28)
Diminution des avances LT (travaux immobiliers)	(3.277)		
Diminution (augmentation) des autres immobilisations financières	(69)	(1.026)	(179)
	(10.717)	(5.478)	(10.039)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement			
Augmentation de capital de la société-mère		0	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère	(6.024)	(5.762)	(5.238)
Remboursement des emprunts MT	(250)	(250)	(480)
Remboursement des contrats de location	(29)	(28)	(26)
Augmentation des emprunts bancaires à LT	4.098	2.075	6.000
Variation nette des emprunts bancaires à CT			
	(2.204)	(3.964)	256
Augmentation/(Diminution) de la trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires	268	-1.132	4.420

Reclassement en autres actifs financiers courants (dépôt à terme)			
Ecarts de conversion	130	0	
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à la clôture	8.969	4.330	10.352
Dont TEXAF SA	1.631	1.644	793

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes annexes aux états financiers consolidé

1. Informations générales

- TEXAF est une société anonyme enregistrée et domiciliée en Belgique. Son siège social est situé au 130A avenue Louise à 1050 Bruxelles.
- TEXAF a été constituée le 14 août 1925.
- TEXAF est une société d'investissement cotée sur Euronext ayant une vocation industrielle, financière et foncière en République Démocratique du Congo.
- La présente information financière intermédiaire a été arrêtée le 4 septembre 2024 par le Conseil d'Administration. Les chiffres y sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.
- La présente information financière intermédiaire a été établie conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union européenne. Cette information n'a pas fait l'objet d'un contrôle par les auditeurs, de même que les comptes sous-jacents.
- Les principes comptables utilisés sont en continuité par rapport à ceux utilisés pour l'établissement des états financiers au 31 décembre 2023.
- Aucune nouvelle norme ou interprétation et aucun nouvel amendement aux normes applicable pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1er janvier 2024 n'est susceptible d'avoir une incidence importante pour le groupe Texaf.

2. Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2024, le groupe est constitué de TEXAF SA et d'un ensemble de filiales et de sociétés associées, soit un total de 10 entités implantées en Belgique ou en République Démocratique du Congo (RDC).

A cette date, outre la société-mère TEXAF SA, 8 sociétés sont consolidées par intégration globale.

La société Congotex (en liquidation) est toujours reconnue par la mise en équivalence.

1. Sociétés consolidées globalement

<u>Société</u>	<u>Ville</u>	<u>Activité</u>	<u>Devise fonctionnelle</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2024</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2023</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2022</u>
Anagest	Bruxelles	Holding	EUR	98,90%	98,90%	98,90%
Carrigrès	Kinshasa	Carrière de grès	EUR	99,99%	99,99%	99,99%

Cotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00%	98,90%	98,90%
Estagrico	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00%	100,00%	100,00%
Immotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,76%	99,76%	99,76%
La Cotonnière	Kinshasa	Immobilière	EUR	95,66%	95,66%	95,07%
Utexafrica	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,59%	99,59%	99,59%
Immobilière Petit Pont	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00%		
Texaf Digital	Kinshasa	Digital	EUR	100,00%	100,00%	100,00%

2. Sociétés consolidées par mise en équivalence

<u>Société</u>	<u>Ville</u>	<u>Activité</u>	<u>Devise fonctionnelle</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2024</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2023</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2022</u>
Congotex en liquidation	Kinshasa	Sans activité	USD	43,61%	43,61%	43,61%
OADC - TEXAF DIGITAL BE	Bruxelles	Digital	USD	49,00%		
OADC - TEXAF DIGITAL RDC	Kinshasa	Digital	USD	49,00%		

3. Gestion des risques

Cette analyse des risques est inchangée par rapport à celle publiée au 31 décembre 2023.

3.1. Risque pays

Les actifs de la société étant situés en RDC, une zone à déficit de gouvernance, l'environnement particulier du pays comporte des risques qui peuvent avoir une incidence sur la rentabilité et la viabilité des activités du Groupe. Ces risques sont notamment liés à l'évolution de la situation politique, à la création de nouvelles lois, aux politiques fiscales et aux modifications de politiques gouvernementales, ou à la renégociation de concessions ou de droits d'exploitation existants. Les comptes ont été établis avec prudence dans la perspective d'une stabilité de l'environnement économique, social et réglementaire.

3.2. Risques opérationnels

a. Risques liés à l'activité immobilière

i. Vide locatif

Historiquement, les immeubles du Groupe bénéficient d'un taux d'occupation proche de 100%. Cependant, ce taux pourrait baisser, soit par une saturation du marché, soit par des délais de commercialisation des bâtiments neufs, soit en conséquence de troubles politiques graves ou d'une situation sanitaire détériorée sur le moyen terme.

ii. Défaillance des locataires

Le Groupe cherche à louer à des locataires de bon standing, néanmoins il reste exposé à des défauts ou des retards de paiement de ses locataires.

iii. Pression sur les prix

Le Groupe exprime ses loyers en Euro et applique systématiquement la T.V.A. sur ses loyers. En revanche, ses concurrents expriment leurs loyers en Dollars des Etats-Unis et tous n'appliquent pas systématiquement la T.V.A. Cette situation pourrait conduire à une pression à la baisse sur les loyers pratiqués par le Groupe, en particulier pour les loyers résidentiels pour lesquels la T.V.A. n'est pas récupérable.

iv. Retard ou dépassement de budget dans les constructions

Le Groupe a une politique d'investissements réguliers dans des nouvelles constructions ou rénovations lourdes. Des retards et/ou des dépassements de budget dans ces projets pourraient avoir un effet négatif tant sur la rentabilité du Groupe que sur le taux de croissance de son bénéfice. En particulier, les matériaux de parachèvement sont importés et le Groupe est donc dépendants des chaînes logistiques internationales.

v. Sinistres

L'ensemble des bâtiments du groupe sont assurés ou réassurés auprès de compagnies internationales de renom.

b. Risques liés à l'activité de carrière

i. Coupures d'électricité

L'activité de carrière est très dépendante de la fourniture d'électricité par la Société Nationale d'Electricité. Des coupures fréquentes de l'alimentation sont supportées. A partir du 2ème semestre de 2023, ce risque a été largement éliminé par l'installation d'une ligne d'alimentation dédiée. En outre, des variations de tension importantes existent sur le réseau. Tout ceci crée à la fois des arrêts de production et des dommages aux équipements qui sont plus que proportionnels à la durée de ces coupures.

ii. Pannes et accidents

L'activité de carrière est effectuée avec des équipements coûteux et spécialisés. Dans tous les pays, elle est soumise à des risques de pannes ou d'accidents relativement fréquents. Les conditions opérationnelles de notre carrière la rendent plus susceptible que d'autres à ces pannes et accidents, notamment l'instabilité du courant électrique et l'abrasivité de la pierre. En outre, les durées d'acheminement des pièces de rechange et la rareté du personnel qualifié rendent les réparations plus longues et plus onéreuses que dans la plupart des autres pays.

iii. Risques sociaux

L'activité de la carrière est très dépendante de son personnel ouvrier et d'encadrement. Le Groupe veille à maintenir un climat social serein et un dialogue avec les partenaires sociaux, néanmoins des risques de grève ou d'arrêt de travail ne peuvent être écartés.

iv. Risque réglementaire

Le permis d'exploitation de la carrière doit être renouvelé à intervalles réguliers. Il y a un risque que les conditions mises par les autorités pour accorder ce renouvellement soient différentes à l'avenir de ce qu'elles sont actuellement.

c. Risques liés aux investissements dans le secteur digital

i. Risque des start-ups

Le Groupe a décidé fin 2018 d'investir dans des jeunes entreprises africaines dans le secteur des nouvelles technologies et/ou dans le support de ces jeunes entreprises. Par définition, ce "venture capital" est exposé à des risques élevés qu'une proportion importante de ces entreprises n'atteignent pas leurs objectifs ou même disparaissent. A cet égard, le Groupe a décidé de comptabiliser ces participations à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

ii. Courbe d'expérience

Même si le Groupe s'entoure de compétences expérimentées pour réaliser ces investissements, le domaine du venture capital est jeune en Afrique et l'environnement peut être plus difficile pour les jeunes entreprises qu'en Europe ou aux Etats-Unis.

3.3 Risques de dépendance

a. Personnes clef

Le Groupe a des effectifs de cadres supérieurs réduits et est donc exposé à un risque d'indisponibilité de l'un ou l'autre. Ce risque est accru par le fait que le vivier de recrutement de personnel qualifié, tant expatrié que local, est très limité en République Démocratique du Congo.

b. Contractants

Le Groupe est dépendant de contractants pour différents services cruciaux à son activité : construction, études et dessins de bâtiments, maintenance des équipements, services informatiques ... En cas de défaillance de l'un d'entre eux, les possibilités de remplacement sont considérablement plus limitées en République Démocratique du Congo que dans les pays européens.

c. Clients

Le Groupe vend ou loue des produits standards tant en immobilier qu'en carrière, si bien qu'il est relativement facile de remplacer un client. Néanmoins, l'activité immobilière est dépendante des organismes internationaux, des ambassades et coopérations occidentales ; ceux-ci ne dépendent pas de l'économie locale mais pourraient décider de quitter le pays en cas de dégradation des relations internationales ou de réduire leurs effectifs en cas de détérioration des conditions sécuritaires ou sanitaires. Par ailleurs, la carrière réalisait traditionnellement 30 à 40 % de son chiffre d'affaires avec des constructeurs de routes ; ceux-ci sont peu nombreux et leurs commandes dépendent en général de financements ou de dons internationaux.

3.4 Risques politiques, juridiques et réglementaires

a. Risques liés aux changements de politique économique

La République Démocratique du Congo a actuellement des institutions issues d'un processus électoral et bénéficie d'un soutien important des organismes internationaux. Elle a une politique économique basée sur l'économie de marché et la propriété privée. Néanmoins, on ne peut exclure ni des changements de politique abrupts, ni même des troubles politiques graves, qui auraient un impact négatif important sur les activités ou même les actifs du Groupe.

b. Risques fonciers

Les deux activités historiques du Groupe, immobilier et carrière, sont étroitement liées à la maîtrise des terrains. En République Démocratique du Congo, toutes les terres appartiennent à l'Etat et sont mises à disposition suivant un régime de concession de 25 ans renouvelables. Jusqu'à présent, ce renouvellement s'est toujours fait de manière facile et entraîne peu de frais. En revanche, les risques d'occupation illégale des terrains et de spoliation par des intérêts particuliers sont très importants et le Groupe est confronté à ces situations. Même si le Groupe est dans tous les cas dans une position juridique totalement claire, on ne peut exclure qu'il se trouve dépossédé temporairement voire définitivement de certains terrains.

c. Risques juridiques

Le Groupe est partie de nombreuses actions en justice, presque toutes liées aux tentatives de spoliation décrites au point b. ci-dessus. Les risques que supporte le Groupe à cet égard sont accrus par des tentatives de collusion des parties adverses avec certains fonctionnaires ou magistrats.

d. Risques fiscaux et réglementaires

Le cadre fiscal congolais est très complexe avec plus de 400 taxes recensées. Par ailleurs, le cadre réglementaire évolue rapidement, d'ailleurs en général dans le sens d'une modernisation. En conséquence, les administrations concernées n'appliquent pas toujours la législation d'une manière transparente et cohérente dans le temps ou d'une entreprise à l'autre. En outre, il arrive que les mesures fiscales ou réglementaires ne soient pas adoptées ou publiées de manière totalement conforme à la Constitution ou à la loi, ce qui crée une zone d'arbitraire dans leur application. Le Groupe peut donc se retrouver dans des situations de désaccord avec l'administration publique, dont la résolution est incertaine.

e. Risques de transfert

La capacité du Groupe de transférer des cash-flows en devise de RDC à la maison-mère dépend de la réglementation des changes et des réserves de change de la Banque Centrale du Congo.

3.5 Risques financiers

a. Risques de change

Le Groupe travaille quotidiennement avec trois devises : l'euro, le dollar et le franc congolais, toutefois sa devise fonctionnelle est l'euro. Il est donc exposé à certains risques de change transactionnels. L'économie congolaise est très largement dollarisée, si bien que les prix et les salaires en francs congolais s'adaptent rapidement pour maintenir leur valeur en dollars et que le règlement est interchangeable entre les deux devises.

95% des loyers sont exprimés en euros et le reste en dollars. Les prix de vente du concassé sont en francs congolais ou en dollars. En revanche, 83% des dépenses opérationnelles du Groupe sont en dollars ou en francs congolais. Le Groupe est donc exposé à un risque de hausse du dollar contre l'euro. Une variation du franc congolais contre le dollar, elle, serait rapidement compensée par un ajustement des prix.

Les coûts des investissements sont pour près de 80% exprimés en dollars. Le Groupe est donc exposé à une augmentation de ses coûts d'investissement si le dollar devait augmenter contre l'euro.

Le Groupe a, au passif de son bilan, un montant très important d'impôts différés (11.588 k EUR) sur ses actifs immobiliers en RDC (voir note 17). La valeur fiscale de ces actifs est en francs congolais, mais cette valeur fiscale est réévaluée chaque année par un arrêté du Ministre des Finances. Ce coefficient de réévaluation fiscale suit l'inflation domestique en RDC et n'est donc pas nécessairement proche de la variation du taux de change entre le franc congolais et l'euro. Ceci pourrait donc générer des variations des provisions pour impôts différés, comme cela a été le cas en 2021, en 2022 et en 2023.

Les impôts et taxes congolais sont comptabilisés en francs congolais. Par suite de ses investissements, le Groupe est en général en crédit de TVA et détient donc une créance en franc congolais sur l'Etat. La contre-valeur en euros de cette créance diminue en proportion de la dépréciation du franc congolais contre l'euro. Au 31 décembre 2023, cette créance (brute) était de 2.105 k EUR.

Le Groupe a conclu en 2023 un emprunt bancaire de 10.000 k USD. Cet emprunt, net de la trésorerie associée, a été couvert par des achats à terme de dollars contre euros (voir note 33). L'efficacité de cette couverture est estimée à 98%. (Cash-flow hedge)

La sensibilité d'une variation du taux de change euro/dollar est donc la suivante :

- Résultat avant impôt : - 67.061 EUR par % de hausse du dollar

- Coût des investissements : - 109.536 EUR par % de hausse du dollar
- Cash-flows opérationnels et d'investissement : - 176.587 EUR par % de hausse du dollar
- Résultat après impôt et fonds propres : - 46.942 EUR par % de hausse du dollar

Ces sensibilités sont linéaires et symétriques ; elles portent uniquement sur l'exercice durant lequel la variation a lieu. Elles ne valent donc que pour des variations à court terme. Elles supposent notamment que :

- Les prix en CDF s'ajustent sur une variation du change USD/CDF
- Les structures de prix soient inélastiques.
- Les sources d'approvisionnement et de financement restent inchangées

En outre, la sensibilité spécifique d'une variation du taux de change EUR/CDF sur les créances de TVA est :

- Résultat avant impôt : - 21.050 EUR par % de baisse du franc congolais
- Résultat après impôt et fonds propres : - 14.735 EUR par % de baisse du franc congolais

Ces sensibilités sont linéaires et symétriques ; elles sont basées sur la situation bilantaire au 31 décembre 2023, qui est appelée à évoluer au cours des exercices futurs en fonction des déclarations de TVA.

La sensibilité des impôts différés à une variation du taux de change EUR/CDF est censée être compensée par le coefficient de réévaluation fiscal.

Par ailleurs, le groupe avait les actifs et passifs suivant en devises au 31 décembre 2023. Il s'agit uniquement d'actifs et passifs à court terme.

Actifs en USD	6.121 k EUR	Passifs en USD	14.063 k EUR
Actifs en CDF	4.269 k EUR	Passifs en CDF	948 k EUR

b. Risques d'intérêt

Les emprunts bancaires sont tous en euros ou en dollars des Etats-Unis et à taux fixe. En revanche, la trésorerie, qui était de 8,692 k EUR au 31 décembre 2023, est détenue en euros et en dollars mais placée à taux variable.

L'impact d'une hausse de 100 points de base des taux d'intérêts en EUR serait de : + 87 k EUR en base annuelle sur le résultat avant impôts et les cash-flows et de + 67 k EUR sur le résultat après impôt et les fonds propres. Cet impact est linéaire et vaut que pour le court terme.

c. Risques de liquidité

Le Groupe a comme politique de maintenir à tout moment un montant relativement important de liquidités en euros dans des banques européennes.

Par ailleurs, les remboursements de ses emprunts bancaires sont alignés sur les cash-flows dégagés par les projets qu'ils financent. Il y a cependant un risque de liquidité soit si ces projets prennent du retard, soit si le vide locatif est plus important que prévu.

La répartition par échéance de ces emprunts est donnée en note 14.

Le Groupe compte sur la disponibilité de crédits, bancaires ou autres, pour ses nouveaux investissements. Si ceux-ci devaient ne pas s'avérer disponibles, le montant des investissements et le taux de croissance du bénéfice s'en trouveraient diminués.

d. Risques de crédit

Le risque de crédit provient essentiellement de l'exposition aux clients. Le risque lié aux créances locatives est limité grâce aux garanties locatives obtenues (dépôt de trois mois de loyer sur le compte du bailleur) et au fait que les clients paient d'avance.

Néanmoins, certains clients publics congolais ou liés aux milieux politiques peuvent être difficiles à expulser en cas de non-paiement. Le Groupe a décidé de ne comptabiliser les revenus des clients systématiquement impécunieux uniquement sur base des paiements effectifs. En 2021, 2022 et 2023, cette règle n'a pas trouvé à s'appliquer.

La carrière vend le plus souvent contre paiement comptant mais a également rencontré des difficultés avec des clients qui payaient à crédit.

Par ailleurs, d'anciennes créances historiques, entièrement réduites de valeur, font l'objet d'un suivi particulier.

La valeur nette des créances clients totalise, à fin 2023, 366 k EUR et comprend 91 k EUR de créances supérieures à 120 jours, dont certaines sont couvertes par des garanties locatives ou des dettes correspondantes.

Les dotations aux réductions de valeur (nettes de reprises) sur créances clients ont évolué comme suit :

une dotation de 6 k EUR en 2021, une dotation de 159 k EUR en 2022 et une dotation de 112 k EUR en 2023.

4. Information sectorielle

Les secteurs d'activités constituent le seul niveau d'information sectorielle de TEXAF car les risques et la rentabilité de chaque entité sont fortement liés à l'environnement économique particulier régissant son activité.

Les secteurs à présenter comprennent l'immobilier, les carrières, l'activité holding et, depuis 2020, l'activité digitale. Cette segmentation est conforme à celle qui est utilisée par le management et par le Conseil d'administration.

Quant au secteur géographique, il se limite à la République Démocratique du Congo, où sont localisées toutes les activités opérationnelles du Groupe.

Conformément à IFRS 8, l'information sectorielle est dérivée de l'organisation interne du Groupe et est similaire aux segments qui étaient repris dans les états financiers précédents. Les données par secteur d'activité suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés résumés et décrites dans les notes aux états financiers. Ces informations sont identiques à celles présentées au CEO, qui a été identifié comme le "Principal Décideur Opérationnel" au sens de la norme IFRS 8 en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter et d'évaluation des performances des segments.

Résultats du 1er semestre 2024	Holding	Immobilier	Carrières	Digital	Éliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires		12.525	2.793	153	(177)	15.294
Autres produits opérationnels		871	15	22		907
Charges opérationnelles	(726)	(8.132)	(2.005)	(315)	177	(11.001)
• dont frais de personnel	(214)	(1.712)	(608)	(113)		(2.648)
• dont amortissements	(29)	(1.863)	(306)	0		(2.198)
• dont pertes de valeur		(14)	(3)	0		(17)
Produits et charges non récurrents		(12)				(12)
Résultat opérationnel	(726)	5.251	803	(140)	0	5.187
Résultat financier	99	(459)	191	129		(41)
Quote-part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence				(432)		(432)
Autres éléments non opérationnels	(104)	(43)				(147)
Résultat avant impôt sur le résultat	(732)	4.748	994	(444)	0	4.567
Impôts courants	(18)	(1.666)	(365)	(2)		(2.050)
Résultat avant impôts différés	(750)	3.082	629	(445)	0	2.516
Impôts différés	84	1.945	(91)	2		1.940
Résultat de l'exercice	(666)	5.027	539	(444)	0	4.457

A titre de comparaison, les résultats par secteur d'activité pour l'exercice clos le 30 juin 2023 sont présentés ci-après.

Résultats du 1er semestre 2023	Holding	Immobilier	Carrières	Digital	Éliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires		11.452	2.725	142	(167)	14.152
Autres produits opérationnels		825	29	29		883
Charges opérationnelles	(682)	(7.524)	(2.013)	(254)	167	(10.306)
• dont frais de personnel	(192)	(1.475)	(566)	(184)		(2.418)
• dont amortissements	0	(1.765)	(265)			(2.030)
• dont pertes de valeur	0	(64)	0			(64)
Résultat sur cession d'actifs non-courants						0
Résultat opérationnel	(682)	4.753	741	(83)	(0)	4.716
Résultat avant impôt sur le résultat	(145)	4.005	939	(83)	(0)	4.716

Impôts courants	(91)	(853)	(366)	(2)		(1.311)
Résultat avant impôts différés	(236)	3.151	573	(85)	(0)	3.404
Impôts différés	90	398	55			543
Résultat de l'exercice	(145)	3.549	629	(85)	(0)	3.947

Actifs et passifs sectoriels au 30 juin 2024 :

Bilan au 30 juin 2024	Holding	Immobilier	Carrières	Digital	Éliminations inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	49	2.346		8.501		10.896
Immobilisations incorporelles		635	6.483	71		7.189
Immeubles de placement		131.114	30			131.144
Autres actifs sectoriels	9.768	25.672	175	17.495	(29.595)	23.514
Total actifs	9.817	159.767	6.688	26.067	(29.595)	172.742
Emprunts bancaires à plus d'un an		23.561				23.561
Impôts différés	1.201	7.711	272	2.049		11.232
Autres passifs sectoriels	9.129	45.455	79	1.951	(29.595)	27.019
Total passifs (hors capitaux propres)	10.330	76.727	351	3.999	(29.595)	61.812
<i>Acquisitions d'actifs</i>		7.014	3.347	356		10.717

Bilan au 30 juin 2023	Holding	Immobilier	Carrières	Digital	Éliminations inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	172	2.258	6.009	0		8.439
Immobilisations incorporelles		114	71	3.300		3.485
Immeubles de placement		121.950				121.950
Autres actifs sectoriels	11.621	12.767	16.438	497	(23.585)	17.738
Total actifs	11.793	137.088	22.518	3.797	(23.585)	151.612
Emprunts bancaires à plus d'un an		13.635				13.635
Impôts différés	1.386	8.802	1.266	296		11.750
Autres passifs sectoriels	3.733	39.340	1.927		(23.585)	21.415
Total passifs (hors capitaux propres)	5.119	61.778	3.193	296	(23.585)	46.800
<i>Acquisitions d'actifs</i>		4.207	244	1.026		5.478

Les autres actifs sectoriels comprennent les créances sur des sociétés du Groupe, des stocks, des créances clients et de la trésorerie. Les passifs sectoriels comprennent les dettes vis-à-vis de sociétés du Groupe, les fournisseurs et autres passifs opérationnels. Les éliminations inter-secteurs sont celles de créances internes au Groupe.

5. Immobilisations corporelles

	Terrains et constructions	Installations, matériel & outillage	Véhicules	Agencements et accessoires	Améliorations apportées à propriétés louées	Autres immo. corp.	Immo. en cours	Total
Au 1^{er} janvier 2024								
Coût	15.100	7.191	729	3.327	693	3	356	27.400
Amortissements cumulés	(6.095)	(6.521)	(575)	(2.657)	(693)			(16.542)
Valeur nette comptable	9.005	670	154	670	0	3	356	10.858
Mouvements de la période								
Acquisitions	260	325		171				755
Perte de valeur								0
Cessions								0
Transferts entre rubriques	(211)	356					(356)	(211)
Différences de conversion								0
Dotation aux amortissements	(119)	(241)	(31)	(115)				(506)
Mouvements de la période	(71)	440	(31)	56	0	0	(356)	38
Au 30 juin 2024								
Coût	15.148	7.872	729	3.498	693	3		27.943
Amortissements cumulés	(6.214)	(6.762)	(606)	(2.772)	(693)			(17.048)
Valeur nette comptable	8.934	1.110	123	725	0	3	0	10.896

Les terrains et constructions incluent 6.408 milliers EUR nets de 5.127 milliers EUR d'amortissements relatifs au gisement de Carrigrès, qui a été réévalué sur base de la valeur de rendement au 1er janvier 2009 dans le cadre de son passage en intégration globale à cette date et nets d'un amortissement exceptionnel de ce gisement de 3.360 milliers EUR en 2017 et de 1.300 milliers EUR en 2020 compte tenu de la baisse de volume de production et de l'absence de visibilité quant au redressement de l'activité, puis d'une reprise de 2.324 milliers EUR en 2023.

6. Immeubles de placement

	Terrains	Autres immeubles de placement	Immobilisations corporelles en cours	Total
Au 1er janvier 2024				
Coût	46.782	96.165	28.992	171.940
Amortissements et dépréciations cumulés		(45.722)		(45.722)
Valeur nette comptable	46.782	50.443	28.992	126.217
Mouvements de la période				
Acquisitions		43	6.532	6.575
Cessions				0
Dotation aux amortissements		(1.649)		(1.649)
Correction de valeur				0

Transferts entre rubriques		16.239	(16.239)	0
Mouvements de la période	0	14.633	(9.708)	4.926

Au 30 juin 2024

Coût	46.782	111.970	19.285	178.038
Amortissements et dépréciations cumulés		(46.894)		(46.894)
Valeur nette comptable	46.782	65.076	19.285	131.144

Le Conseil d'Administration a estimé qu'au 31 décembre 2023, le portefeuille d'immeubles de placement avait une juste valeur de 397 M EUR avant impôts différés. En l'absence de statistiques immobilières ou de reporting des transactions, cette estimation est aléatoire. La note 7 du Rapport annuel 2023 détaille les hypothèses de calcul et présente un tableau de sensibilité de cette estimation à des variations d'hypothèses.

7. Immobilisations incorporelles

Ces actifs concernent un logiciel comptable.

8. Contrats de prise en location

	Actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation	Actifs d'impôt différé	Dettes envers les bailleurs à plus de 12 mois	Dettes envers les bailleurs à 12 mois ou moins
Au 31 décembre 2022	154.016	314	94.611	60.661
Amortissement	-28.878			
Paieement du loyer effectif				-31.158
Transfert			-31.158	31.158
Facteur d'actualisation			3.596	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif		329		
Au 30 juin 2023	125.138	643	67.049	60.661
Au 31 décembre 2023	95.789	100	36.725	61.055
Amortissement	-28.878			
Paieement du loyer effectif				-31.158
Transfert			-31.158	31.158
Facteur d'actualisation			-2.186	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif		0		
Au 30 juin 2024	66.911	100	3.381	61.055
Au compte de résultat				-
Exercice 2023				
Amortissement	-28.878			
Annulation du loyer effectif	31.158			
Charge financière	-3.596			
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif	329			
Impact sur le résultat de la période	-987			
Exercice 2024				
Amortissement	-28.878			
Annulation du loyer effectif	31.158			
Charge financière	-2.186			
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif		0		
Impact sur le résultat de la période	94			

A partir du 1er janvier 2019, la norme IFRS 16 « Contrats de location » s'applique sur les baux dont le Groupe est preneur. Le seul actif concerné est le siège de Bruxelles.

9. Capital social

Les actions sont émises sans désignation de valeur nominale.

Le capital s'élève à 25.496.946,08 EUR et est représenté par 3.666.556 actions ordinaires.

10. Emprunts et autres dettes financières

	30-Jun-24	30-Jun-23	30-Jun-22
Non courants			
Garanties reçues et autres créditeurs non courants	5.783	4.903	4.731
Emprunts bancaires	19.581	11.279	7.310
Contrats de location	10	67	0
	25.374	16.249	12.041
Courants			
Emprunts bancaires	3.980	2.356	986
Contrats de location	61	61	9
	4.041	2.416	995
Total des emprunts et autres dettes financières	29.415	18.665	13.036

11. Engagements de retraite et avantages similaires

En République Démocratique du Congo, les employés bénéficient, lors de leur départ à la retraite, d'une indemnité calculée sur le nombre d'années de service et sur le niveau de rémunération, comme lors d'un licenciement.

	30-Jun-24	30-Jun-23	30-Jun-22
Engagements inscrits au bilan au titre de :			
Des prestations de retraite postérieures à l'emploi	1.380	1.421	1.223
(valeur actualisée des obligations non financées)			

Le tableau ci-après indique les montants comptabilisés au compte de résultat :

	2024	2023	2022
	(6 mois)	(6 mois)	(6 mois)
Coût des services rendus	175	121	209

Les principales hypothèses actuarielles retenues sont inchangées par rapport au 31 décembre 2023, à l'exception du taux d'actualisation qui a augmenté à 4,43 % (taux des obligations d'Etat américaines à 30 ans) et le taux d'augmentation salariale à 4,44% en dollars.

12. Impôts différés

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôts exigibles et que les actifs et passifs d'impôts différés concernent des impôts sur les résultats prélevés par la même autorité fiscale. Aucune compensation entre entités juridiques distinctes n'est appliquée.

Le tableau ci-dessous indique les montants des passifs nets, après compensation avec les actifs d'impôts différés :

Au 31 décembre 2023	(68)	13.081	13.013
Impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique "impôts différés"	(1.443)	142	(1.301)
Impôts comptabilisés en autres éléments du résultat global	17	(497)	(480)
Au 30 juin 2024	(1.494)	12.726	11.232

La variation des actifs et passifs d'impôts différés durant l'exercice, hors compensation à l'intérieur d'une même juridiction fiscale, est détaillée ci-après :

Passifs d'impôts différés :	Réévaluation (nette) des immeubles	Réduction de valeur sur créances	Autres	Total
Au 31 décembre 2023	11.588	1.294	199	13.081
Transfert d'une rubrique à l'autre (subside en capital)			142	.142
Porté au compte de résultat	(404)	(93)		(497)
Au 30 juin 2024	11.184	1.201	341	12.726

Actifs d'impôts différés :	Avantages postérieurs à l'emploi	Pertes fiscales	Autres	Total
Au 31 décembre 2023	(385)		318	(68)
Porté au compte de résultat	(52)		(1.391)	(1.443)
Autres éléments du résultat global	24		(7)	17
Au 30 juin 2024	(414)	0	(1.080)	(1.494)

Les passifs d'impôts différés comprennent pour l'essentiel (11.184 k EUR) une provision pour la taxation d'une éventuelle plus-value future sur les actifs immobiliers du Groupe en RDC, en cas de cession. La valeur fiscale est fixée en francs congolais (CDF) mais est réévaluée chaque année d'un coefficient fixé par le Ministre des Finances pour tenir compte de l'inflation. Ce coefficient a été de 24% pour l'exercice 2023 (comptabilisé en 2024).

Les passifs d'impôts différés comprennent une provision (1.201 k EUR) pour la taxation future en Belgique des reprises de réduction de valeur que Texaf s.a. sera amenée à faire sur la créance historique qu'elle détient sur Utefrica. Ils comprennent également une provision de 341 k EUR pour la taxation future en RDC d'un subside en capital pour le projet Silikin Village Phase III.

Le Groupe ne comptabilise pas d'impôts différés passifs sur les bénéfices non distribués par les filiales pour la partie des bénéfices qu'il a décidé de ne pas distribuer dans un avenir prévisible (4.324 k EUR de latence fiscale passive au 31 décembre 2023). De même le Groupe ne comptabilise pas d'impôts différés passifs sur les réserves immunisées car le Groupe ne prévoit pas de distribuer ces réserves dans un avenir prévisible (3.198 k EUR au 31 décembre 2023).

Les actifs d'impôts différés comprennent pour 414 k EUR l'économie future d'impôt qui sera générée par la déductibilité des avantages postérieurs à l'emploi, pour -279 k EUR l'impôt latent qui serait généré par la hausse de juste valeur sur la participation en Partech Africa si celle-ci devait être réalisée pour 1 k EUR l'impact des différences temporelles générées par

l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », pour - 27 k EUR l'impôt qui serait dû sur les gains de change futurs et pour 1.385 k EUR l'économie d'impôt liée à l'extourne d'une plus-value interne.

Par ailleurs, les actifs d'impôts différés non reconnus au bilan s'élèvent à 116 k EUR au 31 décembre 2023. Ces actifs d'impôts proviennent de pertes reportées en RDC. Il n'y a plus de limite dans le temps pour leur imputation. Leur probabilité de réalisation est jugée aléatoire.

13. Produits des activités ordinaires

	30-Jun-24	30-Jun-23	30-Jun-22
Ventes de biens	2.792	2.725	2.196
Prestations de services		15	
Produits locatifs	12.502	11.412	10.925
	15.294	14.152	13.121

14. Résultat opérationnel

Les éléments opérationnels non récurrents sont des produits ou des charges liés à l'activité opérationnelle du Groupe, mais dont la survenance est inhabituelle, c-à-d qui ne se répètent pas d'année en année. Il s'agit de 1. des gains ou pertes sur cessions d'actifs immobilisés, 2. des dotations (ou reprises de) aux réductions de valeur sur actifs immobilisés et 3. des 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 ...).

Au 30 juin 2023 et au 30 juin 2024, les éléments non récurrents comprennent des frais juridiques liés à l'incendie du 8 août 2020.

15. Résultat financier

Les différences de change sur des éléments opérationnels sont intégrées dans le résultat opérationnel. Celles liées aux dettes, à la trésorerie et aux instruments de couverture qui y sont liés sont intégrées dans le résultat financier.

	30-Jun-24	30-Jun-23	30-Jun-22
Charges d'intérêt	35	(21)	(60)
Autres charges et produits	(76)	8	
	(41)	(13)	(60)

16. Charge d'impôt sur le résultat

	30-Jun-24	30-Jun-23	30-Jun-22
Impôt courant	(2.050)	(1.311)	(966)
Impôts différés	1.940	543	1.892
	(110)	(768)	926

Le rapprochement entre le taux d'impôt applicable à la maison-mère et le taux d'impôt effectif au 30 juin 2023 se présente comme suit :

	30-Jun-24	30-Jun-23	30-Jun-22
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt applicable à la maison-mère	(1.142)	(1.179)	(999)
Résultat avant impôt	4.567	4.716	3.997
Taux d'impôt applicable	25,00%	25,00%	25,00%
Éléments de réconciliation	1.301	(129)	117
Impact des taux dans d'autres juridictions	(219)	(176)	(154)
Impact de changement de taux d'impôt			
Impact des crédits d'impôts déductibles		20	23
Impact des revenus non taxables	1.776	347	273
Impact des frais non déductibles	(75)	(204)	(10)
Impact des latences fiscales non reconnues	(74)	(101)	(15)
Impact des latences fiscales reconnues			
Impact des pertes fiscales utilisées			
Impact des sociétés mises en équivalence	(108)		
Autres		(15)	
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt effectif	159	(1.308)	(882)
Résultat avant impôt	4.567	4.716	3.997
Taux d'impôt effectif	-3,48%	27,74%	22,07%
Ajustements aux impôts exigibles d'exercices antérieurs	1	(20)	(4)
Ajustements aux impôts différés	(270)	560	1.812
Total des impôts	(110)	(768)	926

L'effet de l'ajustement des impôts différés a été isolé des impôts effectifs pour la bonne compréhension du tableau. Comme détaillé en note 13, la principale raison de l'ajustement aux impôts différés est la divergence entre l'évolution du cours CDF/EUR et du coefficient officiel de réévaluation des actifs en RDC.

17. Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, hors actions propres rachetées par la société.

<u>Résultat net</u>	30-Jun-24	30-Jun-23	30-Jun-22
Bénéfice revenant aux actionnaires de la société (en milliers EUR)	4.449	3.944	4.913
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	3.666.566	3.666.566	3.666.566
Résultat de base par action (EUR par action)	1,213	1,076	1,340
<u>Résultat global</u>			
Bénéfice revenant aux actionnaires de la société (en milliers EUR)	4.496	3.871	5.027
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	3.666.566	3.666.566	3.666.566
Résultat de base par action (EUR par action)	1,226	1,056	1,371

18. Dividende par action

Le dividende net de 1,15 EUR par action (brut 1,62486 EUR) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 représentant une distribution totale de 6.024 k EUR a été versé aux actionnaires le 30 mai 2024.

Le dividende net de 1,10 EUR par action (brut 1,57143 EUR) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 représentant une distribution totale de 5.762 k EUR a été versé aux actionnaires le 26 mai 2023.

19. Trésorerie provenant des opérations

	30-Jun-24	30-Jun-23	30-Jun-22
Résultat de la période	4.457	3.947	4.924
Ajustements :			
– Impôts	110	768	(926)
– Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles	520	402	305
– Amortissement des actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation	29	29	25
– Amortissement des immeubles de placement	1.649	1.599	1.735
– Correction de valeur des immeubles de placement			
– Pertes / (profits) sur cession d'actifs non-courants			
– Variations nettes des obligations résultant des avantages postérieurs à l'emploi	175	121	209
– Pertes de valeur sur actifs en contrepartie du compte de résultat	17	111	1
– Charge d'intérêts	155	21	36
– Produits d'intérêts	(174)	(8)	
– Quote-part dans le résultat des entreprises associées	432		
– Pertes / (profits) de change non réalisés	234	(30)	
– Autres éléments non décaissés	(215)		
Variations du fonds de roulement (hors variations de périmètre et différences de conversion) :			
– Stocks	(110)	(431)	79
– Clients et autres débiteurs	2.642	(73)	(191)
– Garanties locatives reçues	591	49	360
– Fournisseurs et autres créanciers	4.709	3.128	8.647
Trésorerie provenant des opérations	15.220	9.634	15.204

20. Litiges, actifs et passifs éventuels

- Une partie du terrain de CARRIGRES est occupée illégalement par des "squatters" qui pourraient empêcher le développement de l'exploitation de la carrière à plus long terme. La société met tout en œuvre pour faire déguerpir ces occupants illégaux. Cette partie du gisement n'est pas valorisée dans les comptes.
- IMMOTEX a été engagée dans plusieurs procédures judiciaires pour protéger son terrain de Kinsuka (87 ha) contre des tentatives d'appropriation illégale de tout ou partie de celui-ci par des tiers.
- TEXAF est également engagée dans plusieurs procédures judiciaires pour faire face à des tentatives d'appropriation illégale de son terrain situé au lieu-dit "Petit Pont".
- UTEXAFRICA fait face à des tentatives d'implantation sur les terrains inondables situés entre sa concession et le Fleuve; pour se protéger, elle a obtenu de l'Etat en 2017 un contrat de location de 25 ans sur ces surfaces. Comme indiqué dans le rapport de gestion intérimaire, ces tentatives sont devenues récemment plus agressives.
- Le Groupe a obtenu gain de cause devant les tribunaux de Kinshasa sur tous les litiges dont question ci-avant et attend l'application des décisions de justice.

21. Engagements

- CONGOTEX a été mise en liquidation en août 2007. IMMOTEX a consenti une avance d'1 million d'USD pour faciliter la tâche du liquidateur à régler certaines dettes prioritaires dont les passifs sociaux. Cette avance est totalement provisionnée. Le Groupe TEXAF n'est pas tenu à contribuer financièrement au-delà des efforts d'actionnaire qu'il a consenti jusqu'à ce jour.
- Certains biens immobiliers de TEXAF (valeur nette comptable 2.084 k EUR) sont donnés en garantie à des banques congolaises en couverture de 6 emprunts totalisant initialement 16.000 k EUR (cfr note 10 ci-dessus).
- TEXAF est engagée à souscrire au fonds PARTECH AFRICA pour un montant non encore appelé au 30 juin 2024 de 900 k EUR pour le fond 2.
- La République Démocratique du Congo est engagée vis-à-vis d'UTEXAFRICA à l'indemniser pour une expropriation pour un montant restant de 3,7 M USD.

22. Transactions avec les parties liées

S.F.A, qui est le principal actionnaire de TEXAF S.A., lui loue des bureaux et des parkings à Bruxelles pour 67 k EUR par an.

TEXAF tient la comptabilité de SFA et de Chagawirald, sociétés qui la contrôlent, en contrepartie de l'abandon d'une créance de 300 k EUR sur elle-même en 2002.

Le cabinet De Croo - Desguin, lié à M. Herman De Croo, administrateur honoraire, facture des honoraires de Conseil de 20 k EUR par an plus TVA à TEXAF, S.A.

Le Groupe achète et vend régulièrement des biens et services auprès de Chanimétal (519 k EUR d'achats en 2023), une société co-contrôlée par Chanic, administrateur.

Imbakin Holding, une société contrôlée par SFA, a une créance sur TEXAF de 251 k EUR, qui découle de la scission de 2014 d'Imbakin Holding de Texaf.

Les rémunérations des administrateurs non exécutifs ont été les suivantes en 2023 :

En EUR	Rémunération fixe	Jetons de présence	Rémunération totale
Chanic s.a. représenté par Vincent Bribosia	15.000	9.600	24.600
Charlotte Croonenberghs	15.000	6.000	21.000
Philippe Croonenberghs	6.250	6.000	12.250
William Croonenberghs	15.000	8.400	23.400
Isabelle Esselen	7.500	2.400	9.900
JFA Management b.v. représenté par Joseph Fattouch	15.000	9.600	24.600
Michel Gallez	0	0	0
People Partners représenté par Nathalie Ulrich	16.875	6.000	22.875
Dominique Moorkens	24.375	12.000	36.375
Pascale Tytgat	22.500	10.800	33.300
Eline Pardaens	7.500	3.600	11.100

23. Rémunérations des principaux dirigeants

Les rémunérations et autres avantages à court terme accordés aux administrateurs opérationnels ont été les suivantes en 2023 :

En Eur	Coût entreprise	Rémunérations variables	Plan de retraite	Véhicule de société	Total
CEO	340.377	150.157	Suivant législation RDC	Oui	490.534
CFO	155.000	136.442	29.996	Oui	321.438
Gérald Croonenberghs	162.453	8.259	Suivant législation RDC	Oui	170.712

24. Structure de l'actionariat (total des titres émis : 3.666.556)

- Le 13 août 2024, Texaf a communiqué à la FSMA l'information concernant l'art. 74 de la loi OPA :

Actionariat :

Société Financière Africaine détient 2.305.442 titres soit	62,88%
Middle Way Ltd détient 366.656 titres soit	10,00%
Total des titres émis	3.666.556

Société Financière Africaine est contrôlée par Chagawirald SCS, elle-même contrôlée par la famille Croonenberghs.

Middle Way Ltd est détenue à 100% par Member Investments Ltd.

Le bénéficiaire ultime de Member Investments Ltd est CCM Trust (Cayman) Ltd, un trust de la famille CHA.

- Opérations de vente ou d'achat sur les titres TEXAF par des personnes initiées depuis le 1^{er} janvier 2024 : Aucune opération sur titres TEXAF n'a été opérée par des personnes initiées.

25. Evénements survenus après la date de clôture

- En août, le data centre a été ouvert aux clients après près de deux mois de tests de tous les équipements. Par ailleurs, **TEXAF** a pris une participation dans la start-up d'informations juridiques africaines **AFRIWISE**.

Tableau de Réconciliation des Indicateurs Alternatifs de Performance

Tableau 1: EBITDA RECURRENT

(EN k EUR)	Notes	30.06.22	30.06.23	30.06.24
Résultat opérationnel		4 137	4 838	5 187
Eléments non récurrents	26	25	157	12
Résultat opérationnel récurrent		4 162	4 994	5 200
Dotations aux amortissements	6 et 7	2 066	2 030	2 198
EBITDA récurrent		6 228	7 024	7 398

Tableau 2: COUT MOYEN ANNUALISE DU FINANCEMENT

(EN k EUR)	Notes	30.06.22	30.06.23	30.06.24
Emprunts bancaires	14	8 296	13 635	23 561
Cout moyen du financement		5,07%	5,34%	5,50%

Tableau 3: Ratio d'endettement brut et net

(EN k EUR)	Notes	30.06.22	30.06.23	30.06.24
Dettes financières	15	8 296	13 635	23 561
Dettes financières nettes	15	-1 715	9 627	14 803
Total du bilan consolidé		147 665	151 605	172 742
EBITDA récurrent au 30 juin		6 228	7 024	7 398
Ratio d'endettement en % du bilan		6%	9%	14%
Ratio d'endettement net en % du bilan		-1%	6%	9%

Tableau 4: ratio des charges immobilières

(EN k EUR)	30.06.22	30.06.23	30.06.24
Charges opérationnelles - secteur Immobilier	7 182	7 524	8 132
Dotations aux amortissements	-1 825	-1 765	-1 863
Charges refacturées aux locataires	-350	-358	-370
Charges nettes des frais refacturés	5 007	5 401	5 900
Revenus locatifs	10 924	11 410	12 501
Ratio des charges immobilières	46%	47%	47%

Tableau 5: Revenus locatifs "Like-for-like"

(EN k EUR)	30.06.22	30.06.23	30.06.24
Revenus locatifs bruts	10 924	11 410	12 501
Revenus issus du développement	300	-979	-639
Revenus locatifs à périmètre constant	11 224	10 431	11 862
Croissance du revenu locatif	2,3%	4,5%	9,6%
Croissance du revenu locatif à périmètre constant	2,3%	-4,5%	4,0%