

2025



RAPPORT SEMESTRIEL





Rapport financier semestriel au 30 juin 2025

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'actionnariat	32
25. Événements survenus après la date de clôture	32
Tableau de réconciliation des indicateurs alternatifs de performance.....	33

RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

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

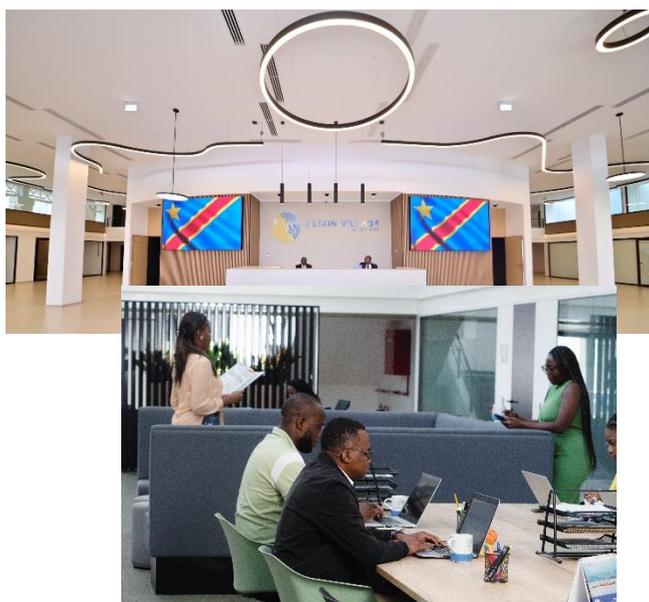
L'activité digitale consiste actuellement en

- 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

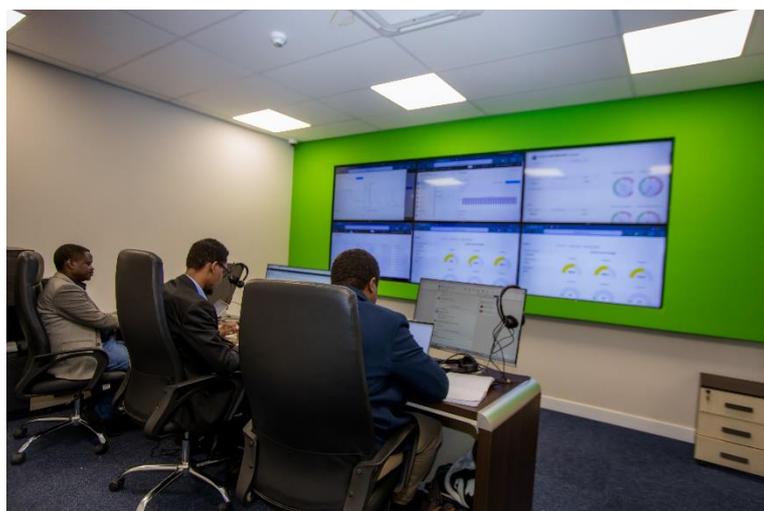
DIGITAL (000 EUR)	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25
Produit des activités ordinaires	20	25	142	174	549
Résultat opérationnel récurrent	-84	-171	-83	-140	42
Résultat net des mises en équivalence				-264	197 *
Résultat avant impôts différés	-84	-171	-85	-445	266
Résultat net (part de groupe)	-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			
Résultat opérationnel récurrent (en EUR)	1,362	1,418	1,532
Résultat opérationnel en EUR	1,319	1,415	1,492
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	1,076	1,213	1,242
Nombre de titres en circulation	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)*

Déclaration de responsabilité

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2025, 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 2025	31 décembre 2024	30 juin 2024
ACTIFS				
Actifs non courants				
Immobilisations corporelles	5	12.110	11.604	10.896
Immeubles de placement	6	133.344	133.899	131.144
Immobilisations incorporelles	7	78	87	101
Actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation	8	10	39	67
Participations mises en équivalence		35	43	
Autres actifs financiers non-courants		8.013	7.926	7.088
		153.589	153.598	149.295
Actifs courants				
Actifs détenus en vue de la vente				5.611
Groupe d'actifs détenus en vue d'être cédés				5.038
Stocks		6.174	6.021	0
Autres actifs financiers courants		.0	1.004	.590
Clients et autres débiteurs		2.118	1.476	2.842
Actifs d'impôts sur le résultat		2.079	2.738	8.969
Trésorerie et équivalents de trésorerie		6.794	9.250	397
Autres actifs courants		483	577	
		17.646	21.066	23.447
Total de l'actif		171.235	174.664	172.742
CAPITAUX PROPRES				
Capital et réserves revenant aux actionnaires de la société-mère				
Capital social	9	25.497	25.497	25.497
Autres réserves		85.917	87.789	84.747
		111.414	113.286	110.243
Intérêts minoritaires		1.506	1.558	687
Total des capitaux propres		112.920	114.844	110.930
PASSIFS				
Passifs non-courants				
Emprunts bancaires	10	13.712	19.433	19.581
Contrats de location	8			10
Obligations non-courantes résultant des avantages postérieurs à l'emploi	11	1.380	1.360	1.380
Impôts différés	12	10.373	11.151	11.232
Autres passifs non-courants	10	11.739	11.181	6.586
		37.204	43.125	38.789
Passifs courants				
Passifs détenus en vue de la vente				3.980
Passifs bancaires courants portant intérêt	10	5.598	2.827	61
Contrats de location	8	10	41	5.719
Passifs d'impôt exigible		4.319	4.412	6.533
Fournisseurs et autres créiteurs courants		4.520	4.920	6.730
Autres passifs courants		6.664	4.495	
		21.112	16.695	23.023
Total du passif		58.315	59.820	61.812
Total du passif et des capitaux propres		171.235	174.664	172.742

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Compte de résultat consolidé (non audité)

	Note	Mi-exercice en date du	
		30 juin 2025	30-juin-24
<i>Charges opérationnelles</i>			
Produits des activités ordinaires	13	17.104	15.294
Charges opérationnelles		-12.578	-11.001
• <i>Matières premières et consommables</i>		(1.188)	(1.218)
• <i>Variations de stocks</i>		149	110
• <i>Frais de personnel</i>		(2.607)	(2.655)
• <i>Dotations aux amortissements</i>		(2.984)	(2.198)
• <i>Pertes de valeur</i>		(.154)	(17)
• <i>Autres charges opérationnelles</i>		(5.337)	(5.236)
• <i>Différences de change</i>		(.423)	
Autres produits opérationnels		1.092	907
Eléments non récurrents		(147)	(12)
Résultat opérationnel	14	5.472	5.187
Résultat financier	15	(790)	(209)
Quote-part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence		197	(264)
Autres produits non opérationnels		(118)	(147)
Résultat avant impôt		4.761	4.567
Impôts courants	16	(983)	(2.050)
Résultat avant impôts différés		3.778	2.516
Impôts différés	12	731	1.940
Résultat net de l'exercice		4.509	4.457
Revenant :			
Aux actionnaires de la société mère	17	4.553	4.449
Aux intérêts minoritaires		(44)	8
		4.509	4.457
Résultats par action : résultats revenant aux actionnaires de la société-mère (en EUR par action)			
– de base	17	1,242	1,21
– dilué		1,242	1,21

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

État de résultat global consolidé (non audité)

(en milliers d'euros)

	Note	30-juin-25	30-juin-24	30-juin-23
Résultat de l'exercice	17	4.509	4.457	3.947
Mouvements des écarts de conversion en devises étrangères		119	8	(75)
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)		24	56	2
		(118)	(16)	
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de couvertures (hedging)				
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation				
Résultat global		4.534	4.504	3.875
Revenant :				
Aux actionnaires de la société mère	16	4.578	4.496	3.871
Aux intérêts minoritaires		(44)	8	4
		4.534	4.504	3.875

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 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		7.428			52	7.479
Autres éléments du résultat global		148	-102	-29	0	18
Variation du périmètre		84			828	911
Transactions avec les actionnaires comptabilisées en capitaux propres						
Dividendes distribués		-6.024				-6.024
Autres mouvements		847	-837		0	9
Solde au 31 décembre 2024	25.497	83.372	4.456	-39	1.558	114.844
Solde au 1^{er} janvier 2025	25.497	83.372	4.456	-39	1.558	114.844
Résultat global total de la période						
Résultat de la période		4.553			-44	4.509
Autres éléments du résultat global		24	-118	119	0	25
Variation du périmètre		-17	10		-9	-16
Transactions avec les actionnaires comptabilisées en capitaux propres						
Dividendes distribués		-6.443				-6.443
Autres mouvements		0			0	0
Solde au 30 juin 2025	25.497	81.490	4.348	79	1.506	112.920

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers d'euros)

	Note	Mi-exercice en date du		
		30-juin-25	30-juin-24	30-juin-23
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à l'ouverture		10.254	8.570	5.462
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles				
Flux de trésorerie provenant des opérations	19	10.436	15.220	9.634
Intérêts payés		(869)	(155)	(21)
Intérêts reçus		226	174	8
Impôts payés sur le résultat		(988)	(2.050)	(1.311)
		8.806	13.189	8.310
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(3.112)	(7.365)	(4.452)
Produits de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		57		0
Diminution (augmentation) nette des cautionnements en numéraire		2	-5	0
Diminution des avances LT (travaux immobiliers)			-3.277	
Diminution (augmentation) des prêts consentis à des parties liées		-220		
Diminution (augmentation) des autres immobilisations financières		(95)	(69)	(1.026)
		(3.367)	(10.717)	(5.478)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Augmentation de capital de la société-mère				0
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère		(6.443)	(6.024)	(5.762)
Remboursement des emprunts MT		(2.315)	(250)	(250)
Remboursement des contrats de location		(30)	(29)	(28)
Augmentation des emprunts bancaires à LT		(89)	4.098	2.075
Variation nette des emprunts bancaires à CT				
		(8.877)	(2.204)	(3.964)
Augmentation/(Diminution) de la trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires		(3.438)	268	(1.132)
Reclassement en autres actifs financiers courants (dépôt à terme)				
Ecarts de conversion		(22)	130	0
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à la clôture		6.793	8.969	4.330
<i>Dont TEXAF SA</i>		<i>403</i>	<i>1.631</i>	<i>1.644</i>

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes annexes aux états financiers consolidés

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. Elle 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 2025 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 2024.
- 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 2025 n'est susceptible d'avoir une incidence importante pour le groupe TEXAF.

2. Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2025, le groupe est constitué de TEXAF SA et d'un ensemble de filiales et de sociétés associées, soit un total de 13 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 et 4 par 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 2025</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 concassés de grès	EUR	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
Cotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00%	100%	98,90%	98,90%
Estagrigo	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Immobilière Petit Pont	Kinshasa	Immobilière	EUR	51,00%	100,00%		
Immotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,76%	99,76%	99,76%	99,76%
La Cotonnière	Kinshasa	Immobilière	EUR	96,61%	95,66%	95,66%	95,07%
Texaf Digital	Kinshasa	Digital	EUR	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Utexafrika	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,59%	99,59%	99,59%	99,59%

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 2025</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%	43,61%
Close The Gap RDC	Kinshasa	Digital	USD	50,00%			
OADC - TEXAF DIGITAL BE	Kinshasa	Digital	USD	49,00%	49,00%		
OADC - TEXAF DIGITAL RDC	Kinshasa	Digital	USD	49,00%	49,00%		

3. Gestion des risques

Cette analyse des risques est inchangée par rapport à celle publiée au 31 décembre 2024.

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. Depuis le 2ème semestre de 2023, ce risque a été largement éliminé par l'installation d'une ligne d'alimentation dédiée

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'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 partir de 2024, le Groupe a décidé de comptabiliser ces participations à la juste valeur par le biais du compte de résultats plutôt que par celui 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.

iii. Partenariats

Le Groupe est depuis 2023 dans des partenariats majoritaires ou minoritaires. Il pourrait apparaître des conflits entre actionnaires.

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.

d. Banques

Plusieurs banques belges refusent d'avoir des clients liés à l'Afrique et d'autres restreignent les opérations qu'elles leur permettent de faire. Pour le moment, le Groupe a pu trouver des banques pour assurer ses opérations bancaires. Si cette situation devait se détériorer, le Groupe devrait faire appel au service bancaire de base en Belgique et à des banques étrangères pour ses besoins plus élaborés.

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 à 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 devises de RDC à la maison-mère dépend de la réglementation des changes et des réserves de change de la Banque Centrale du Congo.

f. Risques sécuritaires

En cas d'émeutes ou de changements politiques violents, les actifs du Groupe, les membres de son personnel et ses clients pourraient être affectés. Bien évidemment, la sécurité des personnes est la première priorité du Groupe. A cet égard, les protections physiques (murs, accès, caméras...) sont régulièrement contrôlées et leur adaptation aux circonstances validées. En outre, le Groupe travaille avec les forces de l'ordre légales pour assurer une surveillance et une protection appropriée et est en contact permanent avec les représentations diplomatiques occidentales et multilatérales en matière de sécurité.

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 (9.241 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 génère donc des variations des provisions pour impôts différés.

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 2024, cette créance (brute) était de 2.345 k EUR.

Le Groupe a conclu en 2023 un emprunt bancaire de 10.000 k USD et un autre en 5.500 k USD en 2024. 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 101,19%. (Cash-flow hedge)

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

- Résultat avant impôt : - 80.640 EUR par % de hausse du dollar
- Coût des investissements : - 115.330 EUR par % de hausse du dollar
- Cash-flows opérationnels et d'investissement : - 195.970 EUR par % de hausse du dollar
- Résultat après impôt et fonds propres : - 52.416 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 : - 23.450 EUR par % de baisse du franc congolais
- Résultat après impôt et fonds propres : - 16.415 EUR par % de baisse du franc congolais

Ces sensibilités sont linéaires et symétriques ; elles sont basées sur la situation bilantaire au 31 décembre 2024, 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 2024. Il s'agit uniquement d'actifs et passifs à court terme.

Actifs en USD	10.280 k EUR	Passifs en USD	19.688 k EUR
Actifs en CDF	4.683 k EUR	Passifs en CDF	1.369 k EUR

En couverture de ces positions, comme explicité en note 33, le Groupe a acheté à terme 9.950 k USD.

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 6.793 k EUR au 30 juin 2025, 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 : + 103 k EUR en base annuelle sur le résultat avant impôts et les cash-flows et de + 72 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. Depuis plusieurs années, 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 2024, 882 k EUR et comprend 154 k EUR de créances supérieures à 120 jours, dont certaines sont couvertes par des garanties locatives ou des dettes correspondantes. La balance âgée des créances clients est reprise en note 12.

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

une dotation de 159 k EUR en 2022, une dotation de 112 k EUR en 2023 et une dotation de 5 k EUR en 2024.

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 2025	Holding	Immobilier	Carrières	Digital	Éliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires		15.575	1.553	549	(573)	17.104
Autres produits opérationnels		1.092	3	(3)		1.092
Charges opérationnelles	(817)	(10.057)	(1.773)	(504)	573	(12.578)
• dont frais de personnel	(208)	(1.558)	(534)	(141)		(2.440)
• dont amortissements	(29)	(2.747)	(205)	(4)		(2.984)
• dont pertes de valeur	(2)	9	3	0		10
Produits et charges non récurrents		(147)	0			(147)
Résultat opérationnel	(817)	6.463	(216)	42	0	5.472
Résultat financier	40	(1.062)	196	35		(790)
Quote-part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence	0	0	0	197		197
Autres éléments non opérationnels	(118)	0	0	0		(118)
Résultat avant impôt sur le résultat	(894)	5.401	(20)	274	0	4.761
Impôts courants	(15)	(933)	(27)	(8)		(983)
Résultat avant impôts différés	(909)	4.468	(47)	266	0	3.778
Impôts différés	98	555	76	2		731
Résultat de l'exercice	(811)	5.023	29	268	0	4.509

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 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

Actifs et passifs sectoriels au 30 juin 2025 :

Bilan au 30 juin 2025	Holding	Immobilier	Carrières	Digital	Éliminations inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	40	3.485	59	8.535		12.120
Immobilisations incorporelles		1.024	7.031	71		8.126
Immeubles de placement		133.344				133.344
Autres actifs sectoriels	11.373	20.531	.70	17.188	-31.517	17.646
Total actifs	11.413	158.384	7.161	25.794	-31.517	171.235
Emprunts bancaires à plus d'un an		19.310				19.310
Impôts différés	1.008	7.415		1.949		10.373
Autres passifs sectoriels	11.773	46.730	118	1.698	(31.517)	28.803
Total passifs (hors capitaux propres)	12.781	73.455	.118	3.647	-31.517	58.485
<i>Acquisitions d'actifs</i>		2.859	125	461		3.445

A titre de comparaison, le bilan par secteur d'activité pour l'exercice clos le 30 juin 2024 est présenté ci-après.

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

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 2025								
Coût	15.148	8.019	729	4.495	693	3	77	29.165
Amortissements cumulés	(6.341)	(6.945)	(619)	(2.964)	(693)			(17.561)
Valeur nette comptable	8.807	1.075	110	1.532	0	3	77	11.604
Mouvements de la période								
Acquisitions		164	57	292			318	832
Perte de valeur								0
Cessions								0
Transferts entre rubriques		277		5			(74)	208
Différences de conversion		(4)					(3)	(8)
Dotations aux amortissements	(87)	(189)	(29)	(222)				(526)
Mouvements de la période	(87)	248	28	76	0	0	241	506
Au 30 juin 2025								
Coût	15.148	8.456	786	4.793	693	3	318	30.197
Amortissements cumulés	(6.428)	(7.133)	(648)	(3.185)	(693)			(18.087)
Valeur nette comptable	8.721	1.323	139	1.607	0	3	318	12.110

Les terrains et constructions incluent 6.277 milliers EUR nets de 5.257 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 2025				
Coût	47.242	134.548	1.888	183.678
Amortissements et dépréciations cumulés		(49.779)		(49.779)
Valeur nette comptable	47.242	84.769	1.888	133.899
Mouvements de la période				
Acquisitions		990	1.290	2.280
Cessions		(57)		(57)
Dotations aux amortissements		(2.420)		(2.420)
Correction de valeur	(147)			(147)
Transferts entre rubriques		12	(224)	(212)
Mouvements de la période	(147)	(1.474)	1.066	(556)
Au 30 juin 2025				
Coût	47.095	135.855	2.954	185.903
Amortissements et dépréciations cumulés		(52.560)		(52.560)

Valeur nette comptable	47.095	83.295	2.954	133.344
------------------------	--------	--------	-------	---------

Le Conseil d'Administration a estimé qu'au 31 décembre 2024, le portefeuille d'immeubles de placement avait une juste valeur de 486 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 2024 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

Au bilan

	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 2024	36.118	644	-	37.200
Amortissement	-30.582			
Paielement du loyer effectif				-31.158
Transfert			-65	65
Facteur d'actualisation			65	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif		-128		
Au 30 juin 2025	5.536	516	-	6.107

Au compte de résultat

Exercice 2025

Amortissement	-30.582
Annulation du loyer effectif	31.158
Charge financière	-65
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif	-128
Impact sur le résultat de la période	384

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

Non courants	30-juin-25	30-juin-24	30-juin-23	30-juin-22
--------------	------------	------------	------------	------------

Garanties reçues et autres créditeurs non courants	6.236	5.783	4.903	4.731
Emprunts bancaires	13.712	19.581	11.279	7.310
Contrats de location	0	10	67	0
	19.948	25.374	16.249	12.041
Courants				
Emprunts bancaires	5.598	3.980	2.356	986
Contrats de location	10	61	61	9
	5.608	4.041	2.416	995
Total des emprunts et autres dettes financières	25.556	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-juin-25	30-juin-24	30-juin-23
Engagements inscrits au bilan au titre de :			
Des prestations de retraite postérieures à l'emploi (valeur actualisée des obligations non financées)	1.380	1.380	1.421

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

	2025 (6 mois)	2024 (6 mois)	2023 (6 mois)
Coût des services rendus	-50	175	121

Les principales hypothèses actuarielles retenues sont inchangées par rapport au 31 décembre 2024, à l'exception du taux d'actualisation qui a augmenté à 5,01 % (taux des obligations d'Etat américaines à 30 ans) et le taux d'augmentation salariale à 4,09% 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 :

	Actifs	Passifs	Net
Au 31 décembre 2024	(159)	11.310	11.151
Impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique "impôts différés"	20	0	20
Impôts comptabilisés en autres éléments du résultat global	(40)	-759	(799)
Au 30 juin 2025	(179)	10.551	10.372

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 2024	9.869	1.105	336	11.310
Transfert d'une rubrique à l'autre (subside en capital)				.0
Porté au compte de résultat	(628)	(97)	(33)	(759)
Au 30 juin 2025	9.241	1.105	206	10.551

Actifs d'impôts différés :

	Avantages postérieurs à l'emploi	Pertes fiscales	Autres	Total
Au 31 décembre 2024	(408)		249	(159)
Porté au compte de résultat	15		5	20
Autres éléments du résultat global	10		(51)	(40)
Au 30 juin 2025	(383)	0	203	(179)

Les passifs d'impôts différés comprennent pour l'essentiel (9.241 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 12% pour l'exercice 2024 (comptabilisé en 2025).

Les passifs d'impôts différés comprennent une provision (1.105 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 Utexafrica. Ils comprennent également une provision de 206 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 (5.062 k EUR de latence fiscale passive au 31 décembre 2024). 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 2024).

Les actifs d'impôts différés comprennent pour 383 k EUR l'économie future d'impôt qui sera générée par la déductibilité des avantages postérieurs à l'emploi, 263 k EUR la taxation future en Belgique ou en RDC des gains latents sur instruments financiers (y compris les contrats de change).

Par ailleurs, les actifs d'impôts différés non reconnus au bilan s'élèvent à 116 k EUR au 31 décembre 2024. 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-juin-25	30-juin-24	30-juin-23
Ventes de biens	1.534	2.792	2.725
Prestations de services	49		15
Produits locatifs	15.521	12.502	11.412
	17.104	15.294	14.152

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. Au 30 juin 2025, les éléments non récurrents repris dans les comptes sont relatifs à une correction sur la valeur des titres immobiliers de la Cotonnière.

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-juin-25	30-juin-24	30-juin-23	30-juin-22
Charges d'intérêt	(871)	35	(21)	(60)
Autres charges et produits	82	(244)	8	
	(790)	(209)	(13)	(60)

16. Charge d'impôt sur le résultat

	30-juin-25	30-juin-24	30-juin-23
Impôt courant	(988)	(2.050)	(1.311)
Impôts différés	738	1.940	543
	(250)	(110)	(768)

Le rapprochement entre le taux d'impôt applicable à la maison-mère et le taux d'impôt effectif au 30 juin 2024 se présente

comme suit :

	30-juin-25	30-juin-24	30-juin-23
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt applicable à la maison-mère	(1.190)	(1.142)	(1.179)
Résultat avant impôt	4.759	4.567	4.716
Taux d'impôt applicable	25,00%	25,00%	25,00%
Éléments de réconciliation	384	1.301	(129)
Impact des taux dans d'autres juridictions	(213)	(219)	(176)
Impact de changement de taux d'impôt			
Impact des crédits d'impôts déductibles			20
Impact des revenus non taxables	712	1.776	347
Impact des frais non déductibles	(60)	(75)	(204)
Impact des latences fiscales non reconnues	(22)	(74)	(101)
Impact des latences fiscales reconnues	(13)		
Impact des pertes fiscales utilisées	13		
Impact des sociétés mises en équivalence	(32)	(108)	
Autres			(15)
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt effectif	(806)	159	(1.308)
Résultat avant impôt	4.759	4.567	4.716
Taux d'impôt effectif	16,93%	-3,48%	27,74%
Ajustements aux impôts exigibles d'exercices antérieurs	(12)	1	(20)
Ajustements aux impôts différés	568	(270)	560
Total des impôts	(250)	(110)	(768)

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.

18. Dividende par action

Le dividende net de 1,23 EUR par action (brut 1,75714 EUR) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 représentant une distribution totale de 6.443 k EUR a été versé aux actionnaires le 3 juin 2025.

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.

19. Trésorerie provenant des opérations

	30-juin-25	30-juin-24	30-juin-23
Résultat de la période	4.509	4.457	3.947
Ajustements :			
– Impôts	250	110	768
– Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles	536	520	402
– Amortissement des actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation	29	29	29
– Amortissement des immeubles de placement	2.420	1.649	1.599
– Correction de valeur des immeubles de placement	147		
– Pertes / (profits) sur cession d'actifs non-courants			
– Variations nettes des provisions pour autres passifs	105		
– Variations nettes des obligations résultant des avantages postérieurs à l'emploi	(50)	175	121
– Pertes de valeur sur actifs en contrepartie du compte de résultat	6	17	111
– Charge d'intérêts	869	155	21
– Produits d'intérêts	(107)	(174)	(8)
– Quote-part dans le résultat des entreprises associées	7	432	
– Pertes / (profits) de change non réalisés	(628)	234	(30)
– Autres éléments non décaissés	598	(215)	
Variations du fonds de roulement (hors variations de périmètre et différences de conversion) :			
– Stocks	(149)	(110)	(431)
– Clients et autres débiteurs	107	2.642	(73)
– Garanties locatives reçues	62	591	49
– Fournisseurs et autres créanciers	1.726	4.709	3.128
Trésorerie provenant des opérations	10.436	15.220	9.634

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. Récemment, le gouvernement a déclaré la sanctuarisation de cette zone, ce qui renforce la position de TEXAF.
 - 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 d'emprunts totalisant initialement 21.531 k EUR (cfr note 10 ci-dessus). 31/12/24
- La société s'est engagée auprès des administrateurs exécutifs d'une rémunération à long terme, calculée et payable tous les trois ans, et pour la deuxième fois en 2026 sur base des résultats et du return boursier entre fin 2023 et fin 2025
- TEXAF est engagée à souscrire au fonds PARTECH AFRICA pour un montant non encore appelé au 30 juin 2025 de 765 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 69 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 (275 k EUR d'achats en 2024), une société co-contrôlée par Chanic, administrateur.

Monsieur William Croonenberghs, administrateur, a facturé en 2024, 72 k EUR de prestations de service.

Utexafrika a facturé à Open Access Data Center Texaf Digital des prestations de service pour 27 k EUR en 2024, des loyers pour 112 k EUR et des intérêts pour 434 k EUR.

Cotex a facturé à CTG Texaf des loyers pour 8 k EUR.

Les rémunérations des administrateurs non exécutifs ont été les suivantes en 2024 :

En EUR	Rémunération fixe	Jetons de présence	Rémunération totale
Chanic s.a. représenté par Vincent Bribosia	18.750	9.360	28.110
Charlotte Croonenberghs	18.750	6.720	25.470
William Croonenberghs	18.750	14.440	32.190
JFA Management b.v. représenté par Joseph Fattouch	18.750	400	27.150
Michel Gallez	0	0	0
People Partners représenté par Nathalie Ulrich	27.375	12.240	39.615
Dominique Moorkens	30.250	13.440	43.690
Pascale Tytgat	27.375	13.440	40.815
Eline Pardaens	18.750	10.560	29.310

23. Rémunérations des principaux dirigeants

Les rémunérations et autres avantages à court terme accordés aux administrateurs opérationnels ont été les suivantes en 2024 :

En Eur	Coût entreprise	Rémunérations variables	Plan de retraite	Véhicule de société	Total
CEO	340.377	205.932	Suivant législation RDC	Oui	546.409
CFO	155.000	154.449	29.996	Oui	339.445
Gérald Croonenberghs	162.453	30.890	Suivant législation RDC	Oui	193.343

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

- Le 25 aout 2025, 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 2025 :
Aucune opération sur titres TEXAF n'a été opérée par des personnes initiées.

25. Evénements survenus après la date de clôture

- Aucun événement susceptible d'impacter les comptes arrêtés au 30 juin 2025 n'est survenu après la clôture.

Tableau de Réconciliation des Indicateurs Alternatifs de Performance

Tableau 1: EBITDA RECURRENT

(EN k EUR)	Notes	30.06.23	30.06.24	30.06.25
Résultat opérationnel		4.838	5.187	5.472
Eléments non récurrents	26	157	12	147
Résultat opérationnel récurrent		4.994	2.984	5.619
Dotations aux amortissements	6 et 7	2.030	2.198	2.984
EBITDA récurrent		7.024	5.182	8.603

Tableau 2: COUT MOYEN ANNUALISE DU FINANCEMENT

(EN k EUR)	Notes	30.06.23	30.06.24	30.06.25
Emprunts bancaires	14	13.635	23.561	19.310
Cout moyen du financement		5,34%	5,50%	5,60%

Tableau 3: Ratio d'endettement brut et net

(EN k EUR)	Notes	30.06.23	30.06.24	30.06.25
Dettes financières	15	13.635	23.561	19.310
Dettes financières nettes	15	9.627	14.803	16.293
Total du bilan consolidé		151.605	172.742	171.235
EBITDA récurrent au 30 juin		7.024	5.182	8.603
Ratio d'endettement en % du bilan		9%	14%	11%
Ratio d'endettement net en % du bilan		6%	9%	10%
Ratio d'endettement net en % de l'EBITDA annuel		68%	87%	93%

Tableau 4: ratio des charges immobilières

(EN k EUR)	Notes	30.06.23	30.06.24	30.06.25
Charges opérationnelles - secteur Immobilier		7.524	8.132	10.057
Dotations aux amortissements		-1.765	-1.863	-2.747
Charges refacturées aux locataires		-358	-370	-429
Charges nettes des frais refacturés		5.401	5.900	6.881
Revenus locatifs		11.410	12.501	15.500
Ratio des charges immobilières		47%	47%	44%

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

(EN k EUR)	Notes	30.06.23	30.06.24	30.06.25
Revenus locatifs bruts		11.410	12.501	15 500
Revenus issus du développement		-979	-639	-2 710
Revenus locatifs à périmètre constant		10.431	11.862	12 790
Croissance du revenu locatif		4,5%	9,6%	24,0%
Croissance du revenu locatif à périmètre constant		-4,5%	4,0%	2,3%

