



RAPPORT SEMESTRIEL 2026



Rapport financier semestriel au 30 juin 2026

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	18
3. Gestion des risques	18
4. Information sectorielle	23
5. Immobilisations corporelles	25
6. Immeubles de placement	25
7. Immobilisations incorporelles	26
8. Contrats de prise en location	26
9. Capital social	26
10. Emprunts et autres dettes financières	26
11. Engagements de retraite et avantages similaires	27
12. Impôts différés	27
13. Produits des activités ordinaires	29
14. Résultat opérationnel	29
15. Résultat financier	29
16. Charge d'impôt sur le résultat	29
17. Résultat par action	30
18. Dividende par action	30
19. Trésorerie provenant des opérations	30
20. Litiges, actifs et passifs éventuels	31
21. Engagements	31
22. Transactions avec les parties liées	32
23. Rémunérations des principaux dirigeants	32
24. Structure de l'actionnariat	33
25. Événements survenus après la date de clôture	33
Tableau de réconciliation des indicateurs alternatifs de performance.....	34

RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

RESULTAT OPERATIONNEL RECURRENT SEMESTRIEL EN HAUSSE DE 4,6 %, COMMERCIALISATION DU PROJET « JARDINS DE KINSUKA »

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 2026. Ces comptes intermédiaires ne sont pas audités.

CHIFFRES CLES ET FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2026

- Progressions du chiffre d'affaires à 18,8 M EUR et de l'EBITDA récurrent de 3,3 % à 8,9 M EUR.
- Le résultat opérationnel récurrent (EBIT) atteint 5,9 M EUR, en progression de 4,6%.
- Mise en vente des 42 maisons de la première phase du projet de promotion immobilière « Jardins de Kinsuka ».
- Rationalisation des équipes du pôle immobilier afin d'améliorer l'efficacité.
- Avancée conforme du projet « Quartier des Parcs » pour une mise en location en Q2 2027.
- Investissements du semestre : 4,1 M EUR.

En k EUR	2024	2025	2026
Résultat opérationnel récurrent	5.200	5.619	5.877
En % du chiffre d'affaires	32%	31%	31%

CONTEXTE ECONOMIQUE, POLITIQUE ET SANITAIRE

La croissance du PIB de la République démocratique du Congo demeure résiliente mais ralentit dans un environnement marqué par l'insécurité persistante dans l'Est du pays. Après une progression estimée à 5,8 % en 2025, l'activité économique reste principalement soutenue par le secteur minier, notamment la production de cuivre et de cobalt. L'inflation poursuit sa décrue grâce à une politique monétaire restrictive et à la relative stabilité du franc congolais face au dollar américain. Plusieurs textes de lois récents sont de nature à impacter négativement les opérations du groupe.

Sur le plan géopolitique, le premier semestre 2026 est marqué par la poursuite du conflit dans les provinces du Nord-Kivu et du Sud-Kivu, où les affrontements entre les Forces Armées RDC, leurs alliés et l'AFC/M23 continuent malgré plusieurs initiatives diplomatiques et accords de cessez-le-feu.

Sur le plan sanitaire, l'épidémie de maladie à virus Ebola qui a débuté en mai 2026 dans l'est de la RDC est présentée par les autorités sanitaires comme un sujet de préoccupation majeur. Apparue en Ituri avant de s'étendre à plusieurs provinces, elle continue de fortement mobiliser les autorités sanitaires et les partenaires internationaux en raison de son ampleur, des difficultés de riposte dans les zones d'insécurité et du risque de propagation régionale. Selon les informations publiées par les autorités sanitaires et relayées par la presse à la date du présent communiqué, l'épidémie reste concentrée dans le nord du pays et n'aurait pas atteint la capitale.

SEGMENT DE LOCATION IMMOBILIERE

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)	30-06-24	30-06-25	30-06-26	Δ 2026 vs 2025
Produit des activités ordinaires	12.525	15.575	15.599	0%
Résultat opérationnel récurrent	5.263	6.610	6.746	2%
Résultat opérationnel	5.251	6.463	6.653	3%
Résultat avant impôts différés	3.082	4.468	5.176	16%
Résultat net (part de groupe)	5.187	5.023	5.672	13%

- Les loyers augmentent de 0,2% à 15.599 k EUR. Hors indexation mécanique des loyers, le segment a en effet opéré à périmètre constant au 1^{er} semestre 2026. En outre, l'évolution des revenus locatifs reflète une baisse du taux d'occupation résidentiel sur les premiers mois de l'année, à 96,2 % contre près de 100 % pour la même période l'an dernier.
- Le résultat opérationnel récurrent augmente de 2% à 6.746 k EUR. Ce taux de croissance s'explique par les efforts réalisés pour optimiser les frais généraux, notamment au niveau des frais de sécurité, mais également par la stabilisation du franc congolais qui n'a pas engendré de réduction de valeur sur la créance TVA envers l'État congolais, contrairement à 2025.
- Le résultat opérationnel augmente de 3% à 6.653 k EUR, impacté par des frais non récurrents de 93 k EUR liés à une rationalisation des effectifs et une externalisation de certaines activités.
- Le résultat avant impôts différés profite d'un gain mécanique réalisé sur les opérations de couverture de change mises en œuvre pour couvrir les emprunts du segment, libellés en dollars (compensé par une perte sur la position de dette sous-jacente).
- Les travaux de construction du nouveau « Quartier des Parcs » (19 villas individuelles et 14 appartements) avancent conformément aux plans. Les premiers biens seront proposés à la location dès Q2 2027. Le potentiel locatif annuel est de 2,6 M EUR.



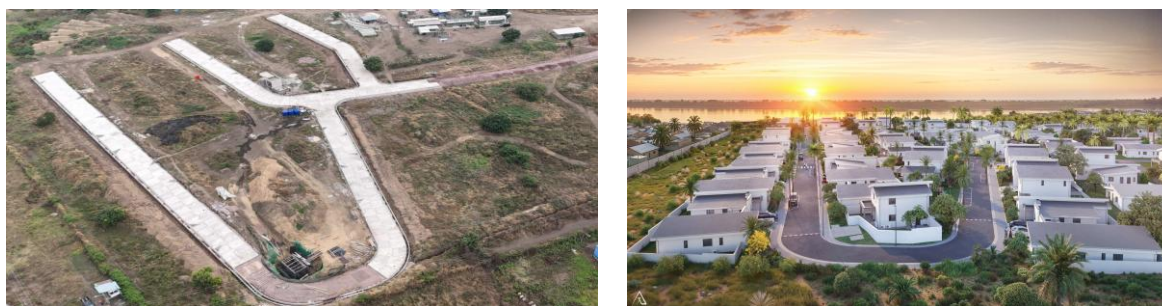
Photos du chantier « Quartier des Parcs »

SEGMENT DE PROMOTION IMMOBILIERE

Le nouveau segment de promotion immobilière inclut au 30 juin 2026 exclusivement le projet « Jardins de Kinsuka », qui porte sur l'aménagement d'un terrain de 87 hectares. Il comprend la réalisation de la viabilisation et la construction, par phases successives, d'un total de près de 1.200 logements ainsi que des infrastructures associées (commerciales, éducatives, sportives, de loisirs et de santé).

La commercialisation des 42 premières maisons de la phase 1 du projet a été officiellement lancée le 29 juin 2026. Ce segment d'activités ne contribue donc pas encore au compte de résultat au 30 juin 2026.

En revanche, l'ensemble des coûts engagés se retrouvent comptabilisés en Stocks, conformément aux règles d'évaluation décrites dans les annexes aux états financiers. Le total des coûts ainsi activés au 30 juin 2026 est de 1,3 M EUR.



Photos du projet « Jardins de Kinsuka » - Phase 1

SEGMENT DIGITAL

L'activité digitale consiste en :

- l'exploitation du SILIKIN VILLAGE à Kinshasa
- un investissement dans le fonds Partech Africa et dans la société Afriwise
- une participation de 49% dans la joint-venture **OADC TEXAF DIGITAL**, qui a construit et exploite un data centre à Kinshasa
- une participation de 50% dans la joint-venture **CLOSE THE GAP TEXAF DIGITAL**, qui commercialise des équipements informatiques reconditionnés

Ces deux participations sont mises en équivalence.

Contribution du segment digital :

DIGITAL (000 EUR)	30-06-24	30-06-25	30-06-26
Produit des activités ordinaires	174	549	639
Résultat opérationnel récurrent	-140	42	156
Résultat net des mises en équivalence	-264	197*	-954**
Résultat avant impôts différés	-445	266	-839
Résultat net (part de groupe)	-444	268	-842

* Dont - 353 k EUR en récurrent et + 550 k EUR en non-récurrent (activation des pertes reportées)

** Dont -654 k EUR en non récurrent, lié à une modification de la fiscalité congolaise au 1^{er} janvier 2026 et qui limite dorénavant à 3 ans la récupération des pertes reportées.

Les résultats du **SEGMENT DIGITAL** ne comprennent toutefois pas les loyers de 1.278 k EUR (1.492 k USD) générés par ces bâtiments, qui sont inclus dans le secteur **SEGMENT DE LOCATION IMMOBILIERE**. Ils n'incluent que la quote-part des revenus événementiels, ainsi qu'une commission de gestion des espaces locatifs. La hausse des commissions de gestion reflète des taux d'occupation élevés, avec une moyenne pour le semestre de respectivement 97% pour les bureaux, 88% pour les desks fixes, 44% pour les desks ouverts et 82% pour les salles de réunions.

Au premier semestre 2026, **SILIKIN VILLAGE** a consolidé son rôle de principal hub d'innovation et d'entrepreneuriat de Kinshasa en intensifiant ses programmes d'accompagnement des startups et des PME. Parmi les activités importantes de la période, on retiendra notamment :

- Le premier Africarena Kinshasa Summit, réunissant entrepreneurs, investisseurs et acteurs de l'innovation venus de toute l'Afrique.
- Les Silikin Community Talks et de plusieurs initiatives dédiées à l'innovation financière.
- Lancement de l'Académie des Business Angels afin de structurer un réseau d'investisseurs privés en RDC
- Le lancement du programme xELLE, qui a permis d'accompagner une première cohorte de 30 femmes entrepreneures à fort potentiel.
- Divers événements organisés autour de l'intelligence artificielle

À travers ses activités, **SILIKIN VILLAGE** continue ainsi de créer un environnement favorable à l'émergence d'entreprises innovantes et à la croissance de l'économie congolaise.



OADC TEXAF DIGITAL, le **data center** détenu à 49% en partenariat avec WIOCC, a vu ses revenus augmenter de manière significative par rapport au premier semestre 2025. Cette progression contribue à réduire la perte de la période, sans encore compenser les charges d'amortissement et le coût de financement propres à la montée en charge d'une infrastructure de cette nature. Le résultat net de la mise en équivalence est par ailleurs pénalisé par un ajustement comptable non récurrent de -654 k EUR consécutif à la modification de la fiscalité congolaise au 1er janvier 2026, qui limite désormais à trois exercices la récupération des pertes reportées¹.

SEGMENT DE LA 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)	30-06-24	30-06-25	30-06-26
Produit des activités ordinaires	2.793	1.553	2.088
Résultat opérationnel récurrent	803	-216	-176
Résultat opérationnel	803	-216	-176
Résultat avant impôts différés	629	-47	-30
Résultat net (part de groupe)	539	29	35

- Le chiffre d'affaires de la carrière est en progression de +34% par rapport au 1^{er} semestre 2025 qui avait été particulièrement défavorable. Ceci est le résultat d'une reprise des ventes mais aussi d'une hausse du prix moyen de vente, reflet de la nouvelle politique commerciale mise en place.
- Le résultat opérationnel reste négatif à -176 k EUR, insuffisant pour absorber la totalité des coûts opérationnels, mais est en progression par rapport au S1 2025.
- Compte tenu de la trésorerie importante de **CARRIGRES**, le résultat net, qui intègre les produits financiers et une reprise de provision pour impôts différés, s'établit à 35 k EUR, en légère progression par rapport à l'année dernière.

¹ Pour mémoire, un impôt différé actif avait été comptabilisé en 2025, à hauteur de +550 k EUR.

- Les investissements programmés fin 2025, consistant à moderniser la ligne de production avec un nouveau concasseur tertiaire et un nouveau crible plus performant sont en cours d'installation et seront opérationnels au 2^e semestre.



Photos du nouveau concasseur tertiaire et de la nouvelle unité de criblage, en cours d'installation

SEGMENT HOLDING

Contribution de l'activité de holding au résultat consolidé :

HOLDING (000 EUR)	30-06-24	30-06-25	30-06-26
Produit des activités ordinaires	0	0	0
Résultat opérationnel récurrent	-726	-817	-849
Résultat opérationnel	-726	-817	-849
Résultat avant impôts différés	-899	-909	-836
Résultat net (part de groupe)	-833	-811	-938

- Les charges totalisent 849 k EUR (+4%). 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 -938 k EUR (vs -811 k EUR au 1^{er} semestre 2025) suite à un impact négatif lié aux provisions pour impôts différés².

² Le résultat semestriel 2025 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 31/12/25 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	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026
Produit des activités ordinaires	15.294	17.104	17.663
Autres produits opérationnels récurrents	907	1.092	1.203
Charges opérationnelles récurrentes	<u>-8.803</u>	<u>-9.594</u>	<u>-9.982</u>
EBITDA récurrent ⁽¹⁾	7.398	8.603	8.884
y-1	5%	16%	3%
Amortissements	<u>-2.198</u>	<u>-2.984</u>	<u>-3.007</u>
Résultat opérationnel récurrent (EBIT) ⁽¹⁾	5.200	5.619	5.877
y-1	4%		
Éléments opérationnels non récurrents	<u>-12</u>	<u>-147</u>	<u>-93</u>
Résultat opérationnel (EBIT) ⁽¹⁾	5.187	5.472	5.784
y-1	7%	5%	6%
Charges et produits financiers	-209	-790	-164
Résultat des participations mises en équivalence	-264	197	-954
Dons et libéralités	<u>-147</u>	<u>-118</u>	<u>-93</u>
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)	4.567	4.761	4.573
y-1	-3%	4%	-4%
Impôts courants	<u>-2.050</u>	<u>-983</u>	<u>-1.102</u>
Résultat avant impôts différés	2.517	3.778	3.471
Impôts différés	<u>1.940</u>	<u>731</u>	<u>456</u>
Résultat net après impôt	4.457	4.509	3.927
Résultat net consolidé part de groupe	4.449	4.553	3.926
y-1	13%	2%	-14%
Par titre			
Résultat opérationnel récurrent (en EUR)	1,418	1,532	1,603
Résultat opérationnel en EUR	1,415	1,492	1,577
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	1,213	1,242	1,071
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)

	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026
Résultat de l'exercice	4.457	4.509	3.927
Mouvements des écarts en devises étrangères	8	119	-66
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)	56	24	4
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de couverture (hedging)	-16	-118	-176
Résultat global	4.505	4.534	3.690
Revenant :			
Aux actionnaires de TEXAF	4.496	4.578	3.689
Aux intérêts minoritaires	9	-44	1

BILAN CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2026
ACTIFS NON COURANTS	153.589	156.131	155.447
<i>Immobilisations corporelles</i>	12.110	12.141	12.607
<i>Droit d'utilisation</i>	10	175	142
<i>Immeubles de placement</i>	133.344	135.519	135.225
<i>Immobilisations incorporelles</i>	78	68	38
<i>Participations</i>	35	40	36
<i>Autres immobilisations financières</i>	8.013	8.189	7.400
ACTIFS COURANTS	17.646	24.047	26.499
<i>Actifs destinés à la vente</i>	0	0	0
<i>Stocks</i>	6.174	6.169	7.433
<i>Créances</i>	2.118	10.109	8.009
<i>Actifs d'impôts</i>	2.079	2.558	2.224
<i>Trésorerie</i>	6.794	4.811	8.369
<i>Autres actifs courants</i>	483	400	464
TOTAL ACTIF	171.235	180.178	181.946
CAPITAUX PROPRES	112.920	117.403	114.178
<i>Capital</i>	25.497	25.497	25.497
<i>Réserves de groupe</i>	85.917	90.374	87.148
<i>Intérêts minoritaires</i>	1.506	1.532	1.533
PASSIFS NON COURANTS	37.204	39.049	41.656
<i>Passifs d'impôts différés</i>	10.373	10.210	9.674
<i>Autres passifs non courants</i>	26.831	28.839	31.982
PASSIFS COURANTS	21.112	23.726	26.112
<i>Passifs courants</i>	21.112	23.726	26.112
TOTAL PASSIF	171.235	180.178	181.946

TABLEAU DE FINANCEMENT SIMPLIFIE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026
Trésorerie à l'ouverture	8.570	10.254	4.811
Cash-flow opérationnel après impôt	5.356	7.060	7.357
Variation du besoin de fonds de roulement	7.833	1.745	3.197
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	13.189	8.806	10.554
Investissements	-10.717	-3.445	-4.104
Désinvestissements	0	78	15
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-10.717	-3.367	-4.089
Augmentation de capital	0	0	0
Dividendes	-6.024	-6.443	-6.914
Variation des dettes	3.819	-2.434	3.969
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-2.204	-8.877	-2.945
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	268	-3.438	3.520
Ecarts de conversion	8	22	37
Trésorerie en fin de période	8.846	6.794	8.369
<i>dont Texaf s.a.</i>	<i>1.631</i>	<i>403</i>	<i>1.153</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 3,3%, porté par la croissance des revenus de Carrigrès, tandis que les revenus locatifs sont en ligne avec 2025, en raison d'un léger recul du taux d'occupation.
- Les charges opérationnelles augmentent de 4,1%. Cette augmentation est principalement expliquée par les frais de personnel, impactés par la révision des barèmes de salaires officiels en mai 2025, l'indexation des salaires et le recrutement d'une position de management supplémentaire. La hausse des frais de personnel est en partie compensée par une diminution des frais généraux après la mise en place de plusieurs mesures d'économie. En conséquence, l'EBITDA augmente de 3,3 % à 8,9 M EUR. Le résultat opérationnel récurrent augmente quant à lui de 4,6% à 5,9 M EUR, bénéficiant de charges d'amortissements restées stables sur la période.
- La participation en **OADC TEXAF DIGITAL** est mise en équivalence pour une perte nette de -1,0 M EUR, impactée par une reprise de provision à hauteur de -654 k EUR suite à une modification de la fiscalité, limitant dorénavant à 3 années les pertes récupérables des exercices antérieurs³.
- La hausse de la provision pour impôts courants, à -1,1 M EUR (vs -1,0 M EUR) est cohérente avec l'évolution des résultats.
- Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 3,9 M EUR, en diminution de 13,8 %, impacté par la correction comptable sur la mise en équivalence de OADC, mais également par une variation des provisions pour impôts différés qui sont moins favorables que durant l'exercice précédent (+0,5 M EUR en 2026 contre +0,7 M EUR en 2025).
- Le groupe a par ailleurs contracté un nouvel emprunt de 5,6 M EUR en Q1 2026 pour le financement de son projet « Quartier des Parcs ».
- La hausse de la trésorerie en fin de période est expliquée par une amélioration du besoin en fonds de roulement, ainsi que par un décalage de facturation des projets en cours.

³ Pour rappel, un effet inverse avait été constaté dans les comptes 2025, à hauteur de +550 k EUR

EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 30 JUIN 2026 ET PERSPECTIVES POUR LE 2^{ème} SEMESTRE

- Aucun élément particulier n'est survenu après le 30 juin 2026.

Le deuxième semestre sera consacré aux actions commerciales et à la concrétisation des investissements en cours, dans le prolongement des efforts déployés au 1er semestre. Les priorités retenues sont les suivantes :

- Concrétisation de diverses opportunités commerciales afin d'augmenter le taux d'occupation sur le site de Utexafrica
- Poursuite active de la mise en vente des maisons de la première phase du projet « Jardins de Kinsuka », s'étant déjà matérialisée, à la date du communiqué, par la réservation de 10 logements et le paiement d'acomptes sur 8 d'entre eux, conformément aux attentes.
- Finalisation du gros œuvre du projet « Quartier des Parcs » et démarrage des travaux de finition
- Installation du nouveau crible unique sur le site de la carrière, permettant une optimisation de la chaîne de production

Dans un contexte législatif restant incertain pouvant impacter les barèmes salariaux et le régime de taxation, ces actions visent à consolider l'Ebit récurrent au second semestre, sans que le groupe ne soit en mesure d'en garantir l'ampleur à ce stade.

Sauf élément nouveau, les actions mentionnées ci-dessus devraient permettre d'atteindre un Ebit récurrent similaire à celui du premier semestre dans la seconde partie de l'année.

L'évolution des résultats dépendra notamment de l'évolution de la situation sécuritaire et sanitaire dans le pays, ainsi que des évolutions du cadre légal, salarial et fiscal.

Silikin Village poursuit le déploiement de ses principaux programmes d'accompagnement entrepreneurial, notamment xElle, financé par l'Union européenne, Bofuluki, soutenu par Enabel, ainsi que EcoImpact, financé par l'OIF. En parallèle, AI Agency DRC lance sa deuxième cohorte de formation. Enfin, Silikin Village prévoit l'organisation des Innovation Days (dédié aux nouvelles technologies), sous réserve de l'évolution de la situation sanitaire.

CALENDRIER FINANCIER

- Vendredi 20 novembre 2026 : Communiqué trimestriel
- Vendredi 26 février 2027 : Publication des résultats annuels 2026
- Vendredi 09 avril 2027 : Publication du rapport annuel 2026
- Vendredi 23 avril 2027 : Communiqué trimestriel
- Mardi 11 mai 2027 à 11 heures : Assemblée générale

N.B. Définition des indicateurs alternatifs de performance

- *Eléments 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 2026, 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 2026	31 décembre 2025	30 juin 2025
ACTIFS				
Actifs non courants				
Immobilisations corporelles	5	12.607	12.141	12.110
Immeubles de placement	6	135.225	135.519	133.344
Immobilisations incorporelles	7	38	68	78
Actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation	8	142	175	10
Participations mises en équivalence		36	40	35
Autres actifs financiers non-courants		7.400	8.189	8.013
		155.447	156.132	153.589
Actifs courants				
Actifs détenus en vue de la vente				
Groupe d'actifs détenus en vue d'être cédés				
Stocks		7.433	6.169	6.174
Autres actifs financiers courants			0	.0
Clients et autres débiteurs ⁴		8.009	10.109	2.118
Actifs d'impôts sur le résultat		2.224	2.558	2.079
Trésorerie et équivalents de trésorerie		8.369	4.811	6.794
Autres actifs courants		464	400	483
		26.499	24.047	17.646
Total de l'actif		181.946	180.178	171.235
CAPITAUX PROPRES				
Capital et réserves revenant aux actionnaires de la société-mère				
Capital social	9	25.497	25.497	25.497
Autres réserves		87.148	90.374	85.917
		112.645	115.871	111.414
Intérêts minoritaires		1.533	1.532	1.506
Total des capitaux propres		114.178	117.403	112.920
PASSIFS				
Passifs non-courants				
Emprunts bancaires	10	18.413	14.732	13.712
Autres emprunts		4.021	4.080	4.130
Contrats de location	8	76	107	
Obligations non-courantes résultant des avantages postérieurs à l'emploi	11	2.039	2.003	1.380
Impôts différés	12	9.674	10.210	10.373
Autres passifs non-courants	10	7.433	7.916	7.609
		41.656	39.049	37.204
Passifs courants				
Passifs détenus en vue de la vente				
Passifs bancaires courants portant intérêt	10	6.740	5.777	5.598
Contrats de location	8	69	414	10
Passifs d'impôt exigible		4.269	4.027	4.319
Fournisseurs et autres créditeurs courants		3.684	4.699	4.520
Autres passifs courants		11.350	8.810	6.664
		26.112	23.726	21.112
Total du passif		67.768	62.775	58.315
Total du passif et des capitaux propres		181.946	180.178	171.235

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

⁴ L'augmentation des créances clients au 30 juin 2026 et au 31 décembre 2025 reflètent un changement du mode de comptabilisation des factures de loyers et n'induit en rien une détérioration du besoin en fonds de roulement.

Compte de résultat consolidé (non audité)

		Mi-exercice en date du		
		30-juin-26	30 juin 2025	30 juin 2024
<i>Charges opérationnelles</i>				
Produits des activités ordinaires	13	17.663	17.104	15.294
Charges opérationnelles		-12.990	-12.578	-11.001
• Matières premières et consommables	(1.219)	149	(1.218)	
• Variations de stocks	(119)	0	110	
• Frais de personnel	(3.000)	(2.984)	(2.655)	
• Dotations aux amortissements	(3.008)	(2.984)	(2.198)	
• Pertes de valeur	(.89)	0	(17)	
• Autres charges opérationnelles	(5.512)	423	(5.236)	
• Différences de change	(.38)	(.423)		
Autres produits opérationnels		1.203	1.092	907
Éléments non récurrents		(93)	(147)	(12)
Résultat opérationnel	14	5.784	5.472	5.187
Résultat financier	15	(164)	(790)	(209)
Quote-part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence		(954)	197	(264)
Autres produits non opérationnels		(93)	(118)	(147)
Résultat avant impôt		4.573	4.761	4.567
Impôts courants	16	(1.102)	(983)	(2.050)
Résultat avant impôts différés		3.471	3.778	2.516
Impôts différés	12	456	731	1.940
Résultat net de l'exercice		3.927	4.509	4.457
Revenant :				
Aux actionnaires de la société mère	17	3.926	4.553	4.449
Aux intérêts minoritaires		1	(44)	8
		3.927	4.509	4.457
Résultats par action : résultats revenant aux actionnaires de la société-mère (en EUR par action)				
– de base	17	1,071	1,242	1,213
– dilué		1,071	1,242	1,213

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

État de résultat global consolidé (non audité)

(en milliers d'euros)

	Note	30-juin-26	30-juin-25	30-juin-24
Résultat de l'exercice	17	3.927	4.509	4.457
Mouvements des écarts de conversion en devises étrangères		(66)	119	8
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)		4	24	56
		(176)	(118)	(16)
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de couvertures (hedging)				
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation				
Résultat global		3.690	4.534	4.504
Revenant :				
Aux actionnaires de la société mère	16	3.689	4.578	4.496
Aux intérêts minoritaires		1	(44)	8
		3.690	4.534	4.504

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Variation des capitaux propres consolidés (non audité)

(en milliers d'euros)

(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 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						0
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		8.989			-18	8.971
Autres éléments du résultat global		-6	-81	132	-0,02	46
Variation du périmètre		-17	10		-9	-16
Transactions avec les actionnaires comptabilisées en capitaux propres						0
Dividendes distribués		-6.443				-6.443
Autres mouvements		0			0	0
Solde au 31 décembre 2025	25.497	85.895	4.386	93	1.532	117.403
Solde au 1 ^{er} janvier 2026	25.497	85.895	4.386	93	1.532	117.403
Résultat global total de la période						
Résultat de la période		3.926			1	3.927
Autres éléments du résultat global		4	-176	-66	0	-237
Variation du périmètre					0	0
Transactions avec les actionnaires comptabilisées en capitaux propres						0
Dividendes distribués		-6.914				-6.914
Autres mouvements		0			0	0
Solde au 30 juin 2026	25.497	82.912	4.210	27	1.533	114.178

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers d'euros)

	Note	Mi-exercice en date du		
		30-juin-26	30-juin-25	30-juin-24
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à l'ouverture		4.811	10.254	8.570
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles				
Flux de trésorerie provenant des opérations	19	12.070	10.436	15.220
Intérêts payés		(649)	(869)	(155)
Intérêts reçus		242	226	174
Impôts payés sur le résultat		(1.109)	(988)	(2.050)
		10.554	8.806	13.189
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(3.846)	(3.112)	(7.365)
Produits de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles			57	
Diminution (augmentation) nette des cautionnements en numéraire		-38	2	-5
Diminution des avances LT (travaux immobiliers)				-3.277
Diminution (augmentation) des prêts consentis à des parties liées		-220	-220	
Diminution (augmentation) des autres immobilisations financières		15	(95)	(69)
		(4.089)	(3.367)	(10.717)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Augmentation de capital de la société-mère				
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère		(6.914)	(6.443)	(6.024)
Remboursement des emprunts		(1.648)	(2.315)	(250)
Remboursement des contrats de location		(31)	(30)	(29)
Augmentation des emprunts bancaires à LT		5.648	(89)	4.098
Variation nette des emprunts bancaires à CT				
		(2.945)	(8.877)	(2.204)
Augmentation/(Diminution) de la trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires		3520	(3.438)	268

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 2 septembre 2026 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 2025. Le groupe a néanmoins défini des règles d'évaluation distinctes pour le nouveau segment d'activités appelé « Segment de promotion immobilière », résumées ci-après.
- 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 2026 n'est susceptible d'avoir une incidence importante pour le groupe TEXAF.

Règles d'évaluation distinctes concernant le nouveau segment de promotion immobilière :

Conformément à IAS 2, les « stocks » de promotion immobilière sont évalués au plus bas de leur coût et de leur valeur nette de réalisation, évaluée sur la base des prix de vente estimé des bâtiments érigés, diminué des coûts estimés d'achèvement directement attribuables au projet (viabilisation des terrains, coûts de construction, honoraires et frais d'études, assurances de chantier, taxes et autorisations administratives, ainsi que les frais d'emprunt capitalisés conformément à IAS 23). Les frais de commercialisation et de publicité et les frais généraux non rattachables au projet sont pris en charge de la période.

À chaque clôture, semestrielle et annuelle, la Direction exécutive révisé, sur la base des dernières données de marché, les prix de vente estimés, les coûts résiduels d'achèvement, et les coûts de vente estimés. Le test est effectué au niveau du projet. Toute réduction de valeur le cas échéant nécessaire est comptabilisée en charges de la période et présentée séparément sous la rubrique « Réduction de valeur sur stocks » ; elle est extournée, à concurrence de la dépréciation initialement comptabilisée, si la valeur nette de réalisation augmente ultérieurement.

Conformément à IFRS 15, le mode de comptabilisation du chiffre d'affaires dépend des modalités de transfert de propriété prévues au contrat de vente, lesquelles diffèrent selon le mode de financement retenu par l'acquéreur. Lorsque le transfert n'intervient qu'au terme du contrat (financement sur fonds propres), le chiffre d'affaires et le coût des ventes sont comptabilisés à un moment précis, au transfert de propriété. Lorsque le droit sur le foncier est transféré dès la signature (financement hypothécaire), l'acquéreur obtient le contrôle de l'ouvrage au fur et à mesure de sa construction et le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement, mesuré par référence aux coûts engagés rapportés aux coûts totaux estimés.

Les mesures sectorielles publiées sont celles effectivement communiquées à la Direction exécutive et au Conseil ; elles sont déterminées selon les mêmes principes que pour les autres segments et se réconcilient avec les états financiers consolidés. S'agissant d'une activité de vente et non de rendement locatif, le segment fait l'objet d'indicateurs spécifiques (marge par phase, ventilation du stock par stade d'avancement, taux de commercialisation), sans équivalent dans les autres segments.

2. Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2026, 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, 9 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 2026</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2025</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2024</u>
Anagest	Bruxelles	Holding	EUR	-	-	98,90%
Carrigrès	Kinshasa	Carrière de concassés de grès	EUR	99,99%	99,99%	99,99%
Cotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00%	100,00%	100%
Estagrico	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00%	100,00%	100,00%
Immobilière Petit Pont	Kinshasa	Immobilière	EUR	51,00%	51,00%	100,00%
Immotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,76%	99,76%	99,76%
La Cotonnière	Kinshasa	Immobilière	EUR	96,61%	96,61%	95,66%
Texaf Digital	Kinshasa	Digital	EUR	100,00%	100,00%	100,00%
Utexafrica	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,59%	99,59%	99,59%
Immobilière "Jardins de Kinsuka"	Kinshasa	Immobilière	EUR	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 2026</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2025</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2024</u>
Congotex en liquidation	Kinshasa	Sans activité	USD	43,61%	43,61%	43,61%
Close The Gap RDC	Kinshasa	Digital	USD	50,00%	50,00%	
OADC - TEXAF DIGITAL BE	Kinshasa	Digital	USD	49,00%	49,00%	49,00%
OADC - TEXAF DIGITAL RDC	Kinshasa	Digital	USD	49,00%	49,00%	49,00%

3. Gestion des risques

Cette analyse des risques est inchangée par rapport à celle publiée au 31 décembre 2025.

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. Promotion immobilière

L'activité de promotion immobilière peut être impactée par des délais de construction étendus, des contraintes techniques induisant des coûts de construction supplémentaires et des contraintes réglementaires et juridiques.

Par ailleurs, l'évolution du marché de l'immobilier et l'évolution des prix des matériaux de construction peuvent impacter la rentabilité des projets.

Enfin, l'entreprise engage sa réputation au travers de la qualité des biens mis en vente.

vi. 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 devise 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.

88% 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, 85% 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 (9.150 k EUR) sur ses actifs immobiliers en RDC (voir note 12). 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 variation du franc congolais contre l'euro. Au 31 décembre 2025, cette créance (brute) était de 2.415 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. En 2025, le groupe a conclu un nouvel emprunt de 5.500 k USD pour le financement de son nouveau projet immobilier appelé "Quartier des Parcs". Les deux premiers emprunts sont couverts par des achats à terme de dollars contre euros. L'efficacité de cette couverture est estimée à 42,45% (Cash-flow hedge)

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

- Résultat avant impôt : - 73.917 EUR par % de hausse du dollar
- Coût des investissements : - 77.062 EUR par % de hausse du dollar
- Cash-flows opérationnels et d'investissement : - 150.979 EUR par % de hausse du dollar
- Résultat après impôt et fonds propres : - 48.046 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 : - 24.150 EUR par % de baisse du franc congolais
- Résultat après impôt et fonds propres : - 16.905 EUR par % de baisse du franc congolais

Ces sensibilités sont linéaires et symétriques ; elles sont basées sur la situation bilantaire au 31 décembre 2025, 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 2025. Il s'agit uniquement d'actifs et passifs à court terme.

Actifs en USD	8.022 k EUR	Passifs en USD	25.440 k EUR
Actifs en CDF	8.606 k EUR	Passifs en CDF	5.884 k EUR

En couverture de ces positions, comme explicité en note 33, le Groupe a acheté à terme 9.950 k USD. Au 31 décembre 2025, la position couverte était de 7.960 k EUR, 2.000 k EUR étant venu à échéance au cours de l'année.

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 3.550 k EUR au 31 décembre 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 : + 35 k EUR en base annuelle sur le résultat avant impôts et les cash-flows et de + 24 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 suffisant 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 10.

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 2025, 10.109 k EUR et comprend 439 k EUR de créances supérieures à 120 jours, dont certaines sont couvertes par des garanties locatives ou des dettes correspondantes

L'augmentation des créances au 31 décembre 2025 est principalement liée à des loyers du premier trimestre 2026, pour un montant de 6.363 k EUR, dont la contrepartie se trouve en produits à reporter au passif du bilan. Il s'agit d'un effet temporaire lié à une différence dans le calendrier de facturation des clients.

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

une dotation de 112 k EUR en 2023, une dotation de 5 k EUR en 2024 et une dotation de 48 k EUR en 2025.

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 résumées 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 2026	Holding	Immobilier	Promotion Immobilière	Carrières	Digital	Éliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires		15.599		2.088	639	(663)	17.663
Autres produits opérationnels		1.184		10	9		1.203
Charges opérationnelles	(849)	(10.037)		(2.274)	(492)	663	(12.990)
• dont frais de personnel	(321)	(1.897)		(656)	(127)		(3.000)
• dont amortissements	(33)	(2.722)		(248)	(4)		(3.007)
• dont pertes de valeur	0	(89)		0	0		(89)
Produits et charges non récurrents	0	(93)		0	0		(93)
Résultat opérationnel	(849)	6.653		(176)	156	0	5.784
Résultat financier	119	(472)		190	0		(164)
Quote-part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence					(954)		(954)
Autres éléments non opérationnels	(93)						(93)
Résultat avant impôt sur le résultat	(823)	6.181		14	(798)	0	4.573
Impôts courants	(12)	(1.005)		(43)	(41)		(1.102)
Résultat avant impôts différés	(836)	5.176		(30)	(839)	0	3.471
Impôts différés	(102)	496		65	(3)		456
Résultat de l'exercice	(938)	5.672		35	(842)	0	3.927

A partir du 1^{er} janvier 2026, un nouveau segment d'activité est rajouté à l'information sectorielle. Il s'agit du segment de promotion immobilière, portant sur l'activité de construction de biens destinés à la vente.

Ce nouveau segment de promotion immobilière inclut au 30 juin 2026 exclusivement le projet « Jardins de Kinsuka », qui porte sur l'aménagement d'un terrain d'envergure incluant la réalisation d'infrastructures (voiries, routes, caniveaux, réseau électrique, aménagements paysagers) et la construction, par phases successives, d'un total de 1.200 maisons ainsi que des infrastructures associées (commerciales, éducatives, sportives, de loisirs et de santé).

La première phase de ce projet porte sur les premiers frais d'infrastructure pour accueillir les 42 premières maisons de la Phase 1.1. La mise en vente des 42 maisons de la phase 1.1 du projet a été officiellement lancée le 29 juin 2026, soit la veille de la clôture des comptes. Ce segment d'activités ne contribue donc pas encore au compte de résultat au 30 juin 2026.

A titre de comparaison, les résultats par secteur d'activité pour l'exercice clos le 30 juin 2025 sont présentés ci-après.

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

Actifs et passifs sectoriels au 30 juin 2026 :

Actifs et passifs sectoriels au 30 juin 2026	Holding	Location immobilière	Promotion Immobilière	Digital	Carrières	Éliminations inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	198	3.158		55	9.338		12.749
Immobilisations incorporelles et financières		786		6.617	71		7.474
Immeubles de placement		135.225					135.225
Stocks de promotion immobilière			1.300				
Autres actifs sectoriels	6.939	32.297		.57	16.629	-30.723	25.199
Total actifs	7.137	171.466	1.300	6.728	26.038	-30.723	181.946
Emprunts bancaires		25.153					25.153
Impôts différés	.808	7.049			1.818		9.674
Autres passifs sectoriels	13.360	48.050		141	2.113	(30.723)	32.941
Total passifs (hors capitaux propres)	14.168	80.252	.0	.141	3.931	-30.723	67.768
<i>Acquisitions d'actifs</i>		3.153		0	935		4.089

A titre de comparaison, le bilan par secteur d'activité pour l'exercice clos le 30 juin 2025 est présenté ci-après.

Bilan au 30 juin 2025	Holding	Location immobilière	Promotion Immobilière	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
Stocks de promotion immobilière							
Autres actifs sectoriels	11.373	20.531		.70	17.188	-31.517	17.646
Total actifs	11.413	158.384	0	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	0	118	3.647	-31.517	58.485
<i>Acquisitions d'actifs</i>		2.859		125	461		3.445

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 2026								
Coût	15.148	8.989	829	4.953	693	3	186	30.801
Amortissements cumulés	(6.532)	(7.350)	(643)	(3.442)	(693)			(18.661)
Valeur nette comptable	8.616	1.639	185	1.510	0	3	186	12.141
Mouvements de la période								
Acquisitions		18	3	120			935	1.076
Perte de valeur								0
Cessions								0
Transferts entre rubriques								0
Différences de conversion		2						2
Dotation aux amortissements	(107)	(227)	(23)	(254)				(611)
Mouvements de la période	(107)	(207)	(20)	(134)	0	0	935	466
Au 30 juin 2026								
Coût	15.148	9.010	831	5.072	693	3	1.122	31.879
Amortissements cumulés	(6.639)	(7.577)	(666)	(3.696)	(693)			(19.272)
Valeur nette comptable	8.509	1.432	165	1.376	0	3	1.122	12.607

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 1^{er} janvier 2026				
Coût	47.095	137.834	5.735	190.664
Amortissements et dépréciations cumulés		(55.145)		(55.145)
Valeur nette comptable	47.095	82.689	5.735	135.519
Mouvements de la période				
Acquisitions		431	2.339	2.770
Cessions				0
Dotation aux amortissements		(2.333)		(2.333)
Correction de valeur				0
Transferts entre rubriques		845	(1.575)	(730)

Mouvements de la période	0	(1.058)	764	(294)
Au 30 juin 2026				
Coût	47.095	139.110	6.498	192.703
Amortissements et dépréciations cumulés		(57.478)		(57.478)
Valeur nette comptable	47.095	81.631	6.498	135.225

Le Conseil d'Administration a estimé qu'au 31 décembre 2025, le portefeuille d'immeubles de placement avait une juste valeur de 484 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 2025 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 2025	175	0	107	69
Nouveau contrat				
Amortissement	-33			
Paiement du loyer effectif				-35
Transfert			-35	35
Facteur d'actualisation			4	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif			0	
Au 30 juin 2026	142	1	76	69

Au compte de résultat

Exercice 2026

Amortissement	-33
Annulation du loyer effectif	35
Charge financière	-4
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif	0
Impact sur le résultat de la période	-1

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-juin-26	30-juin-25	30-juin-24
Non courants			
Garanties reçues et autres créiteurs non courants	6.658	6.236	5.783
Emprunts bancaires	18.413	13.712	19.581
Contrats de location	76	0	10
	25.146	19.948	25.374
Courants			
Emprunts bancaires	6.740	5.598	3.980
Contrats de location	69	10	61
	6.808	5.608	4.041
Total des emprunts et autres dettes financières	31.955	25.556	29.415

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-26	30-juin-25	30-juin-24
Engagements inscrits au bilan au titre de :			
Des prestations de retraite postérieures à l'emploi	2.039	1.380	1.380
(valeur actualisée des obligations non financées)			

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

	2026	2025	2024
		(6 mois)	(6 mois)
Coût des services rendus	52	111	175

Les principales hypothèses actuarielles retenues sont inchangées par rapport au 31 décembre 2025, à l'exception du taux d'actualisation estimé à 4,86 % (taux des obligations d'Etat américaines à 30 ans) et le taux d'augmentation salariale à 4,18 % 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 2025	(124)	10.335	10.210
Impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique "impôts différés"	151	(614)	(462)
Impôts comptabilisés en autres éléments du résultat global	(74)		(74)
Au 30 juin 2026	(47)	9.721	9.674

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 2025	9.150	909	275	10.335
Transfert d'une rubrique à l'autre (subside en capital)				.0
Porté au compte de résultat	(470)	(101)	(43)	(614)
Au 30 juin 2026	8.680	808	233	9.721

Actifs d'impôts différés :

	Avantages postérieurs à l'emploi	Pertes fiscales	Autres	Total
Au 31 décembre 2025	(545)	0	421	(124)
Porté au compte de résultat	15	0	136	151
Autres éléments du résultat global	2	0	(75)	(74)
Au 30 juin 2026	(528)	0	481	(47)

Les passifs d'impôts différés comprennent pour l'essentiel (8.680 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 n'a cependant pas été réévalué pour l'exercice 2025 (comptabilisé en 2026).

Les passifs d'impôts différés comprennent une provision (808 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 233 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 (5.797 k EUR de latence fiscale passive au 31 décembre 2025). 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 2025).

Les actifs d'impôts différés comprennent pour 528 k EUR l'économie future d'impôt qui sera générée par la déductibilité des avantages postérieurs à l'emploi, 481 k EUR la taxation future en Belgique ou en RDC des gains latents sur instruments financiers (y compris les contrats de change).

Par ailleurs, aucun actif d'impôt différé lié aux pertes fiscales reportées en RDC n'a été comptabilisé au bilan. En effet, conformément à la Loi de Finances 2026, la récupération des pertes reportées est désormais limitée aux trois derniers exercices clôturés. Or, le Groupe TEXAF n'anticipe pas la réalisation de bénéfices dans les trois prochaines années au sein des deux entités concernées (Estagrico et La Cotonnière).

13. Produits des activités ordinaires

	30-juin-26	30-juin-25	30-juin-24
Ventes de biens	2.066	1.534	2.792
Prestations de services	3	49	
Produits locatifs	15.626	15.521	12.502
	17.694	17.104	15.294

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. Au 30 juin 2026, les éléments non récurrents repris dans les comptes portent sur les frais de licenciement associés à la réorganisation des activités du segment immobilier.

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-26	30-juin-25	30-juin-24	30-juin-23
Charges d'intérêt	(663)	(871)	35	(21)
Autres charges et produits	499	82	(244)	8
	(164)	(790)	(209)	(13)

16. Charge d'impôt sur le résultat

	30-juin-26	30-juin-25	30-juin-24
Impôt courant	(1.102)	(988)	(2.050)
Impôts différés	456	738	1.940
	(646)	(250)	(110)

Le rapprochement entre le taux d'impôt applicable à la maison-mère et le taux d'impôt effectif au 30 juin 2026 se présente comme suit :

	30-juin-26	30-juin-25	30-juin-24
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt applicable à la maison-mère	(1.143)	(1.190)	(1.142)
Résultat avant impôt	4.574	4.759	4.567
Taux d'impôt applicable	25,00%	25,00%	25,00%
Éléments de réconciliation	78	384	1.301
Impact des taux dans d'autres juridictions	(261)	(213)	(219)
Impact de changement de taux d'impôt			
Impact des crédits d'impôts déductibles			
Impact des revenus non taxables	796	712	1.776
Impact des frais non déductibles	(134)	(60)	(75)
Impact des latences fiscales non reconnues	(22)	(22)	(74)
Impact des latences fiscales reconnues		(13)	
Impact des pertes fiscales utilisées		13	
Impact des sociétés mises en équivalence	(301)	(32)	(108)
Autres			
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt effectif	(1.065)	(806)	159
Résultat avant impôt	4.574	4.759	4.567
Taux d'impôt effectif	23,28%	16,93%	-3,48%
Ajustements aux impôts exigibles d'exercices antérieurs	(41)	(12)	1
Ajustements aux impôts différés	460	568	(270)
Total des impôts	(647)	(250)	(110)

L'effet de l'ajustement des impôts différés a été isolé des impôts effectifs pour la bonne compréhension du tableau. Comme détaillé en note 12, 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 (nul pour l'exercice 2025).

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 1,32 EUR par action (brut 1,8857 EUR) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 représentant une distribution totale de 6.914 k EUR a été versé aux actionnaires le 1^{er} juin 2026.

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.

19. Trésorerie provenant des opérations

	30-juin-26	30-juin-25	30-juin-24
Résultat de la période	3.927	4.509	4.457
Ajustements :			
– Impôts	647	250	110
– Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles	642	536	520
– Amortissement des actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation	33	29	29

– Amortissement des immeubles de placement	2.333	2.420	1.649
– Correction de valeur des immeubles de placement		147	
– Pertes / (profits) sur cession d'actifs non-courants			
– Variations nettes des provisions pour autres passifs	93	105	
– Variations nettes des obligations résultant des avantages postérieurs à l'emploi	(52)	(50)	175
– Pertes de valeur sur actifs en contrepartie du compte de résultat	106	6	17
– Charge d'intérêts	649	869	155
– Produits d'intérêts	(23)	(107)	(174)
– Quote-part dans le résultat des entreprises associées	954	7	432
– Pertes / (profits) de change non réalisés	478	(628)	234
– Autres éléments non décaissés	(915)	598	(215)
Variations du fonds de roulement (hors variations de périmètre et différences de conversion) :			
– Stocks	(533)	(149)	(110)
– Clients et autres débiteurs	(3.254)	107	2.642
– Garanties locatives reçues	11	62	591
– Fournisseurs et autres créanciers	6.973	1.726	4.709
Trésorerie provenant des opérations	12.070	10.436	15.220

20. Litiges, actifs et passifs éventuels

- Une partie du terrain de CARRIGRES est occupée illégalement par des "squatters" qui empêchent le développement de l'exploitation de la carrière à plus long terme. Cette partie du gisement n'est pas valorisée dans les comptes et cette situation n'impacte pas l'exploitation sur les 30 prochaines années compte tenu des réserves directement accessibles.
- IMMOTEX est 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, après avoir obtenu en 2025 plusieurs décisions en sa faveur pour son terrain situé au lieu dit "Petit Pont", est encore défenderesse dans une dernière procédure devant le conseil d'Etat, initiée par un groupe de spoliateurs.
- UTEXAFRICA a obtenu en 2025 plusieurs décisions définitives pour préserver les terrains inondables situés entre sa concession et le fleuve Congo.
- Certains passifs fiscaux et sociaux pèsent potentiellement sur les filiales La COTONNIERE et ESTAGRICO.

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'un emprunt dont la valeur initiale était de 21.531 k EUR (cfr note 10 ci-dessus).
- 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 sur la période 2023-2025
- TEXAF est engagée à souscrire au fonds PARTECH AFRICA I pour un montant non encore appelé de 31 k EUR et au fonds PARTECH AFRICA II pour un montant de 687 k EUR.

- La République Démocratique du Congo est engagée vis-à-vis de TEXAF pour un montant total de 4,2 M\$, comprenant le solde d'une indemnité d'expropriation en faveur d'UTEXAFRICA pour un montant 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 70 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 24 k EUR par an plus TVA à TEXAF, S.A.
- Le Groupe achète et vend régulièrement des biens et services auprès de Chanimétal (198 k EUR d'achats en 2025), une société co-contrôlée par Chanic, administrateur.
- M, William Croonenberghs, administrateur, a facturé en 2025 72 k EUR de prestations de service.
- Utexafrica a facturé à Open Access Data Centres Texaf Digital des prestations de service pour 77 k EUR, des loyers pour 118 k EUR. Texaf a comptabilisé des produits d'intérêts courus, non payés, pour un total de 456 k EUR.
- Utexafrica a facturé à Close The Gap Texaf des prestations de services pour 5 k EUR et Cotex à facturé des loyers pour 22 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 2025 :

En EUR	Rémunération fixe	Jetons de présence	Rémunération totale
Chanic s.a. représenté par Vincent Bribosia	20.000	11.520	31.520
Charlotte Croonenberghs	20.000	5.760	25.760
William Croonenberghs	20.000	12.960	32.960
JFA Management b.v. représenté par Joseph Fattouch	20.000	12.960	32.960
Michel Gallez	0	0	0
Dominique Moorkens	8.000	5.760	13.760
Benoît De Blicck	24.000	4.320	28.320
Eline Pardaens	20.000	11.520	31.520
Pascale Tytgat	29.000	12.960	41.960
People Partners représenté par Nathalie Ulrich	29.000	12.960	41.960

23. Rémunérations des principaux dirigeants

Les rémunérations et autres avantages à court terme accordés aux administrateurs opérationnels ont été les suivantes en 2025 :

En Eur	Coût entreprise	Rémunérations variables	Plan de retraite	Véhicule de société	Total
CEO	340.477	33.420	Suivant législation RDC	Oui	373.897
CFO	155.000	25.065	29.996	Oui	210.061
Dir digital	60.042	5.013	Suivant législation RDC	Oui	65.055

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

- Le 25 août 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 2026 :
Aucune opération sur titres TEXAF n'a été opérée par des personnes initiées.

25. Événements survenus après la date de clôture

- Aucun événement susceptible d'impacter les comptes arrêtés au 30 juin 2026 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	30.06.26
Résultat opérationnel		4.838	5.187	5.472	5.784
Eléments non récurrents	14	157	12	147	93
Résultat opérationnel récurrent		4.994	5.200	5.619	5.877
Dotation aux amortissements	5 et 6	2.030	2.198	2.984	3.007
EBITDA récurrent		7.024	7.398	8.603	8.884

Tableau 2: COUT MOYEN ANNUALISE DU FINANCEMENT

(EN k EUR)	Notes	30.06.23	30.06.24	30.06.25	30.06.26
Emprunts bancaires	10	13.635	23.561	19.310	25.153
Cout moyen du financement		5,34%	5,50%	5,60%	5,95%

Tableau 3: Ratio d'endettement brut et net

(EN k EUR)	Notes	30.06.23	30.06.24	30.06.25	30.06.26
Dettes financières	10	13.635	23.561	19.310	25.153
Dettes financières nettes	10	9.627	14.803	12.516	16.783
Total du bilan consolidé		151.605	172.742	171.235	181.946
EBITDA récurrent au 30 juin		7.024	7.398	8.603	9.015
EBITDA récurrent annualisé (1)		14.200	17.025	17.492	17.962
Ratio d'endettement en % du bilan		9%	14%	11%	14%
Ratio d'endettement net en % du bilan		6%	9%	7%	9%
Ratio d'endettement net en % de l'EBITDA annuel		68%	87%	72%	93%

Tableau 4: ratio des charges immobilières

(EN k EUR)	Notes	30.06.23	30.06.24	30.06.25	30.06.26
Charges opérationnelles - secteur Immobilier		7.524	8.132	10.057	9.906
Dotations aux amortissements		-1.765	-1.863	-2.747	-3.007
Charges refacturées aux locataires		-358	-370	-429	-419
Charges nettes des frais refacturés		5.401	5.900	6.881	6.480
Revenus locatifs		11.410	12.501	15.500	15.599
Ratio des charges immobilières		47%	47%	44%	42%

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

(EN k EUR)	Notes	30.06.23	30.06.24	30.06.25	30.06.26
Revenus locatifs bruts		11.410	12.501	15.500	15.599
Revenus issus du développement		-979	-639	-2.710	0
Revenus locatifs à périmètre constant		10.431	11.862	12.790	15.599
Croissance du revenu locatif		4,5%	9,6%	24,0%	0,6%
Croissance du revenu locatif à périmètre constant		-4,5%	4,0%	2,3%	0,6%
