

RAPPORT ANNUEL 2025



VIDÉO DES 100 ANS





TABLE DES MATIÈRES

01. Profil 06

100 ans. Un siècle d'impact, de résilience et de transformation	8
Nos activités en R.D.C.	18
Information à l'actionnaire	34

02. Rapports du Conseil d'Administration 38

Rapport de gestion	40
Rapport de gouvernance	51
Rapport de rémunération et de nomination	57

03. Rapport ESG 62

Introduction et Synthèse	64
Ambitions, priorités, actions et reporting ESG	74
Carrière	80

04. Responsabilité sociétale 90

Texaf Bilembo	92
Chirpa Asbl et Chaîne de l'Espoir Belgique	94
Comequi	96
Ndako ya biso	98
Fistulaid	100
Sankuru Yema Yema	102

05. Comptes annuels 104

États financiers consolidés	107
Notes annexes aux états financiers consolidés	113
Résumé des principales méthodes comptables	155
Rapport du Commissaire	163



TEXAF, fondée en 1925, a célébré en 2025 son centenaire; une étape symbolique qui illustre à la fois la résilience du Groupe et sa capacité à se réinventer. Cet anniversaire a rassemblé l'ensemble de nos parties prenantes autour des valeurs qui nous définissent: Responsabilité, Intégrité, Respect, Résultats et Esprit d'entreprise. Il a surtout été l'occasion de réaffirmer notre ambition: développer, en RDC et au cœur de Kinshasa, des actifs durables et créateurs de valeur dans un environnement à fort potentiel.

Au fil du temps, **TEXAF** s'est imposée comme un acteur de référence dans ses trois principaux métiers, en combinant une connaissance approfondie du marché local avec une exécution rigoureuse et sélective de ses investissements.

Dans le résidentiel, **UTEXAFRICA** confirme son positionnement unique sur le marché kinois. Déployé sur 50 hectares, ce domaine constitue aujourd'hui bien plus qu'un ensemble immobilier: un véritable écosystème de vie, sécurisé et structuré, accueillant 432 familles de près de quarante nationalités. Avec un taux d'occupation proche de 100% et une clientèle fidèle, **UTEXAFRICA** démontre la pertinence d'une offre haut de gamme répondant à une demande soutenue. Cette dynamique nourrit notre trajectoire de croissance, avec le lancement du « **Quartier des Parcs** » (32 logements, livraison prévue en 2027) et avec les études déjà en cours du prochain projet (123 appartements dont la construction suivrait dans la foulée) et celles du développement à venir d'un projet mixte d'envergure le long de l'avenue Colonel Mondjiba.

Dans l'activité extractive, **CARRIGRES** demeure un acteur clé du marché avec une capacité de production annuelle de 600 kT. Les investissements engagés pour moderniser l'outil industriel — notamment le remplacement du concasseur tertiaire et de la ligne de criblage — permettront d'améliorer sensiblement la performance opérationnelle et l'empreinte environnementale dès le second semestre. Dans un secteur encore largement informel, nous poursuivons en parallèle nos efforts en matière de gouvernance et de structuration.

Pour le segment numérique, **TEXAF DIGITAL**, via son espace dédié « **SILIKIN VILLAGE** », s'est, quant à lui, affirmé comme un pilier de l'écosystème technologique congolais. Implanté sur près de 3 hectares au cœur de la ville, il regroupe le principal hub entrepreneurial et d'innovation du pays (8.000 m²) et le premier data center certifié Tier III installé en RDC, opéré par un partenaire panafricain spécialisé. En 2025, la conclusion de partenariats structurants avec des institutions internationales a permis de franchir une nouvelle étape dans le développement

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

d'un tissu dynamique de startups et de PME, positionnant **TEXAF** comme un acteur engagé dans la transformation numérique du pays.

Fort du succès de sa première opération de promotion immobilière (l'immeuble Petit Pont), le Groupe a franchi une étape stratégique supplémentaire avec la création d'**IMMOBILIERE JARDINS DE KINSUKA**, ouvrant ainsi un quatrième axe de développement. Ce projet qui portera à terme sur 1.200 logements intégrés au sein d'un domaine de 87 hectares en bord du fleuve Congo, incarne pleinement notre vision d'un urbanisme maîtrisé et durable. La première phase, comprenant 42 villas, est désormais lancée, avec les premières ventes en état futur d'achèvement attendues au second semestre cette année.

Par ailleurs, l'ASBL **TEXAF BILEMBO** poursuit son développement et confirme son rôle essentiel dans notre engagement sociétal. En une décennie, elle s'est imposée comme une référence à Kinshasa dans les domaines de l'éducation environnementale et de la promotion de l'art contemporain. En 2025, le programme SOS Planète Congo a étendu son action à plusieurs provinces, avec l'appui de partenaires institutionnels belges.

Ces avancées reposent avant tout sur l'engagement, l'expertise et la résilience de nos équipes. Leur capacité à évoluer avec rigueur et agilité dans un environnement complexe constitue un avantage compétitif déterminant, que nous tenons tout spécialement à saluer.

Dans un souci de transparence et d'alignement avec les meilleures pratiques internationales, **TEXAF** a également franchi une étape importante en initiant volontairement, en 2025, un reporting structuré en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG), traduisant concrètement son ambition de croissance responsable.

Le modèle de **TEXAF** s'appuie sur une discipline financière rigoureuse et une structure bilantaire solide — deux piliers essentiels pour soutenir une croissance maîtrisée dans un environnement complexe concentré en République Démocratique du Congo.

Dans ce contexte, nous restons attentifs aux évolutions de notre environnement. La situation en RDC ainsi que les tensions géopolitiques internationales, notamment les conséquences de la guerre en Iran, font l'objet d'un suivi constant en raison de leurs impacts potentiels sur les conditions économiques, les chaînes d'approvisionnement et les flux d'investissement.

Nous souhaitons également adresser tous nos remerciements les plus sincères à Monsieur Vincent Bribosia, qui quitte ses fonctions d'administrateur à l'issue de son mandat, après de nombreuses années d'engagement et de contribution déterminante au développement et à la gouvernance du Groupe.

Le Conseil d'administration et le management demeurent pleinement mobilisés pour poursuivre une trajectoire de croissance rentable, disciplinée et durable, et vous remercient pour votre confiance renouvelée.



Benoit **DE BLIECK**
Président du Conseil d'Administration
Jean-Philippe **WATERSCHOOT**, CEO

Benoît De Blieck Représentant permanent BDB Management srl,
Président

Jean-Philippe Waterschoot, CEO



13%
de progression des revenus locatifs, porté par le succès de Silikin Village et Promenade des artistes



TAUX D'OCCUPATION PROCHE DE
100%
EN RÉSIDENTIEL



DÉMARRAGE
d'un nouveau projet immobilier de 19 villas et 14 appartements de standing



DÉMARRAGE DE LA 1ERE PHASE
du projet Kinsuka



Edition du **1ER** rapport ESG
Bienvenue à CARRIGRÈS.
Demandez et suivez les consignes de sécurité.

100 ANS D'HISTOIRE ...



Silikin Village a organisé 23 évènements en 2025 et accueilli 3.000 participants
817 MEMBRES (+155 NOUVEAUX MEMBRES EN 2025)
160 SOCIÉTÉS

Investissements de
9,7 M€

CARRIGRÈS : VENTES DE
353 k tonnes
RÉORGANISATION DE LA CHAÎNE DE PRODUCTION



PROJETS D'INNOVATION :

- 3 PROGRAMMES D'ACCOMPAGNEMENT
- 48 ENTREPRENEURS ET PORTEURS DE PROJETS SOUTENUS, DONT 85% DE FEMMES

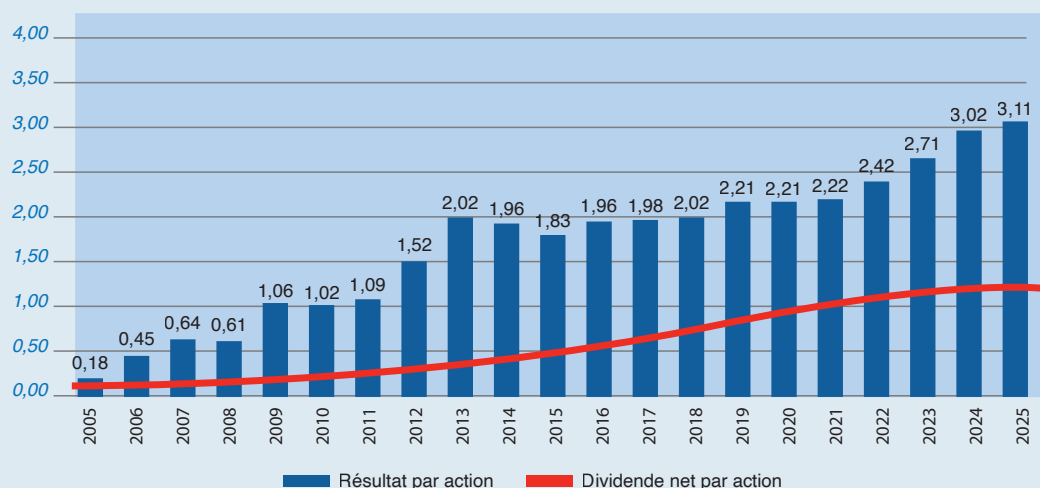
2025 EN SYNTHÈSE

CHIFFRES-CLÉS

Résultats (k EUR)	2021	2022	2023	2024	2025	Croissance moyenne
Revenus	22.727	27.432	29.318	32.311	35.014	
Croissance	4%	21%	7%	10%	8%	11%
EBITDA récurrent *	11.651	13.109	14.200	16.176	17.639	
Croissance	0%	13%	8%	14%	9%	11%
Résultat opérationnel récurrent **	8.002	8.891	9.926	11.088	11.399	
Croissance	2%	11%	12%	12%	3%	9%
Résultat net part de groupe	5.205	8.352	11.642	7.428	8.989	
Croissance	14%	60%	39%	-36%	21%	15%
Cash-flows (k EUR)						
Cash-flows opérationnels	9.648	13.196	9.747	13.781	10.763	3%
Cash-flows d'investissement	(8.916)	(17.409)	(8.595)	(12.828)	(9.657)	2%
Cash-flows de financement	(1.778)	3.743	2.200	503	(6.545)	
Ecarts de conversion sur trésorerie ou équivalents de trésorerie			(244)	227	(4)	
Trésorerie au 31 décembre	5.933	5.463	8.570	10.254	4.811	

*, **: voir notes à la fin de la partie 1 du rapport

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE NET ET DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT PAR ACTION



**RÉSULTAT
PAR ACTION
2,45 €**

**DIVIDENDE BRUT
PAR ACTION
1,89 €
(RENDEMENT : 5,4%)**





PROFIL DE L'ENTREPRISE

01

100 ANS

Un siècle d'impact, de résilience et de transformation

Du textile au numérique : 100 ans de transformation au cœur du Congo



Fondé en 1925, le groupe TEXAF célèbre en 2025 un siècle d'existence, marqué par une capacité rare à se réinventer au fil des époques. D'une aventure industrielle pionnière à un groupe multidimensionnel ancré dans le développement urbain, culturel et numérique, TEXAF incarne une histoire profondément liée à celle de la République Démocratique du Congo.

Cette longévité exceptionnelle n'est pas le fruit du hasard. Elle repose sur une vision de long terme, une résilience face aux mutations économiques et politiques, et une volonté constante de créer de la valeur durable pour les territoires et les communautés. Aujourd'hui, cette vision trouve une expression forte à travers des projets emblématiques tels que UTEXAFRICA, TEXAF Bilembo et, plus récemment, Silikin Village, symbole du virage résolu du groupe vers l'innovation et l'économie numérique.



L'héritage qui se projette

Silikin Village incarne l'héritage vivant de TEXAF : un lieu où l'histoire rencontre l'avenir, où l'esprit entrepreneurial se nourrit de l'expérience du passé. En soutenant l'entrepreneuriat, la formation digitale, l'innovation technologique et l'inclusion des talents congolais, le groupe prolonge son engagement centenaire en faveur du développement économique et humain du pays.



TEXAF, c'est aujourd'hui un ancrage solide, des racines profondes et une ambition résolument tournée vers l'avenir du Congo.



D'un passé industriel à une vision tournée vers l'avenir, le groupe est aujourd'hui un acteur incontournable du développement urbain, culturel, numérique et économique à Kinshasa. La concession UTEXAFRICA accueille aujourd'hui plus de 1000 résidents, avec 426 logements sur 50 hectares au cœur de la ville. Pionnier de l'immobilier résidentiel haut de gamme à Kinshasa, UTEX offre un cadre de vie unique alliant sécurité et sérénité.



L'espace culturel TEXAF BILEMBO met en valeur les richesses naturelles et culturelles de la RDC à travers des ateliers pédagogiques où, chaque jour, des élèves découvrent leur patrimoine et apprennent à protéger la forêt du bassin du Fleuve Congo. C'est aussi un espace de promotion de l'art contemporain valorisant les artistes en RDC.



SILIKIN VILLAGE incarne l'élan d'une nouvelle génération. Plus grand hub numérique et technologique d'Afrique subsaharienne, ce campus entrepreneurial forme, connecte et inspire les start-ups et talents du digital avec 9 000 m² de bureaux et d'espaces de co-working. Ainsi que le premier centre de données en RDC répondant aux normes internationales, en collaboration avec OADC.



La carrière CARRIGRÈS est le principal fournisseur de matériaux de construction à Kinshasa depuis 1950, garantissant une qualité certifiée par le Laboratoire National des Travaux Publics et conforme aux normes, tout en respectant l'environnement.

Derrière cette enseigne se cache une histoire exceptionnelle, une histoire de cent ans de résilience, dont les murs portent encore les traces, le patrimoine et l'ADN.
Une histoire profondément liée à celle du Congo.



1925 – 1959 : LES DÉBUTS DE TEXAF ET L'ÂGE DU TEXTILE

1925



Valère Lecluse et le groupe Lagache posent les premières pierres d'un projet industriel ambitieux : investir au Congo.

1927



La première pierre de l'usine textile, TEXAF, est posée au cœur du continent africain.

1928



TEXAF est présenté au grand public lors des foires de Bruxelles et d'Anvers. L'inauguration officielle de l'usine par le roi Albert de Belgique est un symbole fort de ce projet industriel prometteur.

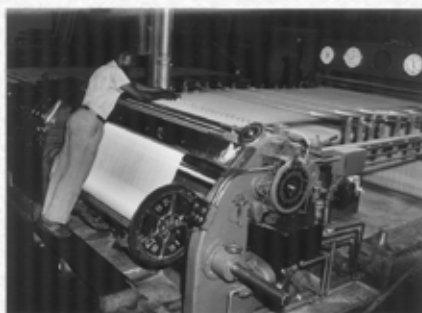
1929



La Grande Dépression débute. TEXAF subit de lourdes pertes en raison de l'effondrement des prix du coton congolais.

1929 : Crash boursier de Wall Street, début d'une crise économique mondiale.

1930



Peu à peu, l'entreprise se renforce et déploie 32 usines d'égrainage au Congo et en Afrique équatoriale française.

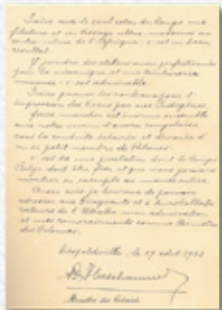
1930 : Premiers mouvements indépendantistes en Afrique.

1934



TEXAF devient une société à portefeuille, une holding. De cette structure naîtront plusieurs filiales.

1942



Visite du ministre A. de Vleeschouwer

1940 - 1945 : Deuxième Guerre mondiale, des milliers de Congolais sont enrôlés dans l'armée belge.

1950



Dans une stratégie de diversification la société devient actionnaire de CARRIGRES, une imposante carrière de grès située à Kinshasa.

1950 : Décolonisation progressive de l'Afrique.

1958



À Bruxelles, l'Exposition Universelle célèbre les progrès de la Belgique et de sa colonie. Les entreprises de TEXAF y présentent leurs produits.



1960 – 2007 : ANNÉES D'INSTABILITÉ ET D'ADAPTATION

1960



Le Congo devient indépendant. TEXAF et ses filiales transfèrent leur siège en Belgique et créent de nouvelles entreprises en RDC.

1965 : Le Général Mobutu prend le pouvoir. En 1971, le pays est renommé République du Zaïre.

1974



Dans le cadre de la zairianisation, les filiales congolaises de TEXAF sont nationalisées.

1973 - 74 : Premier choc pétrolier – début d'une crise économique mondiale.

1976



Lors de la dénationalisation, 100% des actions sont retournés à TEXAF.

1983



La situation économique et financière du Zaïre se stabilise.

1980 : Ajustements structurels imposés par le FMI dans de nombreux pays africains.

1987



COBEPA, une société d'investissement belge privée, devient l'actionnaire majoritaire de TEXAF.

1991



Lors de ce premier épisode de violences et de pillages à Kinshasa et à l'intérieur du pays, TEXAF et ses filiales perdent le marché intérieur.

1990 : Crise entre le Zaïre et la Belgique.

1993



Durant ce deuxième épisode de violences et de pillages à Kinshasa, deux cadres d'UTEXAFRICA sont décédés.

1997 : Laurent-Désiré Kabila prend le pouvoir et le pays reprend le nom de République Démocratique du Congo (RDC).

2002



Philippe Croonenberghs rachète TEXAF à la COBEPA par le biais d'un management buyout.

2001 : Assassinat de Laurent-Désiré Kabila, son fils Joseph prend le pouvoir.

2007



Après plusieurs tentatives pour sauver l'entreprise, la société textile TEXAF décide de déposer ses comptes.

2002 : Création de l'Union Africaine pour renforcer la coopération continentale.

2008 – 2018 : TRANSITION VERS L'IMMOBILIER

2008



Mise sur le marché locatif des premières villas et appartements. L'immobilier devient l'activité principale de TEXAF et la concession UTEXAFRICA voit le jour.

2008 : Crise financière mondiale

2010 – 2018



Fort de son succès, TEXAF enchaîne les projets immobiliers et construit successivement les quartiers baptisés : *Quartier des Musiciens*, *Champ de Coton*, *Clos des Musiciens*, puis *Bois Noble*.

2013



Création de l'asbl TEXAF BILEMBO, un espace culturel, éducatif et artistique au cœur de Kinshasa, dont TEXAF est le principal mécène.



2019 - AUJOURD'HUI ET DEMAIN : L'ENTREPREUNARIAT ET LE DIGITAL

2019



TEXAF inaugure SILIKIN VILLAGE, un campus numérique et hub d'innovation au cœur de Kinshasa en RDC.

2018 : Élection de Félix Tshisekedi

2021



Autour du campus numérique, TEXAF développe un village technologique avec un premier bâtiment pilote de 700 m² dédié à la formation et au coworking.

2022



Cette deuxième phase voit naître un *Business Center* multifonctionnel avec salles de formation, de réunion et un auditorium moderne pour les conférences et événements professionnels.

2022



Créée par Philippe Croonenberghs et sa famille, la fondation BANDEKO NA BISO BA CONGOLAIS soutient la jeunesse congolaise pour réussir dans l'ère numérique.

2022



Le Roi et la Reine des Belges effectuent une visite officielle de SILIKIN VILLAGE. Lors de cette mission, ils sont accompagnés par le premier Ministre Alexander de Croo et son épouse.

2022 : Guerre en Ukraine, impact majeur sur les prix des matières premières en Afrique.

2024



La phase 3 de SILIKIN VILLAGE marque un tournant avec l'inauguration par le Président Félix Tshisekedi du plus grand coworking d'Afrique centrale sur un site de 32 000 m².

2024



TEXAF DIGITAL crée le premier centre de données en RDC qui répond aux normes internationales telles que UpTime Tier III et ISO 27001, en collaboration avec son partenaire Open Access Data Centres (OADC), une filiale du groupe panafricain WIOCC.

2024



Un nouveau jalon est posé avec le projet immobilier *Promenade des Artistes*, un chantier d'envergure qui donne naissance à 94 nouveaux logements.

2025



14 août 2025 le groupe TEXAF fête ses 100 ans. Fondée en 1925, TEXAF est la seule société cotée à Euronext opérant exclusivement en République Démocratique du Congo.



Temps forts & moments de célébration



De Carrigrès à Silikin village, en passant par la concession Utex, les agents du groupe Texaf célèbrent le centenaire du groupe Texaf.



Une traversée symbolique pour 100 ans d'histoire

 **Vendredi 6 Juin 2025**

Le 6 juin, le groupe TEXAF a marqué le lancement des célébrations de son centenaire par la première diffusion du film des 100 ans, retraçant les grandes étapes de son parcours, de ses origines industrielles à ses ambitions actuelles tournées vers l'avenir. Un moment fort, chargé d'émotions, de souvenirs et de fierté collective, partagé avec l'ensemble du personnel du groupe.



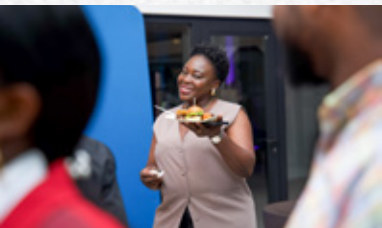
Cette projection s'est prolongée par une célébration unique à bord du Majestic River, réunissant les collaborateurs pour une traversée sur les eaux majestueuses et puissantes du fleuve Congo. Une navigation hautement symbolique, à l'image de TEXAF : un groupe qui, depuis un siècle, poursuit sa route avec détermination, résilience et vision, porté par celles et ceux qui le font vivre au quotidien.




PERSONAL USE

Temps forts & moments de célébration

AfterWork 100 ans avec la communauté de Silikin Village



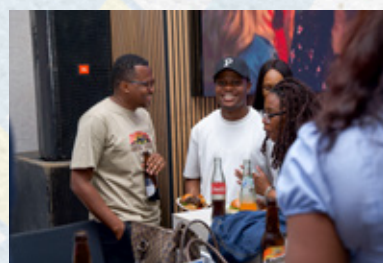
La communauté célèbre un géant de l'histoire

 **Vendredi 3 Octobre 2025**

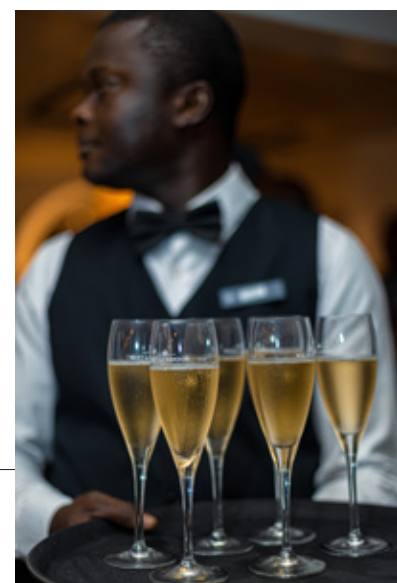
Le 3 octobre, Silikin Village a accueilli un afterwork festif spécial 100 ANS réunissant l'ensemble de sa communauté : entrepreneurs, start-ups, partenaires et talents du numérique. Dans l'enceinte du bâtiment emblématique de Silikin, ce moment de convivialité a permis de célébrer le centenaire de TEXAF dans une ambiance à la fois chaleureuse, moderne et inspirante.



Plus qu'une fête, cet afterwork a été l'occasion de rappeler le lien fort entre l'héritage du groupe TEXAF et l'élan d'innovation porté par Silikin Village. Un temps de rencontres, de musique et de célébration, illustrant parfaitement la manière dont un siècle d'histoire continue d'inspirer les générations d'aujourd'hui et de demain.

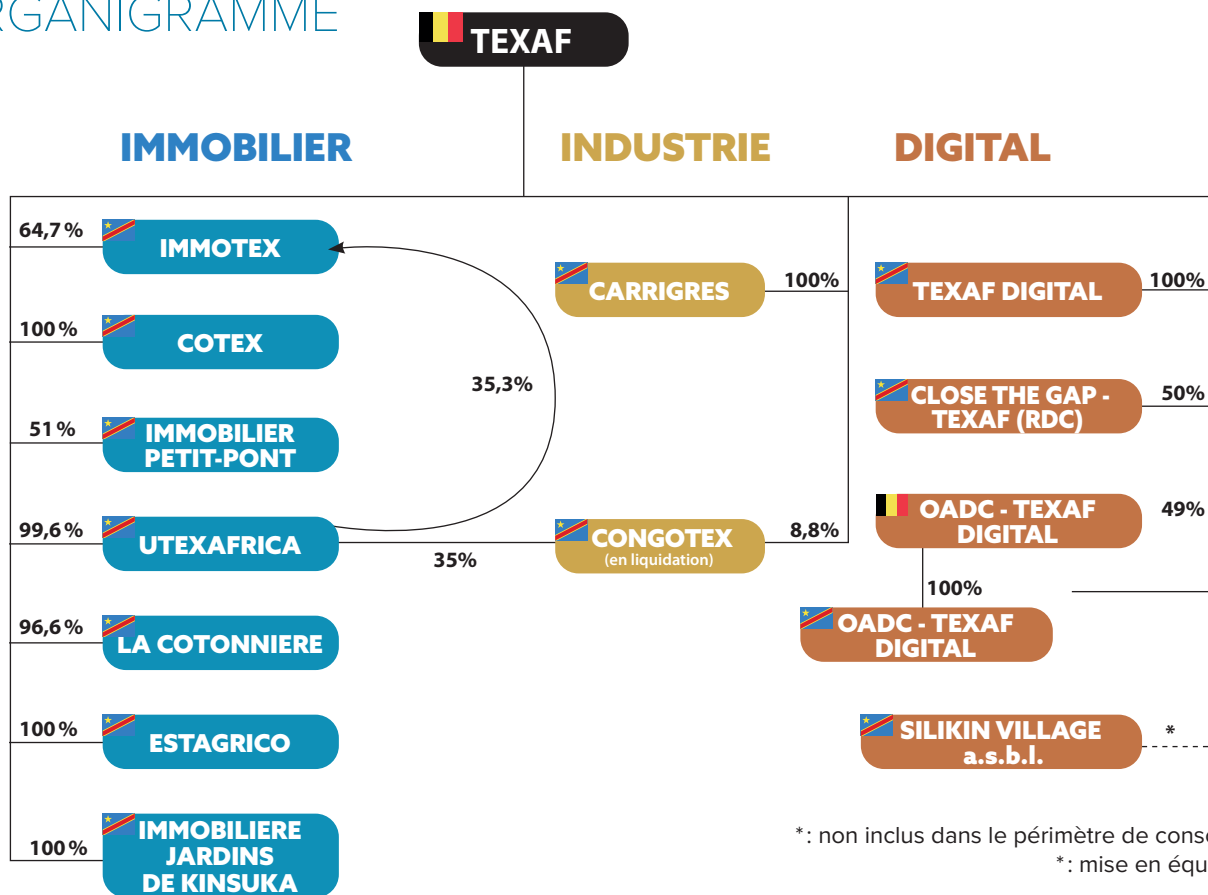






QUI SOMMES-NOUS ?

ORGANIGRAMME



NOS RÈGLES DE CONDUITE

TEXAF a la volonté d'assumer ses ambitions :

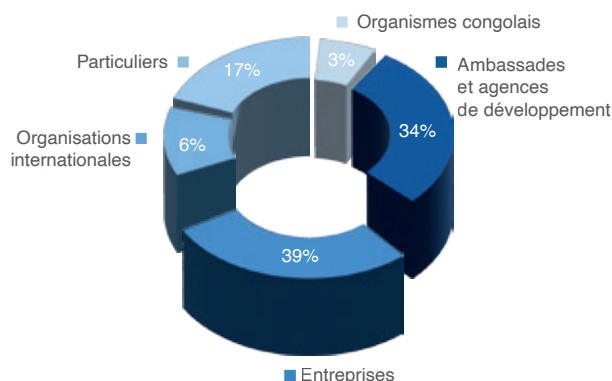
- En s'inscrivant résolument dans le secteur formel de l'économie ;
- En pratiquant une politique de bonne gouvernance vis-à-vis de tous les acteurs de la vie économique et sociale
- En communiquant de manière transparente ;
- En favorisant les partenariats avec des opérateurs congolais et en associant des cadres congolais et expatriés de qualité à la bonne marche des affaires,
- En maintenant la cotation des actions **TEXAF** sur Euronext et en favorisant des mesures qui permettent d'améliorer la liquidité des titres afin de donner au plus grand nombre d'épargnants la possibilité de participer à la croissance escomptée de la RDC ;
- En adhérant aux Dix Principes du Pacte Mondial des Nations Unies.

NOS ACTIVITÉS EN R.D.C.

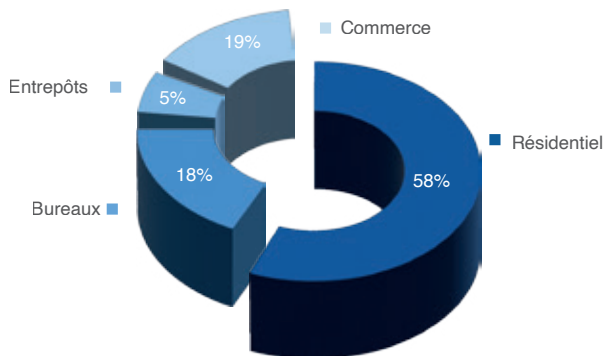
1. ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Après la fermeture de son usine textile, le groupe a pris la décision en 2007 de mettre en valeur une activité jusqu'alors secondaire : son patrimoine immobilier. Il a ainsi tiré parti du site exceptionnel de la concession **UTEXAFRICA**, s'étendant sur 48 hectares en plein cœur de Kinshasa, le long du Fleuve Congo.

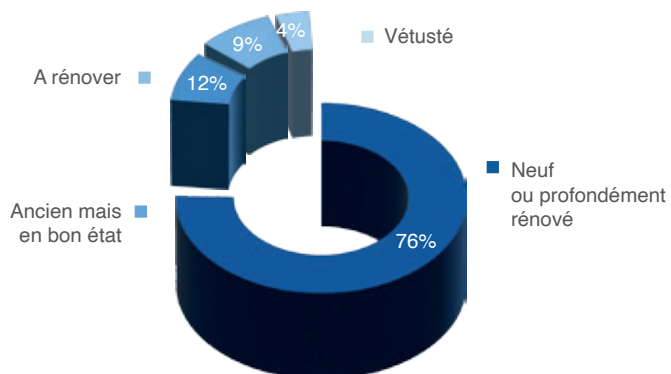
LOYERS 2025 PAR NATURE DE CLIENTS



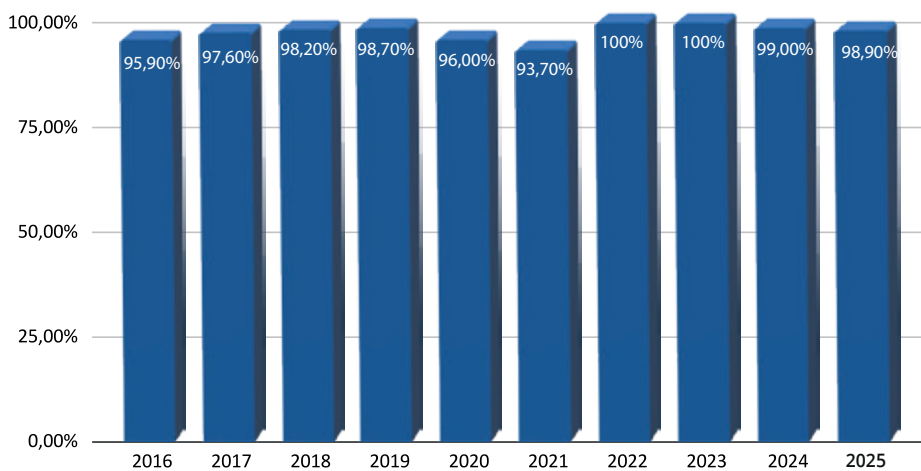
CATÉGORIE LOYERS



VÉTUSTÉ



TAUX D'OCCUPATION EN FIN D'ANNÉE



Le groupe a depuis lors investi année après année indépendamment des évènements extérieurs.



PHASES I-III
Inv. 2,4 M €
18 units

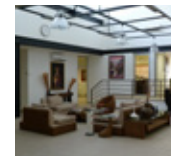


QUARTIER DES MUSICIENS
Inv. 12,7 M €
48 units



CHAMP DE COTON
Inv. 10,9 M €
52 units

LOFT 3
INV. 1,0 M €
1.200 m²



2005

2013
2011

2015
2014

2015



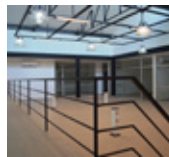
CLOS DES MUSICIENS
Inv. 10,4 M €
33 units

2016



SILIKIN VILLAGE 1
INV. 0,6 M €
700 m²

LOFT 1
INV. 2,7 M €
3.200 m²



LOFT 2
INV. 1,0 M €
1.200 m²



BOIS NOBLES I
Inv. 10,3 M €
36 units

2018

2020



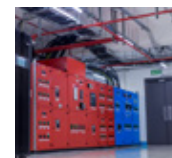
BOIS NOBLES II
Inv. 9,3 M €
39 units



PROMENADE DES ARTISTES
Inv. 25 M €
94 units



SILIKIN VILLAGE 3
INV. 12 M €
6.000 m²



DATA CENTER
En joint venture avec OADC
1.200 m²

2021

2021

2022

2023

2024

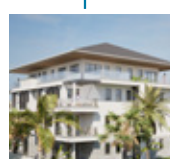
2026



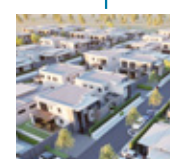
PETIT PONT
INV. 5,2 M €
3.500 m²



SILIKIN VILLAGE 2
INV. 0,7 M €
3.500 m²



QUARTIER DES PARCS :
INV. 12,3 M €
33 units (19 maisons et 14 appartements)



KINSUKA :
Projet en plusieurs phases
La phase I/1 : construction de 42 maisons et infra. associées

Le complexe résidentiel, composé de 426 logements (373 appartements et 53 villas), abrite au quotidien environ 1 200 personnes, issues de 35 nationalités. Ce site est devenu, au fil des années, la référence en matière de concession résidentielle à Kinshasa. Le portefeuille immobilier du groupe comprend ainsi une surface locative résidentielle de 82 200 m², des bureaux et espaces commerciaux de 26 300 m², ainsi que des entrepôts totalisant 30 000 m². Le taux d'occupation a atteint près de 99% au 31 décembre 2025.

Au-delà de la location, le groupe met à la disposition de ses résidents une gamme complète de services, allant d'une sécurité discrète mais efficace à la maintenance technique et à l'enlèvement des déchets. Le domaine offre également de vastes espaces verts, des parcours de promenade et de course à pied, des terrains de sport, une piscine, un bar/lounge, un restaurant, ainsi qu'une salle de fitness et des cours sportifs. Par ailleurs, des terrains de padel, de volley et un terrain multisports ont été ajoutés récemment, ainsi qu'une aire de jeux dédiée aux plus jeunes, ce qui fait de ce complexe un endroit unique à Kinshasa.

Par ailleurs, l'espace **TEXAF-BILEMBO**, ouvert en 2014 dans une **ancienne partie préservée de l'usine**, représente une dimension culturelle forte de cette démarche. Devenu un lieu incontournable pour l'exposition et la promotion de l'art contemporain sous toutes ses formes, il illustre l'engagement du groupe en faveur de la valorisation du patrimoine local, de l'accès à la culture et de la préservation du cadre historique. Cette initiative contribue à enrichir le tissu social et culturel de Kinshasa, tout en soulignant la volonté de TEXAF de conjuguer performance économique et responsabilité sociétale.

ESG dans le secteur immobilier : un engagement concret et responsable

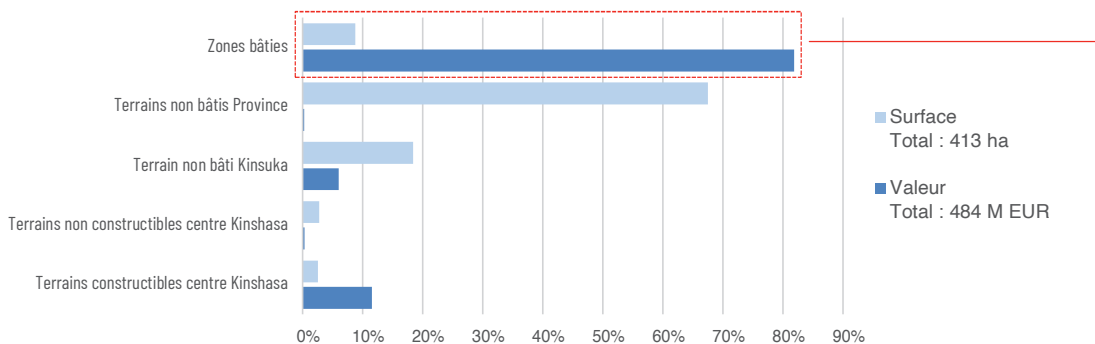
Dans la continuité de sa philosophie de gestion, le groupe **TEXAF** intègre pleinement les principes ESG dans le développement et la gestion de son patrimoine immobilier, tel que décrit dans la partie 3 de ce rapport.

VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

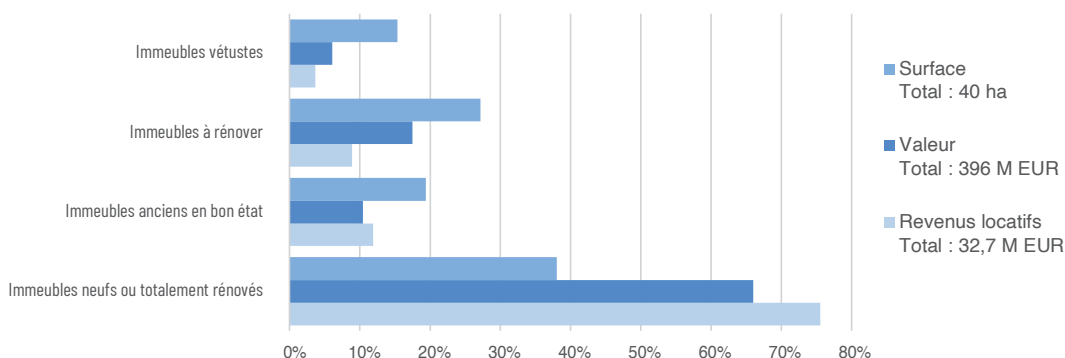
Il n'y a pas de marché immobilier formel et transparent à Kinshasa. Néanmoins, le Conseil d'Administration fait depuis 2018 un exercice de valorisation des immeubles de placement du Groupe. Le détail de ce calcul et des hypothèses qui le sous-tendent est repris dans l'annexe 7 aux comptes consolidés.

Les principaux éléments de cet exercice sont résumés ci-dessous : Le Groupe détient 417 ha, valorisés à 484 M EUR, dont la principale partie en valeur, soit 394 M EUR, représente les zones bâties dans les concessions du centre de Kinshasa. Ces surfaces bâties couvrent 40 ha mais 87,4% des 32,7 M EUR de revenus locatifs sont générés par les immeubles neufs ou anciens en bon état qui ne couvrent que 57% de cette surface. Autrement dit, le potentiel de développement du Groupe dans ses seules concessions du centre-ville comprend non seulement les 7,7 ha de terrains à bâtir mais aussi 14 ha de terrains occupés par d'anciens bâtiments industriels à rénover ou vétustes qui sont aujourd'hui loués à des loyers par m² faibles.

RÉPARTITION DES SURFACES ET DE LA JUSTE VALEUR



RÉPARTITION DES SEULS TERRAINS BÂTIS





QUARTIER DES PARCS

Dans la continuité de sa stratégie de développement immobilier sur la concession d'UTEXAFRICA, TEXAF a initié fin 2025 la réalisation du projet Quartier des Parcs, un développement résidentiel structurant destiné à renforcer l'offre de logements modernes et de qualité à Kinshasa. Les premières livraisons sont attendues progressivement à partir du premier trimestre 2027.

Idéalement situé au cœur de la concession, à proximité immédiate des infrastructures existantes et des espaces verts aménagés, le projet bénéficie d'un environnement privilégié, alliant accessibilité, sécurité et qualité de vie. Il s'inscrit dans une logique de densification maîtrisée et de valorisation durable du foncier, en cohérence avec le développement global du site.

Le programme prévoit le développement d'un ensemble résidentiel mixte comprenant 21 villas unifamiliales et 14 appartements, représentant une surface totale de 7.235 m² sur un site d'environ 1,05 hectare.

L'investissement total s'élève à 13,5 millions d'euros, pour un revenu locatif annuel estimé à 2,4 millions d'euros à maturité.





SITE CPA « LES JARDINS DE KINSUKA »

Le site CPA est entièrement dédié au développement du projet « Les Jardins de Kinsuka », l'une des initiatives résidentielles les plus ambitieuses de **TEXAF**. Situé sur un terrain de 87 hectares dans la banlieue ouest de Kinshasa, le site bénéficie d'un emplacement exceptionnel offrant des vues panoramiques sur le fleuve Congo.

Ce projet vise à répondre à la demande croissante en logements de qualité à Kinshasa, en proposant un quartier résidentiel planifié qui combine confort, sécurité et infrastructures modernes. Les Jardins de Kinsuka offriront une large diversité de logements, conçus pour s'adapter aux besoins d'une population urbaine en pleine expansion.

Le développement reposera sur des infrastructures de haute qualité, comprenant notamment des voiries en béton, des systèmes performants de gestion et de drainage des eaux pluviales, des réseaux d'eau et d'électricité modernes ainsi que l'accès à la fibre optique. Une attention particulière est également portée à la qualité du cadre de vie, avec l'intégration d'espaces verts et d'aménagements paysagers à l'échelle du quartier.

Conçu selon une approche durable et responsable, le projet cherche à créer un environnement résidentiel harmonieux, respectueux de son environnement naturel et favorisant un mode de vie équilibré. À terme, le quartier intégrera également une série de services de proximité essentiels, tels que des établissements scolaires, une polyclinique, des commerces, des installations sportives et des espaces de loisirs, afin de créer une véritable communauté urbaine autonome.

Une première phase de développement comprenant 42 maisons unifamiliales a été lancée en 2025 avec le démarrage de la construction des infrastructures primaires du site, permettant d'envisager le début de la construction des habitations au cours de l'année 2026.

Cette phase initiale représentera une surface bâtie brute totale de 6.555 m², répartie entre différentes typologies de logements allant de 3 à 5 chambres, développées sur un ou deux niveaux afin de répondre aux besoins d'une clientèle familiale.

Les habitations ont été conçues pour répondre aux attentes du marché résidentiel local, en privilégiant des espaces fonctionnels, bien ventilés et adaptés au climat de Kinshasa. L'architecture se caractérise par des lignes contemporaines et pur, mettant l'accent sur la simplicité, la durabilité et l'intégration harmonieuse dans l'environnement naturel du site.

Ce projet représente le premier projet de promotion immobilière du groupe **TEXAF** et donnera lieu en 2026 à la création d'un segment de reporting distinct, au sens de l'IFRS 8.





NOUVEAU PROJET RÉSIDENTIEL (2027-2028)

Dans le cadre du développement progressif du site d'Utexafrica, le groupe a lancé la conception d'un nouveau projet résidentiel destiné à la location visant à renforcer l'offre de logements de standing au sein de la concession. Ce projet s'inscrit dans la stratégie de valorisation du patrimoine immobilier du groupe et dans la continuité des développements récents réalisés sur le site.

Le projet prévoit la construction de six bâtiments résidentiels totalisant environ 120 unités, qui seront réalisés en trois phases successives afin d'optimiser l'adéquation avec la demande locative du marché.

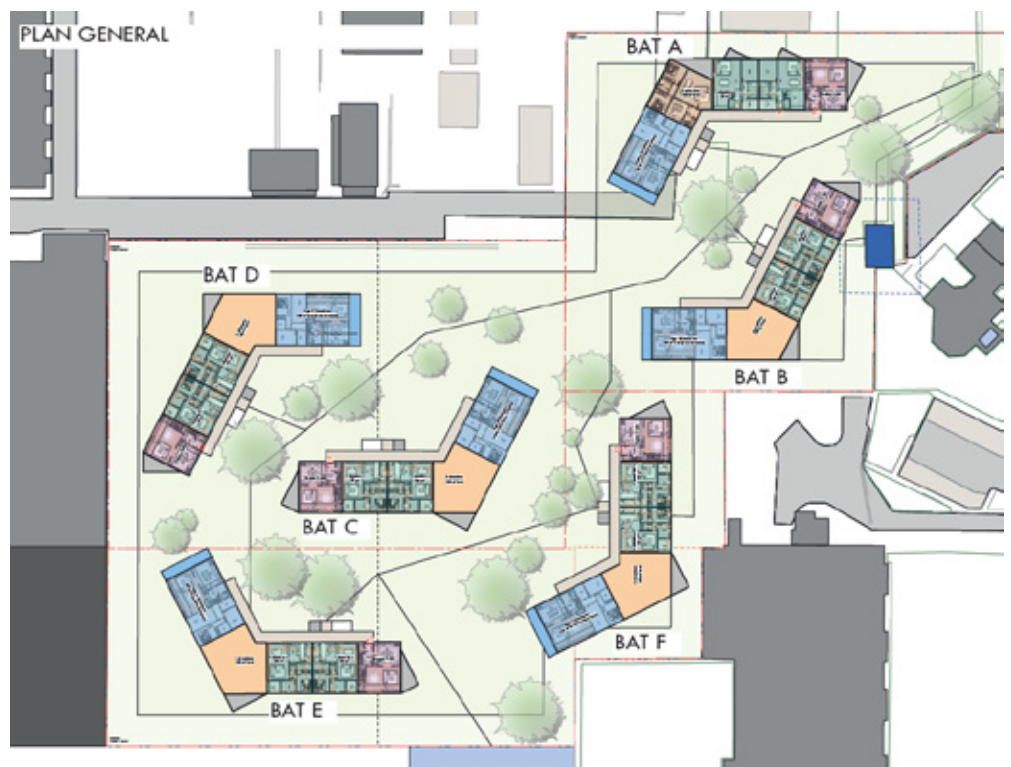
Les bâtiments proposeront une gamme variée d'appartements, comprenant des logements d'une à quatre chambres ainsi que des duplex, offrant des surfaces généreuses et de larges terrasses. Un concept d'appartements en co-living sera également intégré au projet afin de répondre à l'évolution des modes d'habitation et aux besoins d'une clientèle plus flexible.

Le projet s'intégrera harmonieusement dans l'environnement existant du site « UTEX ». Une attention particulière sera portée à une mobilité douce hors sol, rendue possible par la réalisation de l'entièreté des parkings en sous-sol, permettant de privilégier les espaces piétons, espaces pour enfants et aménagements paysagers en surface. Il contribuera ainsi à renforcer l'attractivité de la concession en proposant une offre résidentielle supplémentaire adaptée aux besoins de nos résidents ainsi que les familles.

La réalisation en plusieurs phases permettra de sécuriser le développement financier du projet tout en accompagnant la croissance du portefeuille résidentiel du groupe, dans un contexte de forte demande pour des logements de qualité à Kinshasa.

Le lancement de la première phase est envisagé début 2027, après finalisation des études techniques.

La démarche globale de TEXAF démontre un profond engagement envers le développement de la RDC, en construisant des communautés durables et ambitieuses qui reflètent la vision d'un avenir prospère pour le pays.



PROJETS FUTURS



Le plan directeur d'**UTEXAFRICA** prévoit la transformation du site en une communauté à usage mixte, avec un potentiel de développement de :

- 90 000 m² d'espaces résidentiels
- 60 000 m² de surfaces commerciales
- 11 500 m² d'espaces de loisirs

En plus de ces nouvelles constructions, **TEXAF** identifie un fort potentiel de rénovation pour ses unités résidentielles. La modernisation de ces unités avec des designs contemporains et des équipements modernes permettra de répondre à la demande en offrant des logements à la satisfaction des locataires tout en augmentant la valeur des actifs et ses revenus. Cette stratégie garantit une optimisation de l'utilisation de son patrimoine immobilier, tout en préservant l'identité du site.

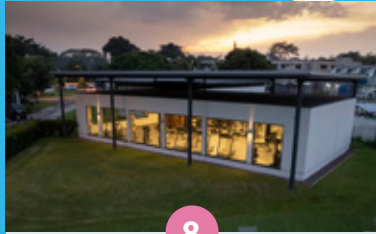
Fleuve Congo



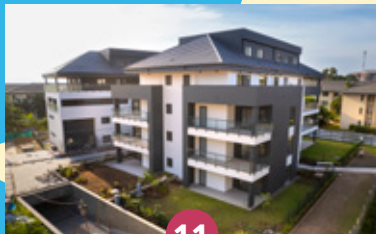
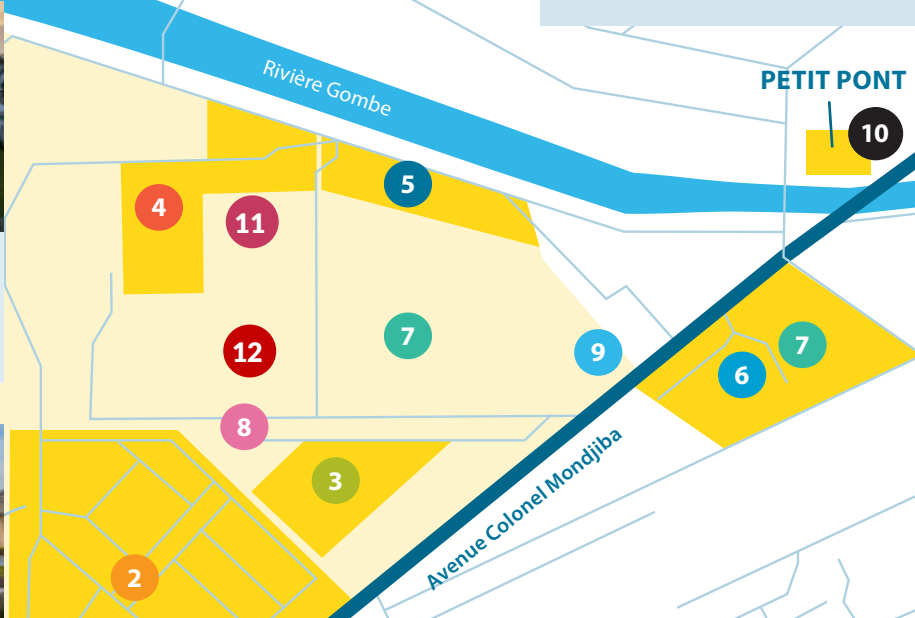
8
**LOISIRS
PISCINE
RESTAURANT
TENNIS
FITNESS**



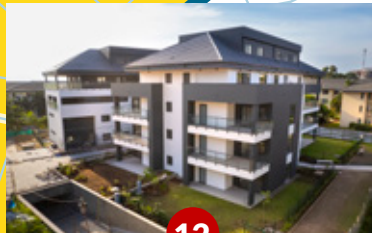
10
**Quartier
PETIT PONT**
■ 3 500 m² de bureaux



8
**FITNESS
ET SPORTS**



11
**PROMENADE
DES ARTISTES**
94 appartements



12
**QUARTIER
DES PARCS**



3
**Quartier
LES BOIS NOBLES**
■ 18 villas et
57 appartements

Concession « UTEXAFRICA » et « COTEX » :

18 ha occupés par des constructions
neuves ou en bon état

12 ha occupés par des constructions
vetustes

13 ha de terrains à développer

17 ha de terrains non constructibles
et de routes



9
**ESPACE CULTUREL
TEXAF BILEMBO**

SITE UTEXAFRICA

Boulevard du 30 Juin



7 Quartier BUREAUX

- bureaux lofts sur friche industrielle (2011 à 2015) – 5.700 m²
- développement progressif de bureaux dans anciens bâtiments industriels COTEX (2007 à 2013) – 3.500 m²



4 Quartier LES MUSICIENS

- 81 appartements, dont les 33 dernières unités ont été mises en location en octobre 2016.



1 Quartier CHAMP DE COTON

- 52 appartements
- Style contemporain
- Projet développé en 3 phases et mise sur le marché entre 2013 et 2015.



5 Quartier NOUVELLE CONCESSION

- 9 villas (nouvelles constructions) et 9 appartements (duplex aménagés dans d'anciens ateliers de confection de l'usine textile)
- premiers développements immobiliers entre 2003 et 2005



6 Quartier COTEX/SILIKIN VILLAGE

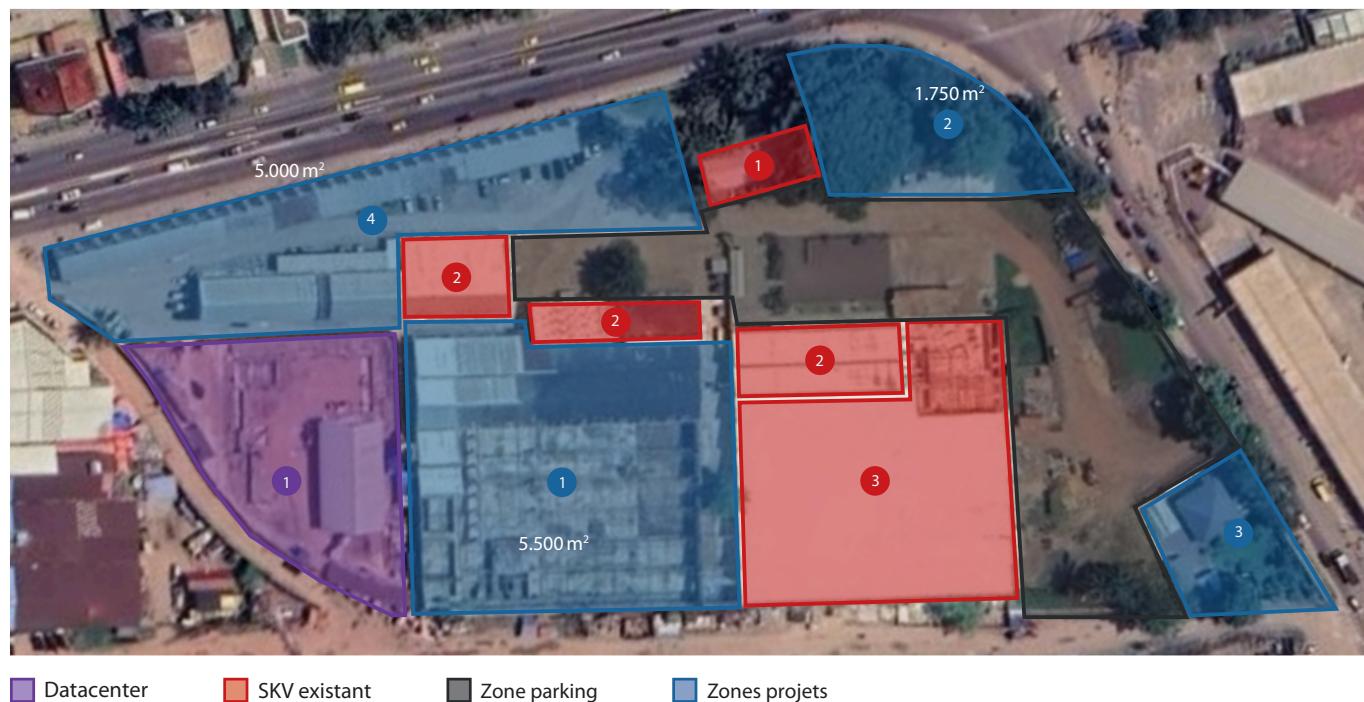
- 3.500 m² de bureaux
- Texaf Digital Campus
- Projet Silikin Village III : 12.000 m²
- OADC - Texaf Digital Data Center



2 Quartier CONCESSION HISTORIQUE

- 26 villas et 80 appartements dont 51 ont fait l'objet de rénovations.
- Constructions et style architectural « cité jardins » datant de la fin des années 20.
- En cours de réhabilitation/ rénovation progressive

SITE SILIKIN VILLAGE



Le site COTEX est dédié au pôle **TEXAF DIGITAL** qui a pour objet de stimuler l'économie numérique en RDC à travers ses filiales Silikin Village et **OADC-TEXAF DIGITAL**. En termes de patrimoine immobilier.

Le plan directeur de COTEX prévoit la transformation du site en une communauté à usage professionnel, avec un potentiel d'expansion jusqu'à 43 700 m², incluant 37 500 m² pour des usages commerciaux, 1 200 m² pour un data center et 5 000 m² pour d'autres fonctions.



2. LES ACTIVITÉS DIGITALES

TEXAF a décidé d'investir dans l'économie digitale africaine, en partant des constats que :

- 40% des 1,25 milliard d'Africains ont moins de 15 ans,
- les besoins économiques et sociaux de cette population ne pourront être satisfaits sans faire appel à des technologies adaptées et peu coûteuses,
- la pénétration de l'internet mobile progresse extrêmement rapidement,
- des start-up's africaines émergent et ont levé 16 milliards USD de venture capital sur la période 2020-2022. Pour 2023 et 2024, les données spécifiques ne sont pas encore disponibles, mais la tendance montre une augmentation continue de l'intérêt des investisseurs pour les start-ups africaines.

Les enjeux économiques liés à cette évolution démographique sont gigantesques. **TEXAF** considère que la révolution digitale est en passe de devenir un secteur de croissance économique significatif en Afrique car ces technologies permettent d'accélérer les étapes du développement et a dès lors décidé d'investir dans des entreprises innovantes dans ces technologies et en lien avec l'Afrique.

Tout d'abord, **TEXAF** a décidé d'accompagner des spécialistes de longue date de l'investissement en technologie en engageant 1 M EUR dans le premier fonds de venture capital **PARTECH AFRICA** (<https://partechpartners.com/>). Via cet investissement le groupe entend acquérir rapidement une meilleure connaissance de ce domaine d'activités afin de pouvoir investir dans des entreprises et d'en faire un nouveau pôle de développement à, en co-investissement avec **PARTECH AFRICA** ou par elle-même. Les excellentes performances de ce premier fonds ont convaincu **TEXAF** de participer, également pour 1 M EUR, au deuxième fonds.

Parallèlement, **TEXAF** a poursuivi le développement de **SILIKIN VILLAGE**, opéré à travers **TEXAF DIGITAL**, avec l'ambition d'en faire un hub d'innovation et d'entrepreneuriat de référence en Afrique centrale.

Partech est l'un des fonds de capital-risque technologiques les plus reconnus au niveau mondial, fondé en 1982 et actif en Europe, en Afrique et en Amérique du Nord. Il opère plusieurs véhicules d'investissement couvrant l'amorçage, le venture, le growth et l'impact, avec une présence forte dans l'innovation digitale.

Nous participons aux deux fonds africains de Partech : Partech Africa I et Partech Africa II, dédiés au financement de startups technologiques du continent. Ces fonds ciblent des entreprises innovantes actives dans des secteurs essentiels tels que la fintech : l'éducation, la santé, la logistique, l'agriculture et l'industrie.

L'objectif de ces fonds est de soutenir l'émergence de champions africains, d'accélérer l'adoption des technologies et de renforcer l'inclusion financière et l'accès aux services fondamentaux.

TEXAF DIGITAL : Catalyseur de l'innovation et de l'entrepreneuriat en RDC

En 2025, **TEXAF DIGITAL** a consolidé son rôle d'acteur structurant de l'écosystème technologique et entrepreneurial en République Démocratique du Congo. En combinant infrastructures modernes, accompagnement entrepreneurial et ouverture internationale, l'organisation poursuit son ambition de créer un

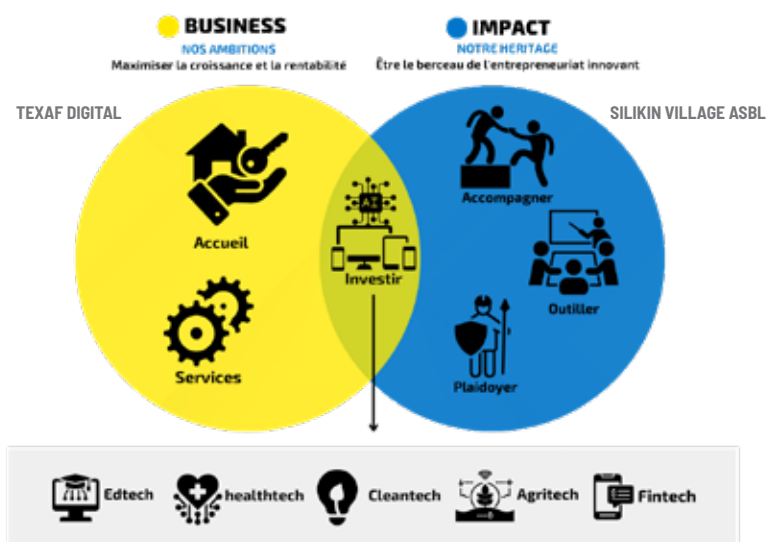
environnement favorable à l'émergence d'entreprises innovantes et à la transformation numérique de l'économie congolaise.

La stratégie de **TEXAF DIGITAL** repose sur une approche complémentaire articulée autour de deux axes :

Le Business	L'Impact
<ul style="list-style-type: none"> - Développer des infrastructures modernes destinées aux entreprises innovantes et aux organisations technologiques. - Générer des revenus durables et diversifiés à travers un modèle économique robuste. 	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir activement l'écosystème entrepreneurial local à travers des programmes d'accompagnement, de formation et de mentorat. - Contribuer à l'émergence d'une nouvelle génération d'entrepreneurs congolais à fort potentiel.

Cette approche vise à faire de Silikin Village un véritable campus de l'innovation, capable d'attirer entrepreneurs, investisseurs et entreprises internationales tout en soutenant la création de valeur locale.

Une Stratégie À 360°: Un Modèle Unique axée sur deux grands volets:



Infrastructures Modernes et Environnement Propice

TEXAF DIGITAL incarne une approche holistique pour répondre aux besoins croissants en infrastructures, compétences et réseaux d'affaires dans un monde en constante évolution. Grâce à ses infrastructures modernes, **Silikin Village** — un lieu hybride combinant coworking, incubation et centre d'innovation — l'organisation

a créé un environnement propice à la croissance des start-ups et des PME locales.

En 2025, le site a poursuivi sa montée en puissance et atteint un niveau de fonctionnement stable après l'ouverture du nouveau bâtiment en 2024.

> 95 % Taux d'occupation des bureaux	872 Membres actifs fin 2025	155 Nouveaux membres en 2025	11 mois Durée moyenne d'occupation
---------------------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------------	----------------------------------------------

En parallèle, plus de **23 événements** communautaires et professionnels ont été organisés sur le site, réunissant plus de **3 000 participants** au cours de l'année et renforçant la dynamique de collaboration et d'échange entre les acteurs de l'écosystème entrepreneurial et technologique.

Accélération de l'innovation et soutien à l'entrepreneuriat

À travers l'ASBL Silikin Village Association, TEXAF DIGITAL poursuit son engagement en faveur du développement de l'entrepreneuriat et de l'innovation en RDC.

En 2025, **trois programmes** de pré-accelération ont été organisés :

- Total Startupper Accelerator
- Bokoli Pour Elles
- Grandir & Faire Grandir

Ces programmes ont permis **d'accompagner 48 entrepreneurs** dans la structuration de leurs projets, **dont 85% de femmes**, grâce à un dispositif combinant mentorat, formations spécialisées, accès à des réseaux d'affaires et opportunités de financement.

L'accent a été particulièrement mis sur l'entrepreneuriat féminin, notamment à travers le programme Bokoli Pour Elles, qui vise à renforcer l'autonomie économique des femmes entrepreneures. Plusieurs participantes ont pu accéder à des financements pour soutenir le développement de leurs activités, tandis qu'une entrepreneure de la seconde cohorte a levé des fonds pour l'ouverture d'un centre de santé.

Les programmes d'accompagnement ont également permis l'émergence de plusieurs success stories notables :

- un entrepreneur alumni a remporté le premier prix de l'innovation lors des Kisalu Awards organisés par la FNJEC,
- une entrepreneure du programme Bokoli Pour Elles a multiplié par dix son chiffre d'affaires, illustrant le potentiel de croissance des entreprises accompagnées.

Ces initiatives ont été rendues possibles grâce au soutien de partenaires techniques et financiers de premier plan, notamment l'Agence Française de Développement (AFD) / Expertise France,

la Fondation Roi Baudouin et TotalEnergies. Au total, **120 000 USD de financements externes** ont été mobilisés en 2025 pour soutenir ces programmes.

SILIKIN VILLAGE, PORTE D'ENTRÉE DE L'ÉCOSYSTÈME TECHNOLOGIQUE CONGOLAIS

En 2025, Silikin Village a renforcé sa visibilité internationale à travers plusieurs participations à des événements majeurs de l'écosystème technologique, notamment **VivaTech à Paris**, **Afri-Labs Annual Gathering à Nairobi** ou encore **Building Bridges Kinshasa–Brazzaville**.

Ces initiatives ont contribué à promouvoir l'écosystème technologique congolais à l'international, à attirer de nouveaux partenaires et à positionner Silikin Village comme une **plateforme stratégique d'accès au marché congolais pour les entreprises technologiques et les investisseurs internationaux**.

Une vision durable : structurer l'écosystème pour l'avenir

En 2026, TEXAF DIGITAL poursuivra le développement de Silikin Village autour de plusieurs axes stratégiques visant à renforcer l'écosystème entrepreneurial, accroître la visibilité internationale du hub et optimiser la valorisation de ses infrastructures.

Structuration des programmes entrepreneuriaux Les programmes d'accompagnement seront standardisés selon une méthodologie « made in Silikin Village » afin d'en améliorer la qualité, l'impact et la reproductibilité. Leur gestion sera progressivement digitalisée grâce à des outils low-code permettant un suivi plus efficace des entrepreneurs et des résultats.

Renforcement de l'accès au financement TEXAF DIGITAL prévoit le lancement d'un premier programme de venture building visant la création de nouvelles entreprises innovantes, ainsi que la structuration d'un réseau de business angels.

Production de connaissances sur l'écosystème La mise en place d'un observatoire des start-ups et des innovations en RDC permettra de renforcer la compréhension du marché et aboutira à la publication du premier DRC Innovation Report.

Développement de la communauté et du rayonnement international

Silikin Village poursuivra le développement de sa communauté à travers des événements professionnels, des initiatives de mise en réseau et des actions de communication visant à renforcer la visibilité de l'écosystème technologique congolais.

Optimisation des infrastructures et du modèle économique L'accent sera également mis sur la consolidation du taux d'occupation des espaces de bureaux, le développement des revenus liés aux événements et services, ainsi que l'amélioration de la rentabilité des espaces flexibles au sein du campus.

À travers ces initiatives, TEXAF DIGITAL entend continuer à jouer un rôle moteur dans la structuration de l'écosystème technologique congolais et contribuer à l'émergence d'une nouvelle génération d'entrepreneurs capables d'accompagner la transformation économique du pays.

Au-delà d'être une entreprise, **TEXAF DIGITAL** se positionne au cœur de l'innovation...

Data Center

En 2021, **TEXAF** s'est associée au groupe **WIOCC** pour établir des data centres en RDC. **WIOCC** (www.wiocc.net) est un groupe panafricain créé en 2008 qui a investi plus de 500 millions USD dans l'infrastructure digitale de l'Afrique. Il est détenu par la Société Financière Internationale, filiale de la Banque Mondiale, un fonds de private equity nigérian, African Capital Alliance, et dix opérateurs telecom de dix pays africains.

En 2024, cet accord a conduit à ouvrir le premier data centre de RDC, **OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL**, opérant suivant les standards internationaux (UpTime Tier III, ISO 27001, ISO 22301 et PCI DSS). Il est situé dans le **SILIKIN VILLAGE** et offre de la co-localisation sécurisée pour les serveurs informatiques de clients domestiques, comme les banques et les fournisseurs d'accès internet, et internationaux, comme les opérateurs de cloud et les fournisseurs de contenu. Il opère suivant le principe de la neutralité à l'égard des opérateurs (« open access ») de manière à offrir le choix complet de connectivité à ses clients. Grâce à sa localisation, il fonctionne à plus de 95% avec de l'électricité d'origine hydro-électrique, témoignant de l'engagement de TEXAF en faveur d'une infrastructure numérique durable.

3. LA CARRIÈRE DE CONCASSÉS

CARRIGRÈS, LA PLUS ANCIENNE CARRIÈRE DU CONGO

Fondée en 1951, CARRIGRÈS est la principale carrière de grès de Kinshasa, située à Kinsuka dans la commune de Ngaliema. La carrière dispose d'une capacité de production annuelle de 600 000 tonnes grâce notamment à un concasseur primaire de 400 tonnes/heures.

Avec un gisement estimé à 25 millions de tonnes, cette carrière à ciel ouvert exploite du grès rouge d'Inkisi, reconnu pour sa grande résistance (indice Los Angeles de 29), garantissant des matériaux durables pour les infrastructures routières et le bâtiment. Offrant une large gamme de produits (sable 0/4, graviers, gravillons, moellons et blocs pour la lutte contre l'érosion) à des prix compétitifs, CARRIGRÈS se distingue par un service fiable et adapté aux besoins du marché. Son accès privilégié via une route entièrement asphaltée (Avenue du Tourisme) constitue un atout majeur, assurant des livraisons rapides et efficaces vers les principaux chantiers de la capitale.

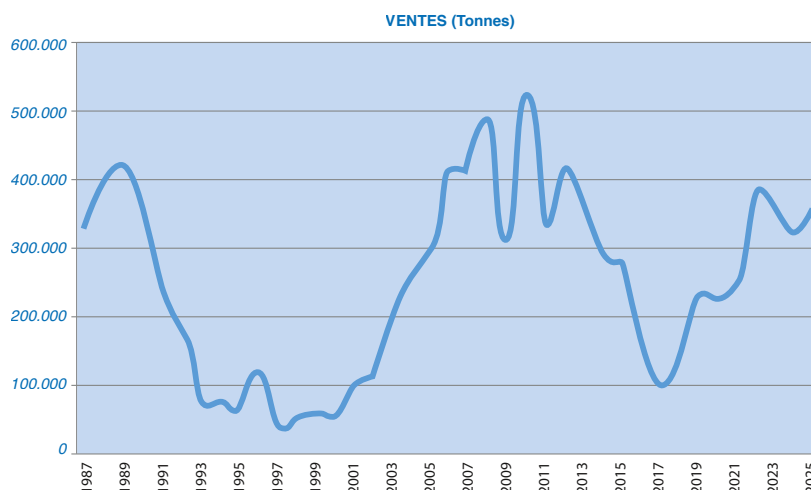
Évoluant dans un environnement très concurrentiel et dominé par le secteur informel, CARRIGRÈS se distingue de ses concurrents en respectant les normes les plus rigoureuses sur la qualité et les quantités livrées, chaque livraison étant pesée avec précision grâce à un pont-bascule digital intégré à la chaîne de production.

CARRIGRÈS emploie une soixantaine de collaborateurs, qui s'appuient sur les services à compétences transversales de l'activité immobilière du groupe **TEXAF** pour les aspects financiers, juridiques, administratifs, ressources humaines et sécurité.

Normes environnementales et sociétales

La sécurité est une priorité absolue : CARRIGRÈS applique des protocoles stricts pour la protection de son personnel et de ses équipements (formations régulières, port obligatoire des EPI, contrôle des installations).

CARRIGRÈS est soucieuse de se rapprocher autant que possible des nouvelles normes européennes ESG, avec une gestion



optimisée des ressources et un suivi environnemental rigoureux. L'entreprise adopte des pratiques visant à réduire son empreinte carbone, recycler ses matériaux et préserver son écosystème local.

Sur le plan social, CARRIGRÈS soutient les communautés locales, en contribuant notamment :

- À l'amélioration des infrastructures de proximité (réparation de routes, lutte contre l'érosion),

- Des actions de solidarité envers les riverains (tarifs préférentiels, dons de matériaux),
- À l'emploi local et à la formation des jeunes aux métiers du secteur.

Plus d'informations sont disponibles dans la section ESG de notre rapport annuel 2025.

4. LES SOCIÉTÉS COTONNIÈRES

Héritage des activités de culture du coton pour alimenter son usine textile à Kinshasa, le groupe dispose au travers de ses filiales **LA COTONNIERE** et **ESTAGRICO**, d'actifs fonciers répartis dans plusieurs provinces en RDC (Kasaï Oriental, Sankuru, Lomami, Haut Lomami, Maniema, Tanganyika et Sud Kivu), pour un total de 1.130 hectares.

Ces actifs ne sont pas exploités actuellement.

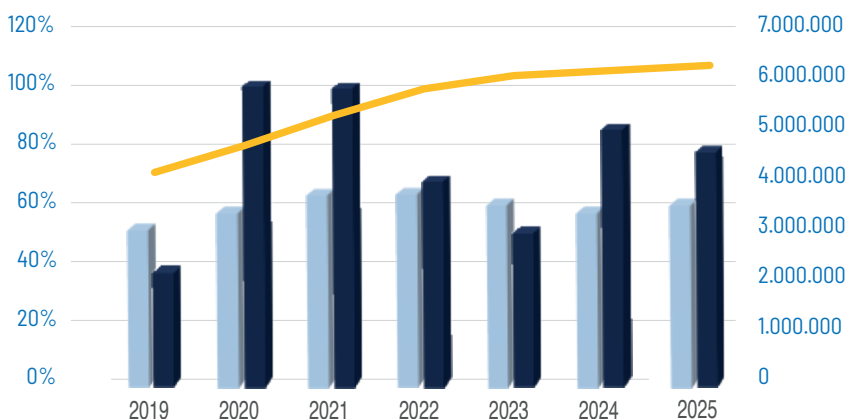
INFORMATION À L'ACTIONNAIRE

DIVIDENDE

Afin de refléter les résultats de l'exercice et les perspectives pour 2026, le Conseil proposera de porter le dividende à 6.914 077 EUR soit 1,8857 EUR (1,32 EUR net) par action, en augmentation de 7,3%, vs 7% l'exercice précédent. Celui-ci sera payable à partir du 1^{er} juin 2026 contre remise du coupon n°15.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende brut par action	0,69	0,81	0,97	1,16	1,29	1,43	1,57	1,64	1,76	1,89
Dividende net par action	0,48	0,57	0,68	0,81	0,90	1,00	1,10	1,15	1,23	1,32
Dividende brut total (en k EUR)	2430	2886	3442	4101	4633	5238	5762	6024	6443	6914
Variation	19%	19%	19%	19%	13%	13%	10%	4,5%	7,0%	7,3%

RATIOS PAY-OUT



■ % dividende brut/rés.opér.récurrent conso

■ % dividende brut/Résultat net consolidé

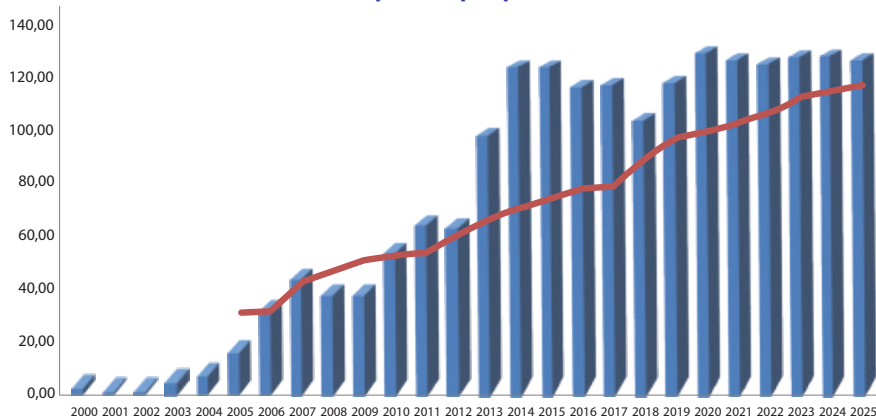
— Dividende brut total

ÉVOLUTION DE L'ACTION

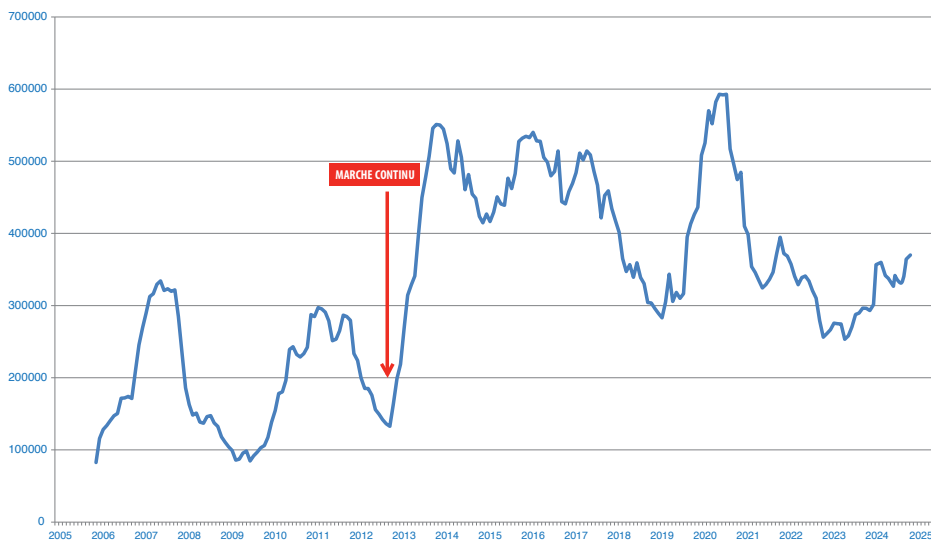
Depuis le 12 décembre 2012, l'action **TEXAF** est cotée au marché continu. Elle est reprise depuis le 18 mars 2013 dans l'indice BEL Small, ce qui a conduit à une amélioration de la liquidité de l'action. Le 21 février 2017, Euronext a lancé un nouvel indice destiné à mettre en valeur les entreprises familiales européennes : Euronext Family Business Index. Cet indice, qui inclut comprend 90 entreprises familiales françaises, belges, néerlandaises et portugaises, comprend **TEXAF**.

Capitalisation

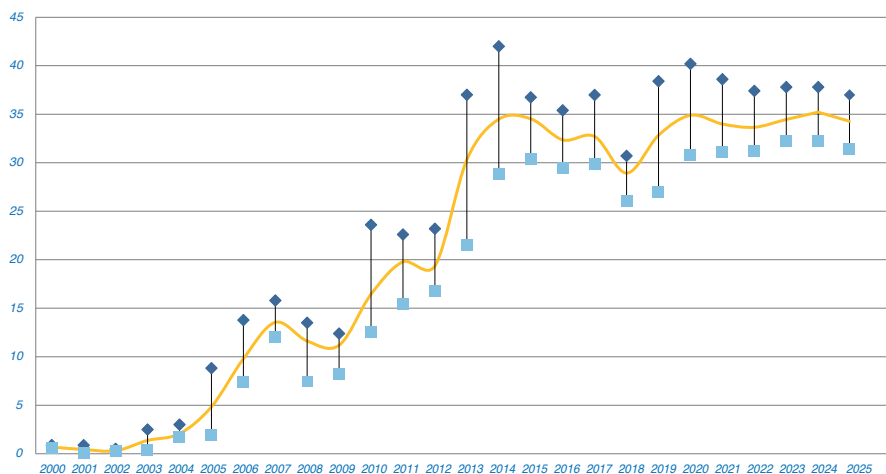
Capitalisation boursière (cours moyen)
Capitaux propres



VOLUME D' ACTIONS TRAITÉES (en EUR)
Moyenne mobile sur 12 mois



COURS MOYEN DE TEXAF + MAX & MIN



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Total des titres émis	3.666.556	100 %
Détenteurs :		
Société Financière Africaine (*)	2.305.442	62,88 %
Middle Way Ltd	366.656	10,00 %

(*) conformément à la déclaration faite par **TEXAF** à la FSMA le 25 août 2025.

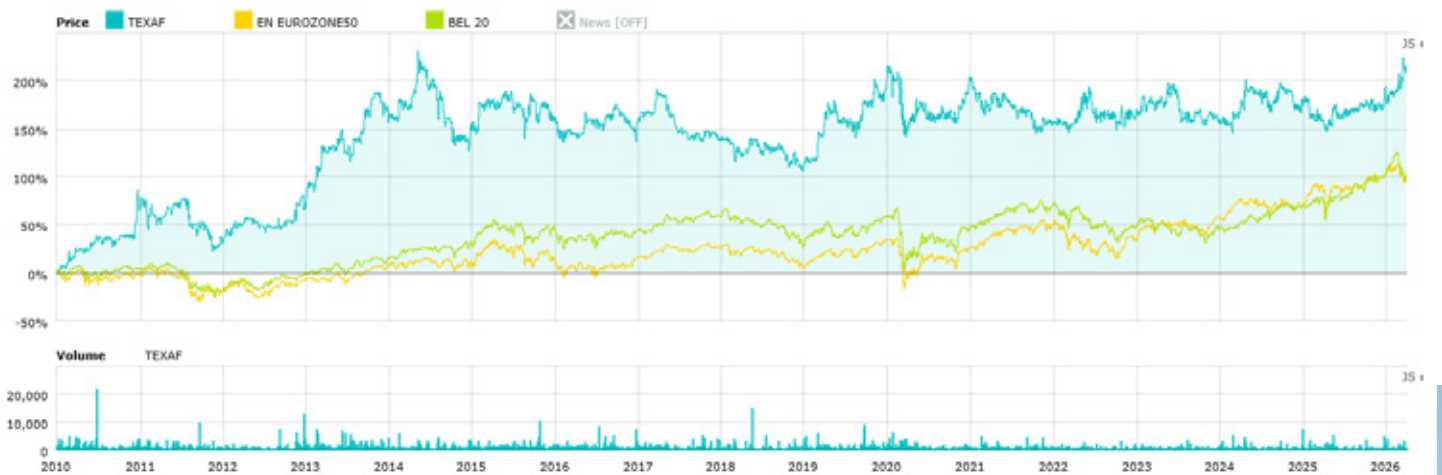
La Société Financière Africaine est contrôlée par Chagawirald SCS, elle-même contrôlée par Charlotte, Gaëlle, Gérald et William Croonenberghs, chacun pour 25%.

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 de Cha de Hong-Kong.

RETURN BOURSIER

Evolution du cours comparé de TEXAF par rapport au Bel 20 et l'indice Euronext 50.

(Source : Euronext : <https://live.euronext.com/en/product/equities/BE0974263924-XBRU#chart>)



AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

**NOTES :**

** EBITDA récurrent : résultat opérationnel récurrent augmenté des amortissements.

** Résultat opérationnel récurrent : résultat opérationnel sous déduction des 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...)







RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

02

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE TEXAF

CONTEXTE ÉCONOMIQUE DE LA RÉPUBLIQUE DÉMOCRATIQUE DU CONGO

En 2025, la République Démocratique du Congo a enregistré une croissance du PIB comprise entre 5,0% et 5,4%, selon la Banque africaine de développement et la Direction générale du Trésor, marquant un ralentissement après les 6,5% observés en 2024. Comme les années précédentes, cette croissance est restée presque exclusivement tirée par le secteur minier, soutenu par la demande internationale pour le cuivre et le cobalt.

L'inflation s'est nettement détendue : de 17,9% fin 2024, elle est descendue à 8,8% en 2025, selon la Banque Africaine de Développement. À l'automne 2025, l'inflation en glissement annuel est même tombée à 2,5%, ce qui a permis à la Banque centrale du Congo d'assouplir sa politique monétaire et de réduire son taux directeur, créant des conditions plus favorables à la liquidité et au financement de l'économie.

La bonne disponibilité de liquidités dans le système bancaire a permis de soutenir le financement de l'activité, même si la situation budgétaire est restée sous pression en raison du surcoût des opérations militaires dans l'Est du pays. Dans les zones occupées du Nord-Kivu et du Sud-Kivu, l'activité économique formelle a été fortement ralentie voire interrompue, pesant sur les recettes publiques et sur l'exécution budgétaire.

Au niveau macroéconomique, le pays a néanmoins bénéficié d'un renforcement du soutien international, en particulier du FMI, qui a salué les progrès en discipline budgétaire et confirmé le maintien d'une dynamique de croissance malgré les tensions sécuritaires persistantes.

Pour 2026, les institutions internationales anticipent une croissance également supérieure à 5%, avec une inflation demeurant contenue si la coordination des politiques économiques se

maintient. Toutefois, ces perspectives demeurent fortement dépendantes de l'évolution du conflit dans l'Est du pays et des cours internationaux des matières premières.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Le segment Immobilier a bénéficié en 2025 d'un taux d'occupation résidentiel proche de 100% et de revenus en année pleine de ses deux projets phares « **Promenade des Artistes** » et « **SILIKIN VILLAGE III** », dont la mise en location avait été initiée en 2024. Ces deux projets représentent une augmentation de 30% de l'offre de logements résidentiels du groupe et un triplement de la capacité du **SILIKIN VILLAGE**. Le taux d'occupation des bureaux a avoisiné les 95% des surfaces mises en location. En conséquence, les revenus locatifs augmentent de 13% à 30 835 k EUR.

Le taux de croissance des revenus locatifs à périmètre constant s'est élevé à +2,7%.

TEXAF a investi un peu plus de 8,0 M EUR en 2025, ce qui est moins que l'année précédente étant donné que seul un nouveau projet immobilier (Quartier des Parcs) a démarré en fin d'année. Les autres investissements immobiliers en 2025 se rapportent à des travaux de réfection des routes et de rénovation de logements. L'EBITDA du segment immobilier atteint 19,3 M EUR, un plus haut historique.

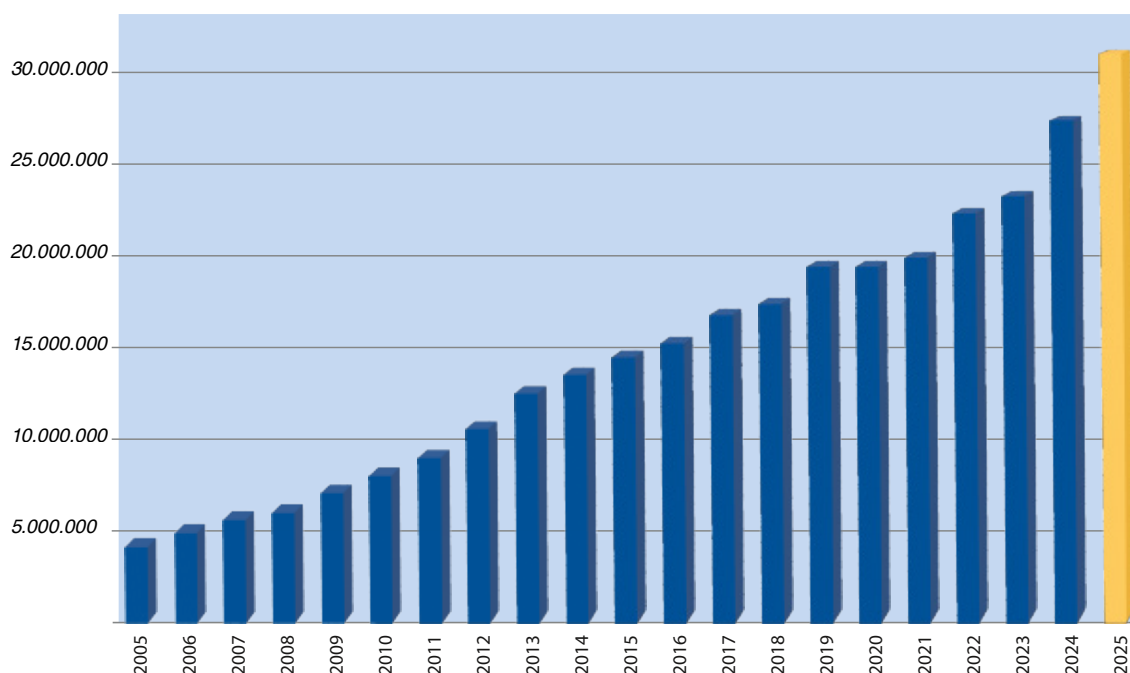
Le résultat opérationnel récurrent progresse de **11%** à 13 533 kEUR. Cette évolution s'explique par la croissance des revenus (notamment issus de Promenade des Artistes et Silikin Village III), partiellement compensée par une augmentation des charges de personnel induite par la révision des barèmes salariaux, une augmentation des amortissements liés à la livraison des derniers projets de construction, ainsi que par la hausse des commissions de gestion payées au segment digital qui a connu une forte croissance en 2025. Ces commissions de gestion sont éliminées en consolidé.

Le résultat opérationnel est en progression de **18%**, à 13 386 kEUR. Il inclut un résultat non-récurrent de -147 kEUR lié à une réduction de valeur sur 7 terrains détenus en province par **La Cotonnière**. La prise en compte d'amortissements à charge de 2024 qui ne se sont pas reconduits en 2025 explique la croissance plus importante du résultat opérationnel comparativement avec le résultat opérationnel récurrent.

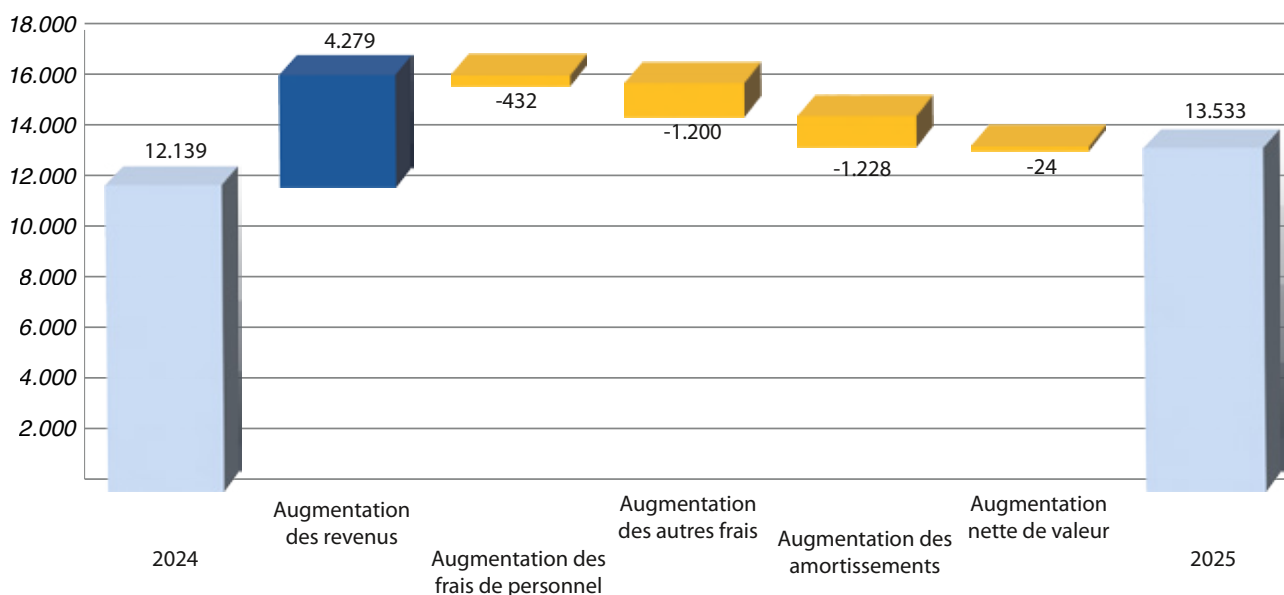
Le résultat net (part du groupe) s'établit à 10 955 kEUR, en croissance de **15%**. Son évolution est impactée par l'évolution des passifs d'impôts différés (+548 kEUR, contre +1.887 kEUR en 2024).



Revenus Locatifs



Evolution du résultat opérationnel des immobilières



Résultats de l'activité immobilière

IMMO (000 EUR)	2021	2022	2023	2024	2025	Var.
Produit des activités ordinaires	19.729	22.083	23.183	27.265	30.835	13%
Résultat opérationnel récurrent	9.115	9.814	10.572	12.139	13.533	11%
Résultat opérationnel	9.070	9.660	14.325	11.368	13.386	18%
Résultat avant impôts différés	6.839	6.886	10.794	7.691	10.406	35%
Résultat net (part de groupe)	5.351	8.696	10.114	9.512	10.955	15%

LA CARRIÈRE – CARRIGRES

CARRIGRES, la carrière de grès pour la construction, située à la périphérie de Kinshasa et dont l'activité est cyclique, a été confrontée en 2025 à une dynamique de marché défavorable, principalement marquée par une pression sur les prix de vente. En volume, les ventes ont augmenté de 10%, mais le prix moyen de vente a, quant à lui, chuté de -26%, pour s'établir à 11,8 EUR/tonne en moyenne.

Cette activité a toujours été caractérisée par une forte volatilité. La demande, qui était forte en 2023, s'était ralentie en 2024, notamment à cause d'incertitudes sur les investissements publics. La demande s'est montrée encore fragile sur la première

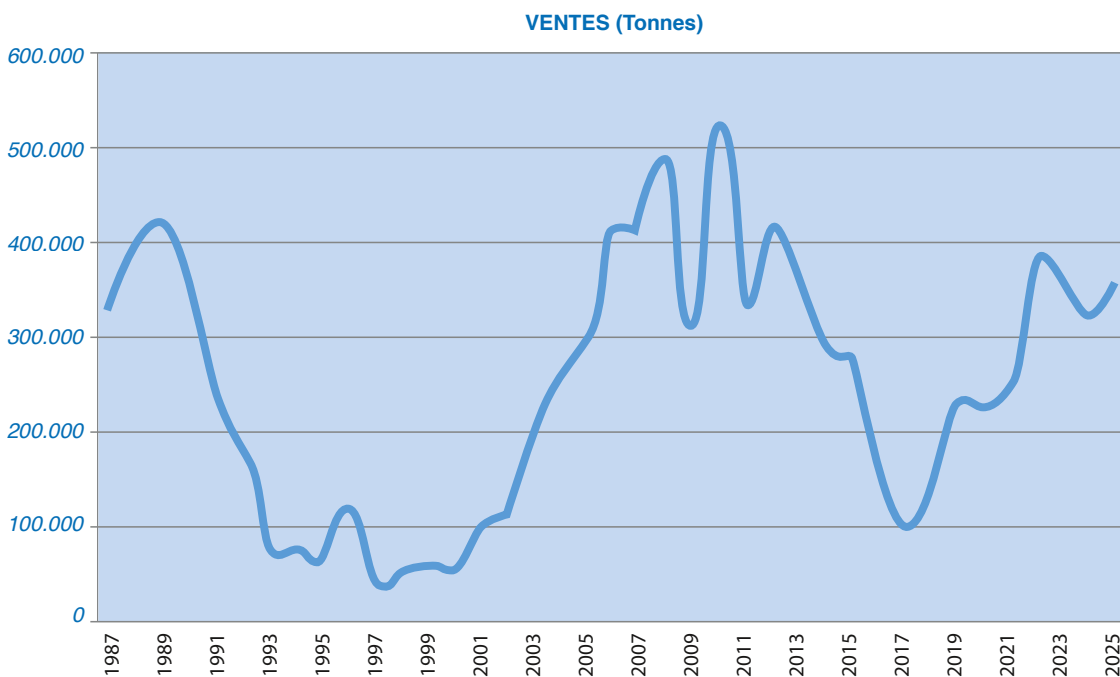
partie de l'année 2025, pour montrer une reprise au deuxième semestre, mais avec une certaine pression sur les prix.

Le chiffre d'affaires s'établit à 4.227 kEUR, en baisse de -17% par rapport à 2024 malgré une légère reprise au quatrième trimestre.

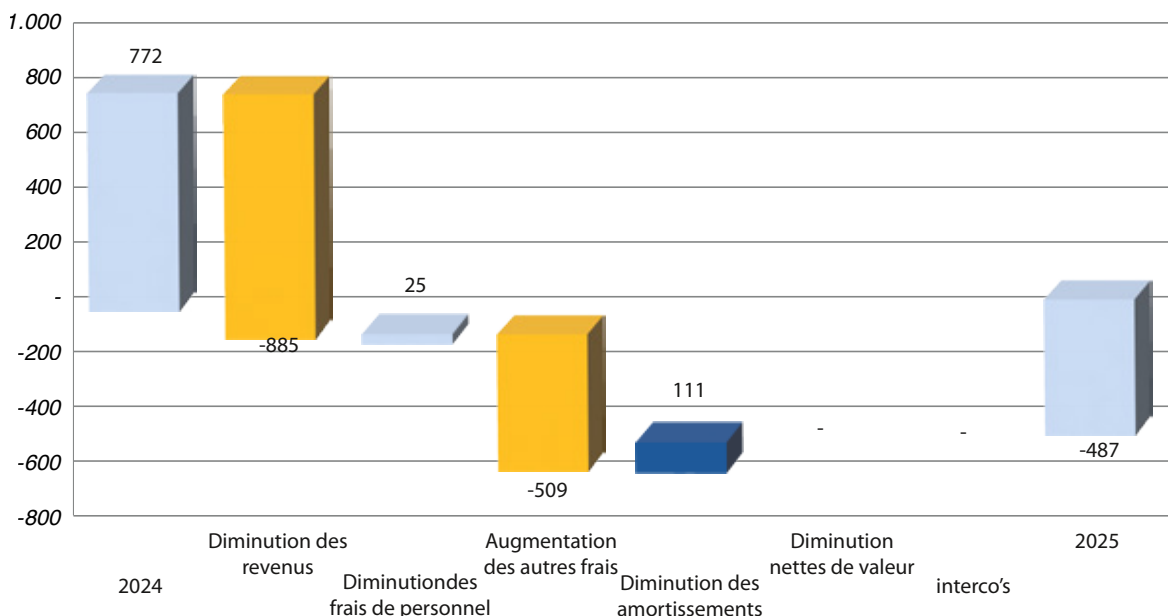
Le résultat opérationnel de l'année s'est soldé par une perte de -487 kEUR affectant ainsi sa contribution aux cash-flows du groupe.

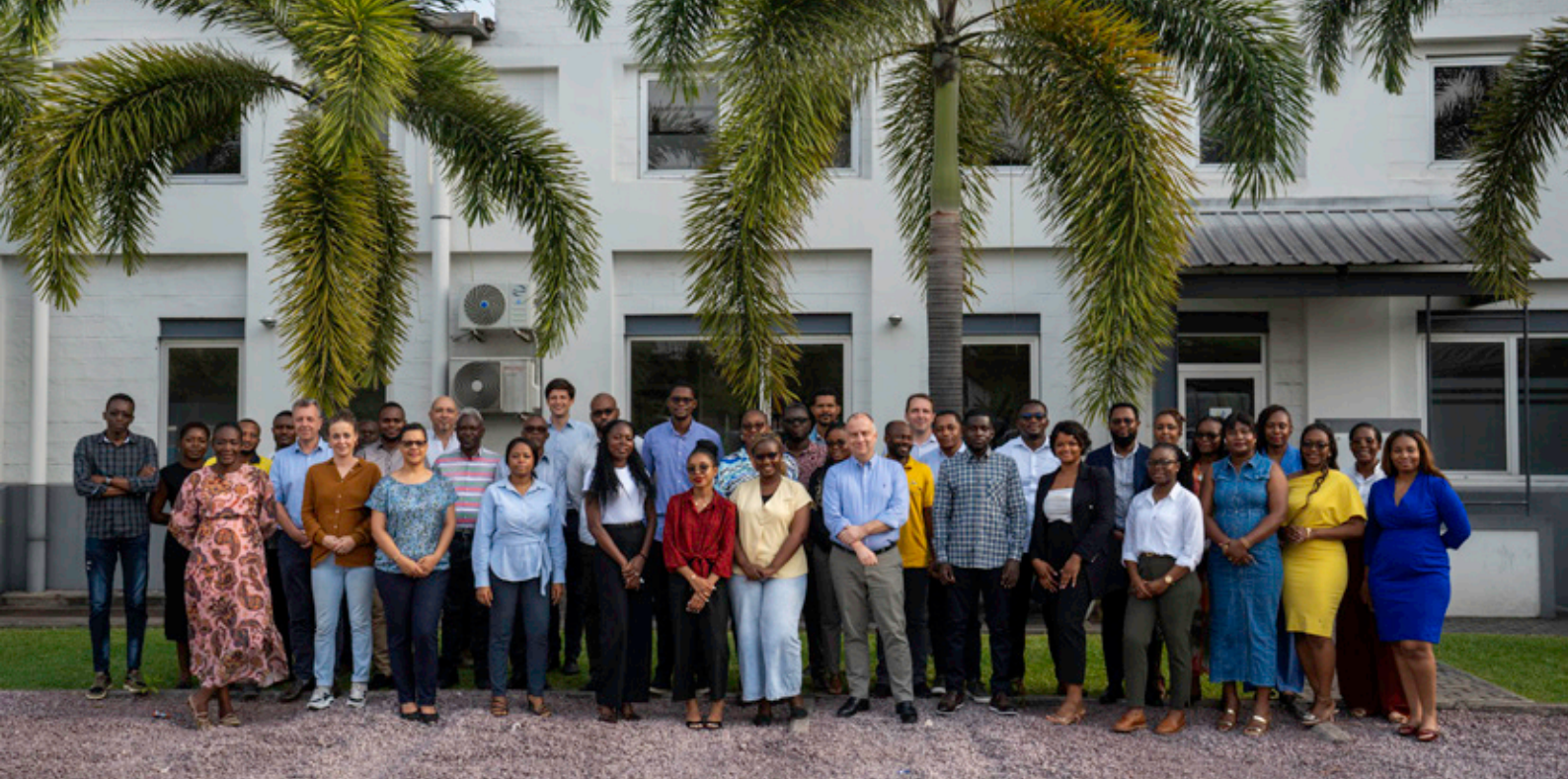
Le résultat avant impôts différés, qui intègre les produits financiers, s'établit à -159 kEUR et le résultat net à -20 kEUR, bénéficiant d'une reprise d'impôts différés de 140 kEUR.

Vente Carrigrès



Evolution du résultat opérationnel de Carrigrès





Résultats de l'activité extractive

CARRIGRES (k EUR)	2021	2022	2023	2024	2025	Var.
Produit des activités ordinaires	2.897	5.349	6.297	5.095	4.227	(17%)
Résultat opérationnel récurrent	236	668	1.539	772	(487)	n.s.
Résultat opérationnel	236	668	3.863	772	(487)	n.s.
Résultat avant impôts différés	381	640	3.610	681	(159)	n.s.
Résultat net (part de groupe)	452	759	2.983	628	(20)	n.s.

DIGITAL

L'activité digitale comporte trois types d'activités :

- d'une part, en l'exploitation d'un hub digital à Kinshasa, **SILIKIN VILLAGE**, qui génère des revenus au travers de commissions de gestion reprises sur la première ligne du tableau ci-dessus.
- d'autre part des partenariats opérationnels avec l'opérateur de data centre **OPEN ACCESS DATA CENTRES – TEXAF DIGITAL** et le fournisseur d'équipements informatiques reconditionnés **CTG-TEXAF**, dont les résultats sont repris par mise en équivalence,
- et finalement en des participations de venture capital, actuellement le fonds panafricain **PARTECH AFRICA** et la legaltech **AFRIWISE**.

En 2025, **SILIKIN VILLAGE**, qui héberge 215 start-ups et PME's et 879 membres actifs au quotidien en co-working, a consolidé son assise en 2025, avec des taux d'occupation de bureaux proches de 100 % et une hausse des taux d'occupation pour les autres types d'espaces disponibles.

Par ailleurs, l'ASBL Silikin Village, qui a bénéficié en 2025 d'un financement global de 120 kUSD provenant de la Fédération Roi Baudouin, de l'Agende Française de Développement et du programme TotalEnergies Startupper, a mis en œuvre trois programmes d'accompagnement et soutenu 48 entrepreneurs. Au-delà des nombreux événements et conférences organisés

tout au long de l'année, ces initiatives ont contribué de manière significative au renforcement de l'esprit de communauté et à la dynamisation de l'écosystème entrepreneurial.

Parmi les temps forts figurent la 5^e édition de la Rencontre des Entrepreneurs Francophones ainsi que les Innovation Days, qui se sont imposés comme des rendez-vous majeurs, rassemblant les acteurs clés intéressés par l'entrepreneuriat et la technologie en République démocratique du Congo.

Enfin, près de 85 % des bénéficiaires des programmes d'accompagnement étaient des femmes, illustrant l'engagement constant de Silikin Village en faveur de la promotion de l'entrepreneuriat féminin et de l'inclusion économique.

Le premier data centre en RDC, que **TEXAF** a réalisé en joint-venture avec **OPEN ACCESS DATA CENTRES** (www.openaccessdc.net), filiale du groupe **WIOCC** (www.wiocc.net), et répondant aux normes internationales (Uptime Tier III, ISO 27001, PCI-DSS...) a été mis en service fin 2024 et héberge aujourd'hui les principales banques et les fournisseurs d'accès à internet. L'accent a été mis en 2025 sur le développement du pipeline commercial. Les seuls clients actuels permettront de doubler les revenus récurrents en 2026.

CLOSE THE GAP – TEXAF, qui a ouvert un magasin au sein de **SILIKIN VILLAGE**, a consolidé son activité de vente d'ordinateurs reconditionnés en 2025, permettant de dégager un résultat opérationnel légèrement positif.



L'ensemble de ces éléments se traduit de la manière suivante :

DIGITAL (000 EUR)	2021	2022	2023	2024	2025	Var.
Produit des activités ordinaires	102	54	345	563	1.146	103%
Résultat opérationnel récurrent	(167)	(443)	(388)	(305)	48	n.s.
Résultat opérationnel	(167)	(443)	(388)	(305)	48	n.s.
Résultat avant impôts différés	(167)	(443)	(644)	(1.043)	(246)	n.s.
Résultat net (part de groupe)	(167)	(443)	(637)	(1.038)	(241)	n.s.

Le produit des activités ordinaires comprend l'augmentation des commissions de gestion liées à la hausse de l'activité de **SILIKIN VILLAGE**, qui dégage pour la première fois en 2025 un résultat opérationnel positif, à hauteur de 48 KEUR.

Le résultat opérationnel englobe la mise en équivalence des activités du data center et de Close The Gap pour 191 KEUR (dont 7 KEUR pour Close The Gap). Ce résultat est impacté par un retraitement comptable non récurrent de +583 KEUR.

En termes de participations, **TEXAF** a souscrit pour 1 MEUR dans chacun des deux fonds **PARTECH AFRICA** et a investi un total de 276 KEUR dans **AFRIWISE**.

TEXAF a par ailleurs enregistré des charges financières nettes de -481 KEUR liées à la valorisation des deux fonds **PARTECH**.

HOLDING

Les frais propres à la holding, qui comprennent les frais du bureau de Bruxelles et ceux liés à la consolidation des comptes et à la cotation en Bourse, sont présentés de manière séparée.

Les charges totalisent 1. Les charges totalisent 1.772 kEUR, en augmentation de 18%, impactées par les rémunérations variables, ainsi qu'à la prise en charge d'une provision pour départs à la retraite.

Le résultat net s'établit à – 1.723 kEUR (vs -1.675 kEUR), compte tenu des charges d'intérêt.

HOLDING (k EUR)	2021	2022	2023	2024	2025	Var.
Produit des activités ordinaires	0	0	0	0	0	n.s.
Résultat opérationnel récurrent	(1.182)	(1.148)	(1.750)	(1.504)	(1.772)	18%
Résultat opérationnel	(1.182)	(1.148)	(1.750)	(1.504)	(1.768)	18%
Résultat avant impôts différés	(598)	(835)	(999)	(1.862)	(1.919)	3%
Résultat net (part de groupe)	(431)	(661)	(818)	(1.675)	(1.723)	3%



Résultat consolidé

Le chiffre d'affaires du groupe augmente de 8% à 35 014 kEUR, traduisant une hausse dans l'immobilier et d'une baisse sensible dans la carrière. La progression des autres produits opérationnels récurrents (+37%), combinée avec l'augmentation des charges opérationnelles de 11% (20 009 kEUR) aboutit à une progression de l'EBITDA de +9%, pour s'établir à 17 639 kEUR.

Le résultat opérationnel s'établit à 11 257 kEUR, en progression de 9%. Il comporte une charge non récurrente de 147 kEUR relative à une réduction de valeur sur sept terrains de la Cotonnière situés en province. Les charges non récurrentes étant inférieures à 2024, le résultat opérationnel croît plus vite que le résultat opérationnel récurrent.

Les charges financières nettes s'élèvent à 844 kEUR (vs 1.038 kEUR en 2024). Cette diminution est la combinaison d'une augmentation des charges d'intérêts sur emprunts d'une part, d'une révision de la valeur des fonds PARTECH I et II (-481 kEUR) et d'un résultat net positif de 1.005 kEUR sur les opérations de couverture de change.

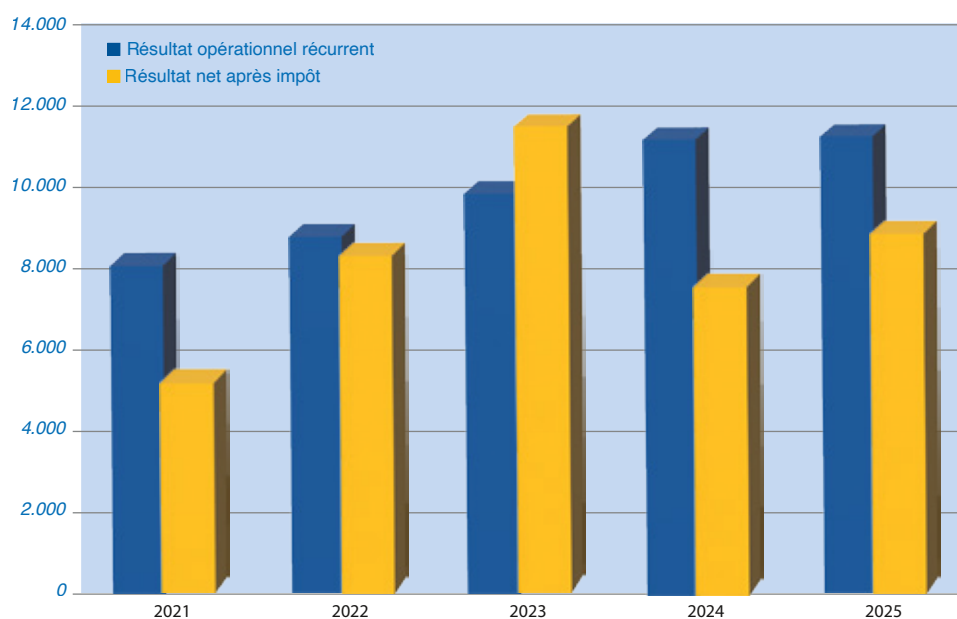
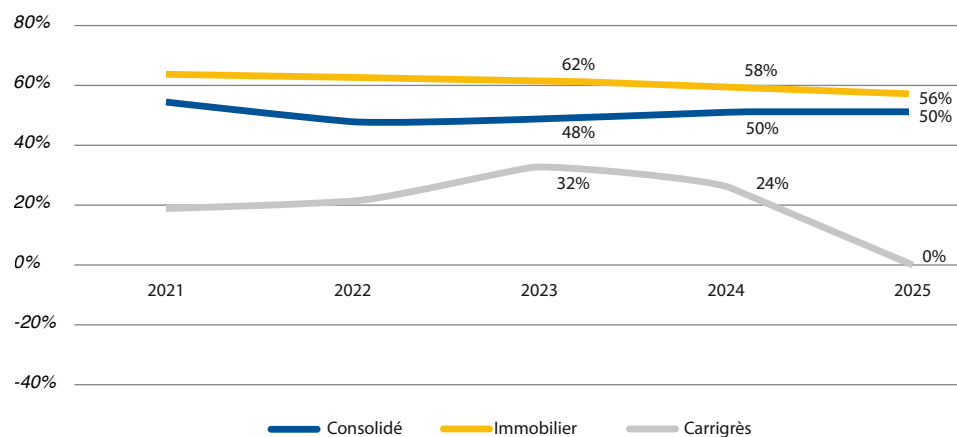
Le résultat avant impôt s'établit à 10 466 kEUR (+24%). Il englobe le résultat des mises en équivalence de OADC Texaf Digital (+186 kEUR) et CTG (+7 kEUR). Il convient néanmoins de noter que le résultat de la mise en équivalence de OADC Texaf Digital comprend un ajustement non récurrent du résultat de la joint-venture de 583 kEUR.

La charge fiscale courante baisse à 2.384 kEUR (vs. 2.983 kEUR) suite aux exonérations obtenues sur différents projets immobiliers récents. Le résultat avant impôts différés atteint 8.082 kEUR (vs 5.452 kEUR).

La variation des impôts différés est une amélioration nette positive de 890 kEUR (vs +2.027 kEUR en 2024). Ce poste est très volatil parce qu'il provient essentiellement de la plus-value fiscale latente sur les immeubles du groupe et que celle-ci dépend à la fois de l'évolution du franc congolais face à l'euro et d'un coefficient de réévaluation fiscal annuel. Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 8.989 kEUR (vs 7.479 kEUR en 2024).

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

000 EUR	2021	2022	2023	2024	2025
Produit des activités ordinaires	22.727	27.432	29.318	32.311	35.014
Autres produits opérationnels récurrents	2.055	2.053	2.013	1.922	2.634
Charges opérationnelles récurrentes	(-12.990)	(-16.376)	(-17.131)	(-18.057)	(-20.009)
EBITDA récurrent	11.791	13.109	14.200	16.176	17.639
<i>En% du chiffre d'affaires</i>	48%	44%	45%	47%	47%
<i>y-1</i>	0%	11%	8%	14%	9%
Amortissements	(-3.649)	(-4.218)	(-4.274)	(-5.088)	(-6.240)
Résultat opérationnel récurrent	8.142	8.891	9.926	11.088	11.399
<i>En% du chiffre d'affaires</i>	33%	30%	32%	32%	30%
<i>y-1</i>	2%	9%	12%	12%	3%
Éléments opérationnels non récurrents	(-45)	(-154)	(6.077)	(-771)	(-143)
Résultat opérationnel	8.097	8.737	16.003	10.317	11.257
<i>y-1</i>	29%	8%	83%	(-36%)	9%
Charges et produits financiers	(-35)	(-18)	(-20)	(-1.038)	(-844)
Dons aux actions de responsabilité sociale	(-141)	(-145)	(-182)	(-146)	(-139)
Quote-part dans les mises en équivalence			(-253)	(-698)	191
Résultat avant impôt	7.922	8.574	15.548	8.435	10.466
<i>y-1</i>	30%	8%	81%	(-46%)	24%
Impôts courants	(-1.467)	(-2.325)	(-3.350)	(-2.983)	(-2.384)
Résultat avant impôts différés	6.454	6.249	12.198	5.452	8.082
<i>En% du chiffre d'affaires</i>	26%	21%	39%	16%	21%
Impôts différés	(-1.242)	2.118	(-543)	2.027	890
Résultat net après impôt	5.212	8.366	11.654	7.479	8.971
<i>y-1</i>	14%	61%	39%	(-36%)	20%
<i>y-1</i>	14%	60%	39%	(-36%)	21%
Par titre					
Résultat opérationnel récurrent (en EUR)	2,22	2,42	2,71	3,02	3,11
Résultat opérationnel en EUR	2,21	2,38	4,36	2,81	3,07
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	1,42	2,28	3,18	2,03	2,45
Nombre de titres en circulation	3.666.556	3.666.556	3.666.556	3.666.556	3.666.556

Résultats

EBITDA
EBITDA récurrent
 en % des produits des activités ordinaires

Résultat global

000 EUR	2021	2022	2023	2024	2025
Résultat de l'exercice	5.212	8.366	11.654	7.479	8.971
Mouvements des écarts en devises étrangères			(72)	(29)	132
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation					
Mouvements (nets d'impôts) des provisions pour pension	28	103	27	148	(6)
Mouvements (nets d'impôts) des réserves pour actifs financiers disponibles à la vente	419	498	(51)		
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de couverture			(38)	(102)	(81)
RESULTAT GLOBAL	5.659	8.967	11.520	7.497	9.017
Revenant:					
Aux actionnaires de TEXAF	5.646	8.953	11.508	7.445	9.035
<i>Par titre</i>	1,54	2,44	3,14	2,03	2,46
Aux intérêts minoritaires	13	15	12	52	(18)

À partir de 2024, le résultat global ne comprend plus la réévaluation de la participation dans les fonds PARTECH AFRICA qui est désormais actée directement dans le compte de résultats.

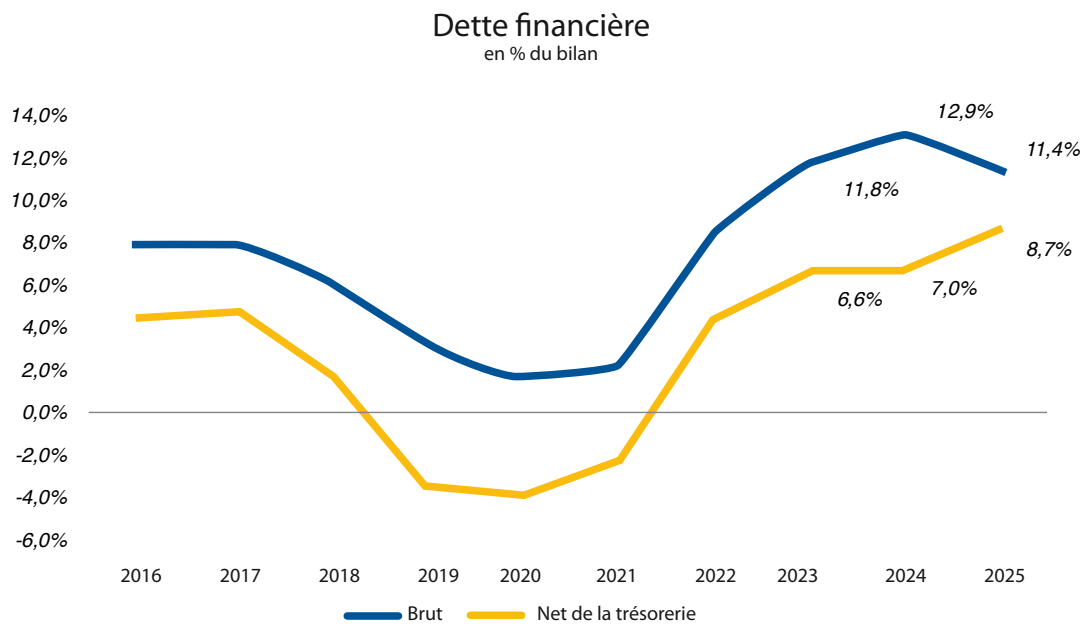
Bilan consolidé (avant affectation du résultat)

Le Groupe présente au 31 décembre 2025 une dette bancaire nette de 15 697 kEUR (vs 12 006 kEUR un an auparavant). Ce montant est affecté par un montant anormalement élevé du besoin de fonds de roulement au 31 décembre. Les investissements sont restés élevés à 9.657 kEUR (vs 13 723 kEUR en 2024) et le cash-flow opérationnel s'est établi à 10 763 kEUR après impôts.

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.

000 EUR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
ACTIFS NON COURANTS	116.579	130.554	141.324	153.598	156.131
<i>Immobilisations corporelles</i>	8.665	8.362	10.954	11.642	12.315
<i>Immeubles de placement</i>	106.605	119.608	126.217	133.899	135.519
<i>Immobilisations incorporelles</i>	2	8	81	87	68
<i>Autres immobilisations financières</i>	1.307	2.576	4.072	7.969	8.229
ACTIFS COURANTS	18.583	18.388	25.382	21.066	24.047
<i>Actifs destinés à la vente</i>	5.207	5.219	5.399	0	0
<i>Stocks</i>	4.622	4.552	4.928	6.021	6.169
<i>Créances</i>	952	678	3.696	1.476	10.109
<i>Actifs d'impôts</i>	1.602	2.059	2.302	2.738	2.558
<i>Trésorerie et placements à court terme</i>	5.933	5.462	8.570	10.254	4.811
<i>Autres actifs courants</i>	267	417	486	577	400
TOTAL ACTIF	135.162	148.942	166.706	174.664	180.178
CAPITAUX PROPRES	104.280	106.692	112.450	114.844	117.403
<i>Capital</i>	25.497	25.497	25.497	25.497	25.497
<i>Réserves de groupe</i>	78.387	80.783	86.274	87.789	90.374
<i>Intérêts minoritaires</i>	397	412	679	1.558	1.532
PASSIFS NON COURANTS	20.413	28.231	35.520	43.125	39.049
<i>Passifs d'impôts différés</i>	12.882	12.292	13.013	11.151	10.210
<i>Autres passifs non courants</i>	7.530	15.939	22.507	31.974	28.839
PASSIFS COURANTS	10.469	14.020	18.737	16.695	23.726
<i>Passifs liés aux actifs destinés à la vente</i>	0	0	0	0	0
<i>Autres passifs courants</i>	10.469	14.020	18.737	16.695	23.726
TOTAL PASSIF	135.162	148.942	166.706	174.664	180.178

Dettes



Cash-flows

Le flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation s'élève à un niveau 10,7 M EUR, négativement impacté par un effet temporaire sur le besoin en fond de roulement.

Les investissements de 2025 à 9,7 M EUR sont plus bas qu'en 2024 (13,7 M EUR) car l'exercice ne reflète que le début du nouveau projet immobilier « Quartier des Parcs » alors que 2024 englobait les investissements relatifs à la fin de deux grands chantiers : Promenade des Artistes et Silikin Village III.

Le flux de dividendes s'est élevé à 6,4 M EUR, tandis que la dette financière a diminué de -0,1 M EUR, les remboursements des dettes existantes venant compenser un nouvel emprunt emprunté à 6 ans auprès d'une banque congolaise à un coût en EUR après couverture de 7,0% pa.

Cash-flow annuel

000 EUR	2021	2022	2023	2024	2025
Trésorerie et placements à court terme à l'ouverture	6.979	5.933	5.462	8.570	10.254
Cash-flow opérationnel après impôt	10.313	10.879	10.564	12.886	14.840
Variation du besoin de fonds de roulement	(665)	2.318	(817)	895	(4.077)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	9.648	13.196	9.747	13.781	10.763
Investissements	(8.942)	(17.420)	(13.691)	(13.723)	(9.678)
Désinvestissements	26	10	5.097	896	21
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	(8.916)	(17.409)	(8.595)	(12.828)	(9.657)
Augmentation de capital	2.099	0	0	0	0
Dividendes	(4.633)	(5.238)	(5.762)	(6.024)	(6.443)
Variation des dettes	756	8.981	7.962	6.527	(102)
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	(1.778)	3.743	2.200	503	(6.545)
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	(1.046)	(470)	3.352	1.457	(5.439)
Ecarts de conversion sur trésorerie ou équivalents de trésorerie			(123)	227	(4)
Trésorerie et placements à court terme en fin d'exercice	5.933	5.463	8.692	10.254	4.811

Cash-flow sur 5 ans

Source de fonds	2021-2025	Utilisation de fonds
Cash-flow opérationnel *	89.986	69.864 Investissements
Désinvestissements	6.057	23.679 Impôts et taxes
Augmentation de capital	3.989	32.200 Dividendes
Augmentation de dette	21.777	(3.934) Augmentation de trésorerie
TOTAL	121.809	121.809 TOTAL

*: Hors impôts et taxes

Dividende

Afin de refléter les résultats de l'exercice et les perspectives pour 2026, le Conseil proposera de porter le dividende à 6.914 077 EUR soit 1,8857 EUR (1,32 EUR net) par action, en augmentation de 7,3%, vs 7% l'exercice précédent. Celui-ci sera payable à partir du 1^{er} juin 2026 contre remise du coupon n°15.

Événements survenus après la clôture des comptes

Au jour de la rédaction de ce rapport, aucun événement notable n'était intervenu. L'instabilité sécuritaire et politique de la RDC n'a pas eu d'impact financier sur le groupe à ce jour, sauf un ralentissement des ventes de CARRIGRES.

La Société a évalué les impacts potentiels de la situation géopolitique au Moyen-Orient sur ses activités, sa performance opérationnelle et sa continuité d'exploitation. Elle n'a identifié à ce stade qu'un impact négatif sur les coûts de transport et le coût des carburants. Le Groupe Texaf demeure toutefois vigilant quant à l'évolution du contexte et à ses éventuelles conséquences.

Déclaration liée à l'utilisation d'instruments financiers

Le groupe TEXAF a adopté une politique de couverture de change pour limiter les effets des variations de change sur les emprunts libellés en dollars qu'elle contracte auprès de banques locales. Les instruments de couvertures utilisés sont commercialisés par une banque belge de bonne renommée.

Déclaration de risque

Le Conseil tient à rappeler que les actifs de la société sont situés en R.D.C. et que l'environnement particulier du pays comporte des risques. La R.D.C. fait partie des zones à déficit de gouvernance. Les comptes ont été établis avec prudence dans la perspective d'une stabilité de l'environnement économique, social et réglementaire.

TEXAF dont la devise de référence est l'Euro détient des participations dans certaines sociétés dont les transactions se font aussi en devises étrangères (USD & Francs Congolais), et dont l'activité est exposée aux risques de change. Le groupe couvre

ses emprunts en USD dont le remboursement sera assuré par des loyers en EUR.

Une présentation plus détaillée des risques auxquels le groupe pourrait faire face figure en page 112.

Critères de performance

TEXAF entend atteindre des objectifs de performance en relation avec le facteur de risque de son environnement. C'est ainsi que des projets d'investissements immobiliers ou industriels doivent répondre à un critère de taux de rendement interne supérieur à celui pratiqué par des sociétés financières actives dans des régions plus stables. Ces critères sont revus à la lumière de l'évolution de cet environnement.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

La déclaration de gouvernance d'entreprise (cfr. infra) fait partie intégrante du rapport de gestion consolidé.

Déclaration de responsabilité

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés, établis conformément aux normes comptables applicables, 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 contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Au nom et pour compte
du Conseil d'Administration
Jean-Philippe Waterschoot
Administrateur délégué



RAPPORT DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

ADHÉSION AU CODE DE CORPORATE GOVERNANCE

Le Conseil examine régulièrement la conformité du contenu de la charte aux lois et règlements applicables. La version actuelle de la charte a été approuvée le 24 mars 2021.

La Société adopte une structure de gouvernance « moniste » avec un Conseil d'Administration.

Cette charte confirme l'adhésion de TEXAF au Code belge de Corporate Governance (2020), à ses principes ainsi qu'à la quasi-totalité de ses lignes de conduite. La Société déroge aux principes du Code sur les points suivants et pour les raisons suivantes :

- La société peut confier à un administrateur indépendant une ou plusieurs missions ponctuelles éventuellement rémunérées (3.5.4.), en effet, elle ne désire pas se priver des compétences spécifiques qu'elle a identifiées dans sa recherche d'administrateurs ;
- La société considère que les administrateurs non exécutifs ne perdent pas automatiquement leur qualité de membre indépendant du Conseil après y avoir servi plus de douze années (article 3.5.2.), en effet, elle considère que l'indépendance n'est pas une question d'âge ou de temps mais est un état d'esprit ;
- Les administrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non-exécutifs ne reçoivent pas une partie de leur rémunération sous forme d'actions de la société (article 7.6), en effet, le coût de faire une augmentation de capital annuelle pour des montants relativement faible est prohibitif ;
- Le Conseil d'Administration n'a pas fixé un seuil minimum d'actions que les dirigeants doivent détenir (article 7.9), en effet, cette question est dépendante des niveaux de fortune personnelle des intéressés qui peuvent être très différents.

Le Conseil a également arrêté la Charte du Comité d'Audit et celle du Comité de Nomination et de Rémunération.

Le texte complet de la Charte de gouvernance figure sur le site : www.texaf.be

Le rapport de gouvernance repris dans ce rapport annuel 2025 fait partie intégrante du rapport de gestion.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

BENOIT DE BLIECK (1957)

Expiration du mandat 2028

PRÉSIDENT, REPRÉSENTANT BDB MANAGEMENT SRL

Ingénieur civil (ULB – 1980) et post gradué Cepac de la Solvay Business School (1986), il a débuté une carrière internationale

chez CFE, responsable de chantiers en Arabie Saoudite (1980-1985) ensuite responsable d'études (Chine, Zaïre, Egypte). Revenu en Belgique en 1988, il s'est orienté vers la promotion immobilière chez Codic, ensuite Galliford et enfin Bernheim-Comofi (alors cotée et filiale de GBL) dont il était membre du Comité de direction, responsable du développement international (Budapest, Prague, Berlin). Actuellement, il gère différents projets et investissements immobiliers familiaux en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg. De 1999 à 2021, entouré par son équipe, il a développé en tant que CEO la Société Immobilière Réglementée Befimmo, la positionnant, avec près de 3 MM € d'actifs, en acteur belge de tout premier plan, spécialiste des bureaux. Befimmo, alors cotée sur Euronext Bruxelles, a intégré l'indice BEL 20 de 2009 à 2016.

DOMINIQUE MOORKENS (1948)

Mandat expiré le 13 mai 2025

PRÉSIDENT, INDÉPENDANT

Dominique Moorkens a débuté sa carrière au sein du groupe familial Alcopa comme responsable d'une concession automobile. À partir de 1981, il en a pris la direction et, en cette qualité, a restructuré le groupe dans le cadre des principes de la bonne gouvernance. Le groupe Alcopa dont il a assuré la direction ainsi que la Présidence du Conseil durant de très nombreuses années est passé de ses racines automobiles à une holding diversifiée qui investit dans des entreprises européennes durables de taille moyenne.

Dominique Moorkens est également administrateur de Carmeuse et président du conseil de Coprem. Il est engagé dans de nombreuses associations axées sur la philanthropie et l'entrepreneuriat. Il est consul honoraire de la République de Corée.

VINCENT BRIBOSIA (1960),

Représentant Chanic s.a.

Expiration du mandat 2026

Indépendant

Licencié en droit (ULg), complété notamment par un Master en Management au CEPAC (ULB) et un programme à la London School of Economics ainsi qu'à Harvard Business School, Vincent Bribosia est issu du groupe Suez-Société Générale de Belgique où il exerça de nombreuses fonctions, dont celle de Directeur de Cabinet de Monsieur Gérard Mestrallet, Administrateur Délégué. Il a été Secrétaire et membre du Comité de Direction de la Société Générale de Belgique et y a exercé plusieurs mandats d'administrateur, notamment chez Finoutremer sa et Chanic sa ainsi que dans plusieurs sociétés non cotées. Il a également été membre du Cabinet du Ministre de l'emploi (1983-86). En 2000, Vincent Bribosia racheta au groupe Suez/Société Générale de Belgique sa participation dans Chanic s.a. dont il en est aujourd'hui Président. Il est également administrateur trésorier général de l'Association Mondiale des Amis de l'Enfance (AMADE) à Monaco.

CHARLOTTE CROONENBERGHS (1989)*Expiration du mandat 2029***NON-EXÉCUTIF**

Charlotte Croonenberghs est titulaire d'un Master en droit (KULeuven) et d'un Master en business international obtenu avec grande distinction à l'ESCP Europe (Paris & Londres). Elle a débuté sa carrière dans le secteur des biens de grande consommation (FMCG), où elle a acquis une solide expérience. Elle a notamment occupé le poste de directrice marketing et été membre du comité de direction de sa division chez L'Oréal. Aujourd'hui, elle est Présidente Amérique du Nord de Baobab Collection.

GERALD CROONENBERGHS (1988)*Expiration du mandat 2026***EXÉCUTIF**

Fort de sa double expertise, à la fois commandant de bord pour des compagnies aériennes en Indonésie, en Belgique et à Dubai, et diplômé en commerce et finance de la Hult International Business School et de la London School of Economics, Gérald Croonenberghs est aujourd'hui en charge du développement de l'activité digitale de TEXAF, Silikin Village. Sa carrière internationale lui a permis d'acquérir une vision multiculturelle et une compréhension approfondie de l'importance de la communication et du travail d'équipe, qu'il met pleinement au service de la croissance de TEXAF.

WILLIAM CROONENBERGHS (1994)*Expiration du mandat 2026***NON-EXÉCUTIF**

William Croonenberghs est titulaire d'un Master en Management de l'IE Business School après avoir obtenu avec succès son bachelier d'ingénieur de gestion à l'Université d'Anvers. Il a commencé sa carrière en tant que consultant chez CBRE, où il a travaillé dans le domaine de l'immobilier commercial pendant 2,5 ans. Il a ensuite rejoint le promoteur immobilier belge ION, où il a travaillé pendant deux ans en tant que Business Development Consultant en charge des acquisitions de nouvelles opportunités dans le domaine d'immobilier résidentiel et commercial en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg. Au-delà de sa connaissance pratique, il est diplômé de la KU Leuven dans le programme « Postgraduaat Vastgoedkunde/Postgraduate en Études Immobilières » parcourant les différentes facettes de l'immobilier. Aujourd'hui il remplit une mission dans l'activité immobilière.

CHRISTOPHE EVERS (1960)*Expiration du mandat 2028***EXÉCUTIF**

Ingénieur de gestion de la Solvay Brussels School (U.L.B.), Christophe Evers débuta sa carrière dans le groupe Umicore. En 1989 il rejoint Cobepa où il devient CFO et membre du Comité de Direction. En 2001 il est membre du Comité de Direction de bPost, en charge du business development, de l'immobilier et de toutes les activités hors Mail et Retail. En 2004, il a assuré l'interim de CFO d'InterXion. De 2004 à 2010, il a été associé de la banque d'affaires Drakestar Partners, spécialisée dans la technologie. Christophe Evers est professeur de finance et de stratégie à la Solvay Brussels School et auteur de plusieurs publications.

JOSEPH FATTOUCH (1990)*Représentant JFA Management**Expiration du mandat 2027***INDÉPENDANT**

Maître en ingénierie commerciale (Summa Cum Laude) de Solvay Brussels School (ULB). En tant que consultant chez McKinsey et chez Roland Berger, il a apporté ses services à plusieurs entreprises industrielles sur des sujets stratégiques, opérationnelles et technologiques majeurs. Il est ensuite devenu conseiller de deux ministres belges (dont l'actuel Premier ministre), a dirigé la politique belge de numérisation, d'intelligence artificielle et de compétences numériques, a fondé AI4Belgium et a dirigé le groupe de travail Data Against Corona. Il a ensuite travaillé chez Waterland Private Equity, une société indépendante de capital-investissement, qui se concentre sur les PME's belges en croissance. Il a également accompagné Texaf dans la mise en place de son campus digital à Kinshasa et dans le développement de sa stratégie d'investissement technologique. Il a contribué à l'élaboration du programme quadriennal le plus important de l'UNICEF (500 millions de dollars) au Liban et a été sélectionné parmi les « 40 under 40 » de Belgique.

MICHEL GALLETZ (1958)*Expiration du mandat 2026***NON-EXÉCUTIF**

Diplômé de l'Ecole Pratique des Hautes Etudes Commerciales à Bruxelles, il dispose d'une longue expérience en Afrique dans le textile, d'abord détaché à Kinshasa par le groupe anglais Tootal Textiles en tant que directeur financier de CPA Zaïre et depuis 1994 dans le groupe Cha pour lequel il a mis en place un réseau de distribution de produits textiles à travers l'Afrique, a occupé diverses fonctions de direction financière et générale et siège aux conseils d'administration de plusieurs sociétés de ce groupe. Il a été le dernier Administrateur Directeur Général de Congotex, et occupe actuellement la fonction d'Administrateur Exécutif de United Nigerian Textiles qui est le plus grand groupe d'usines textiles du Nigeria.

ELINE PARDAENS (1985)*Expiration du mandat 2026***INDÉPENDANT**

Eline Pardaens est Master Ingénieur Commercial (ICHEC), option finance, obtenu avec Grande Distinction. Elle a débuté sa carrière dans le Groupe Texaf comme directrice financière des filiales en RDC. Elle est ensuite devenue directrice financière de Korongo Airlines, partenariat dans l'aviation congolaise entre Brussels Airlines, George Forrest International et d'autres investisseurs congolais. Après 3 ans dans le secteur de l'aviation, elle a continué, durant 6 ans, dans le Groupe Forrest international où elle a été respectivement contrôleur de gestion basée à Lubumbashi et directrice financière de A.E.M.I. (pôle industriel) à Kinshasa. Depuis 2018, elle travaille au sein de Connexafrica ; l'un des leaders de la logistique multimodale basé en RDC, en Zambie ainsi que représentant de la ligne maritime Hapag-Lloyd. En 2024, le Groupe Connexafrica a acquis la société Comexas basé en Belgique, au Ghana et en Côte d'Ivoire. Depuis lors, elle est en charge des finances du Groupe et du support financier des sociétés apparentées.

PASCALE TYTGAT (1960)*Expiration du mandat 2028***INDÉPENDANT**

Ingénieur de gestion de la Solvay Brussels School (ULB-1983) et titulaire d'un certificat IFRS (UCL-2005), Pascale Tytgat est réviseur d'entreprises (1990). Elle est associée-gérante fondatrice de BST Réviseurs d'Entreprises (1991). Elle a été membre de la Commission de Contrôle de Qualité (1995-2016) et a siégé dans le Jury d'examen d'aptitude (2006-2025) de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE) de Belgique. Elle est Expert-judiciaire, accomplit de nombreuses missions d'expertise financière en Belgique et en France, et assume des fonctions d'Administrateur indépendant et de présidence de comités d'audit.

NATHALIE ULRICH (1967)*Représentant People Partners**Expiration du mandat 2026***INDÉPENDANT**

Nathalie Ulrich a obtenu un Master en Philologie germanique (KULeuven) et en Pédagogie (UCLouvain) ainsi qu'un diplôme en Gestion de PME (Solvay). Elle a acquis une large expérience en Ressources Humaines au niveau local et international (Befimmo, Proximus, Millicom), notamment en tant que Directrice des Ressources Humaines et Communication chez HeidelbergCement et membre du Conseil de CBR SA, de certaines de ses filiales et des Fonds de Pension. En parallèle, elle a contribué à la création de start-ups actives dans le domaine informatique et commercial. Elle est également engagée dans des activités philanthropiques en tant que membre du Conseil de SOCIALware Benelux.

JEAN-PHILIPPE WATERSCHOOT (1963)*Expiration du mandat 2028***CEO, EXÉCUTIF**

Ingénieur civil – Faculté des Sciences Appliquées ULB (ICME 88), Jean-Philippe Waterschoot débute sa carrière à Lubumbashi au sein du groupe TEXAF en 1989. Ayant occupé divers postes opérationnels à l'usine textile UTEXAFRICA, il en était l'Administrateur Directeur Général jusqu'au moment de l'apport de la branche textile à Congotex. Il est administrateur à la Fédération Nationale des Entreprises du Congo en charge des Réformes et du Climat des Affaires, administrateur et représentant permanent de la Chambre de Commerce CBL-ACP, Vice-Président de la chambre de commerce belgo-congolaise CCBCL, administrateur de diverses associations caritatives et économiques en RDC et Conseiller en Diplomatie Économique auprès de l'Ambassade de Belgique à Kinshasa. Il est Commandeur de l'Ordre de Léopold et Commandeur de l'Ordre de la Couronne.

Le Conseil d'Administration est ainsi composé de 12 administrateurs ; 6 d'entre eux sont indépendants, 3 exécutifs et 9 non-exécutifs (y compris les indépendants).

Monsieur Herman De Croo, a servi efficacement la Société de 1981 à 2019 comme administrateur (sauf durant les périodes pendant lesquelles il était ministre). En reconnaissance de cette contribution, il a été nommé administrateur honoraire et continue à prodiguer ses conseils à la société.



FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En 2025, le Conseil d'Administration s'est réuni à 5 reprises.

La liste des présences individuelles des administrateurs lors des 5 réunions en présentiel ou par vidéo-conférence se présente comme suit :

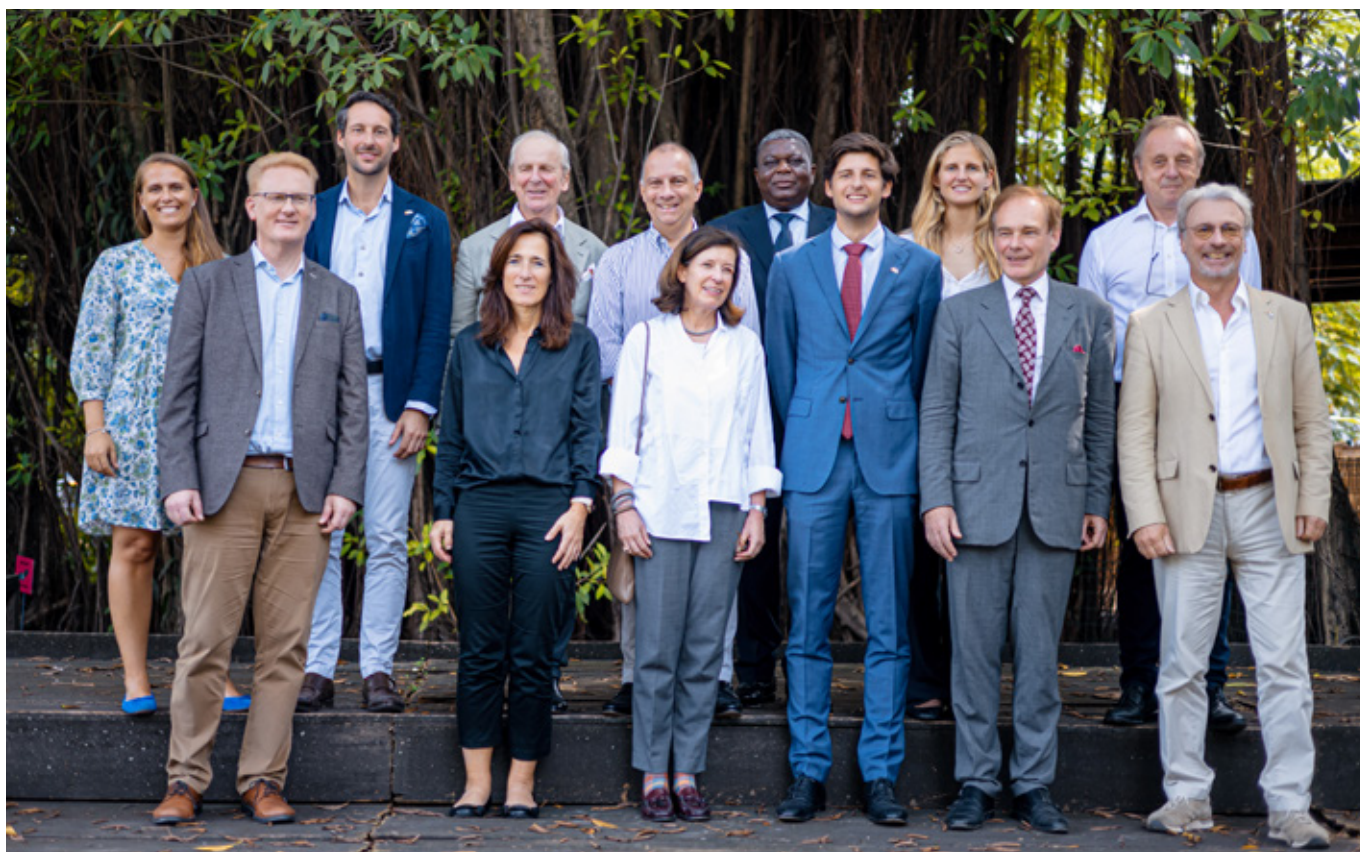
Vincent Bribosia ¹	4	80 %
Charlotte Croonenberghs	4	80 %
Gérald Croonenberghs	5	100 %
William Croonenberghs	5	100 %
Christophe Evers	5	100 %
Joseph Fattouch ^{**}	5	100 %
Michel Gallez	5	100 %
Dominique Moorkens	2	100 %
Benoit De Blicck ^{***}	3	100 %
Eline Pardaens	4	80 %
Pascale Tytgat	5	100 %
Nathalie Ulrich ^{****}	5	100 %
Jean-Philippe Waterschoot	5	100 %

Les administrateurs excusés l'ont été pour des raisons impérieuses. Leur avis sur les points essentiels de l'ordre du jour a été recueilli avant la réunion.

Au cours de ses réunions le Conseil a traité, outre les comptes rendus des séances de Comités d'Audit et de Rémunération et Nomination :

- des sujets relevant de ses obligations légales tels que l'établissement des comptes, du rapport annuel et du rapport semestriel ainsi que de la préparation des Assemblées des actionnaires ;
- de l'analyse et de l'application à la société des règles comptables IFRS ;
- de la définition de la stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) ;
- de divers projets d'investissements envisagés ;
- du suivi d'aménagement du site de Kinsuka ;
- de la gestion du patrimoine immobilier ;
- du suivi de **CARRIGRES** ;
- du suivi du **SILIKIN VILLAGE** et d'**OADC TEXAF DIGITAL**
- de l'amélioration des différents aspects de gouvernance ;
- de la sécurisation juridique et physique des actifs du groupe en RDC ;
- du renforcement des équipes et de leur sécurité ;
- du suivi et de l'analyse des risques ;
- du budget.

Toutes les décisions ont été prises à l'unanimité.



¹ * Représentant Chanic s.a.

^{**} Représentant JFA Management b.v.

^{***} Représentant BDB Management s.r.l.

^{****} Représentant People Partners s.r.l.

COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit est composé de Madame Pascale Tytgat qui le préside et de Madame Eline Pardaens et de Messieurs William Croonenberghs et Dominique Moorkens (jusqu'en mai 2025). En 2025, le comité d'audit s'est réuni à 6 reprises.

La liste des présences individuelles des administrateurs lors des 6 réunions en présentiel ou par vidéo-conférence se présente comme suit:

William Croonenberghs	6	1	00%
Dominique Moorkens	4		100%
Eline Pardaens	6	1	00%
Pascale Tytgat	6	1	00%

Parmi ces 6 réunions, 2 réunions ont été consacrées au renouvellement du mandat du commissaire. Ces 2 réunions n'ont pas donné lieu à une rémunération.

Les travaux du Comité d'audit ont porté sur:

- les travaux de clôture de l'exercice 2025;
- l'information de la juste valeur des immeubles de placement et du gisement de grès;
- l'établissement de la situation intermédiaire au 30 juin 2025;
- le suivi des règles particulières d'évaluation, en particulier au regard des normes IFRS et de leur évolution;
- la problématique des impôts différés;
- le suivi de la communication financière;
- le suivi du contrôle interne et de la gestion des risques, y compris la matrice des risques;
- le pilotage de missions d'audit interne;
- la modernisation des outils et procédures comptables;
- les relations avec l'auditeur externe;
- la mise en place des procédures en matière ESG, notamment les exercices de double matérialité et de bilan carbone;
- l'anticipation des sujets de clôture 2025.

Le Comité d'audit s'est également réuni au mois d'avril 2025 dans le cadre du renouvellement du mandat du commissaire aux comptes. Cette présentation n'ayant pas été rémunérée, elle n'est pas reprise dans le tableau ci-dessus.

COMITÉ DE RÉMUNÉRATION ET DE NOMINATION

Le comité de rémunération et de nomination est composé de Madame Nathalie Ulrich *** et de Messieurs Vincent Bribosia², Joseph Fattouch^{**}. En 2025, le comité de rémunération et de nomination s'est réuni à 4 reprises. L'ensemble des membres a été présent lors de chaque réunion.

La liste des présences individuelles des administrateurs lors des 4 réunions en présentiel ou par vidéo-conférence se présente comme suit:

- Vincent Bribosia*	4	100%
- Joseph Fattouch**	4	100%
- Nathalie Ulrich	4	100%

Les travaux ont porté sur l'établissement de recommandations relatives:

- à la fixation des rémunérations variables du management exécutif;
- à la composition du Conseil d'Administration;
- à la mise en place d'un système d'évaluation des membres de la direction, fixation d'objectifs annuels liés au paiement d'une rémunération variable;
- à la mise en place d'un plan de suivi des membres des Comités de direction;
- à la mise en place d'une recherche de hauts cadres dans une perspective de mettre en place des organigrammes de succession;
- au renforcement des équipes en RDC.

PROCESSUS D'ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil a procédé en 2020 à une évaluation de son fonctionnement propre et de celui de ses comités avec l'aide d'un consultant spécialisé externe. Il en a retiré des conclusions tant pour des aspects très concrets de fonctionnement, qui sont immédiatement mis en œuvre, que pour des lignes directrices sur son évolution à moyen terme.

Le Conseil a démarré en 2025 une évaluation de son fonctionnement et de celui de ses comités avec l'aide d'un consultant indépendant.

COMMISSAIRE

Deloitte, Réviseurs d'Entreprise SRL, représenté par Madame Corine Magnin (mai 2025 – mai 2028).



² * Représentant Chanic s.a.

^{**} Représentant JFA Management b.v.

^{***} Représentant People Partners s.r.l.

SYSTÈME DE GESTION DES RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

Le conseil d'administration est responsable du maintien de systèmes de contrôle interne et de gestion des risques adéquats, adaptés au fonctionnement du groupe et à l'environnement dans lequel il évolue. Ces systèmes visent essentiellement à garantir au Conseil d'Administration, avec un degré raisonnable de certitude, qu'il sera informé en temps utile des progrès dans la réalisation des objectifs stratégiques, financiers et opérationnels du groupe, que les reportings financiers et non financiers soient fiables, que les actifs du groupe soient préservés et que les passifs soient identifiés et gérés.

Conformément à ses responsabilités, le Conseil d'administration évalue chaque année la nécessité de mettre en place une fonction d'audit interne distincte. À ce stade, Texaf ne dispose pas d'une telle fonction séparée ou internalisée, les évaluations internes régulières des contrôles internes étant jugées suffisantes pour assurer une surveillance adéquate. Le Conseil considère que cette situation est adaptée à la nature, à la taille de la société et de son personnel, ainsi qu'au degré de complexité de l'organisation.

Par ailleurs, Texaf fait appel, lorsque cela est jugé nécessaire, à des consultants externes pour réaliser des travaux d'audit interne, apportant ainsi une expertise indépendante sur des domaines spécifiques.

Le comité d'audit, pour le compte du conseil d'administration, effectue un suivi des risques et des contrôles et lui rapporte ses observations.

GESTION DES RISQUES

L'identification et l'analyse des risques sont effectuées par la direction, discutées en conseil d'administration, et leur gestion est évaluée par le comité d'audit. Le conseil d'administration est notamment composé d'un membre exécutif ainsi que deux administrateurs non-exécutifs actifs en RDC. Ceux-ci évaluent en permanence les risques inhérents au groupe et en rapportent au conseil.

Un résumé des risques principaux ainsi identifiés est présenté en page 112.

CONTRÔLE INTERNE

Le groupe a mis en œuvre un ensemble de politiques et procédures en vue d'assurer, dans la mesure du possible, la gestion rigoureuse et efficace de ses activités, la protection et la sauvegarde du patrimoine, et la qualité de l'information.

Les filiales consolidées établissent annuellement un budget consolidé en normes IFRS, ainsi que des budgets opérationnels par entité juridique, qui servent de base de comparaison pour l'exercice sous revue. Elles établissent également des comptes mensuels détaillés accompagnés de nouvelles prévisions pour l'année en cours. Ces comptes sont analysés par le CEO ainsi que par le CFO et commentés au conseil d'administration. Les comptes des filiales sont transmis mensuellement à la maison-mère.

Les litiges sont suivis par la responsable juridique basée en RDC et font l'objet d'un reporting systématique au Conseil d'Administration.

Le principe de double signature est appliqué systématiquement dans le groupe.

Les mesures de contrôle interne sont continuellement revues et améliorées, notamment par la définition de procédures et par l'automatisation de certaines tâches.

AUDIT INTERNE

En 2025, un exercice a été mené afin de revoir les processus des ressources humaines et de réorganiser la gestion des pièces de rechange. Cet exercice a mené à un renforcement des procédures de suivi des entrées et sorties de stock, ainsi qu'à une révision des processus d'inventaires, qui sont réalisés de manière plus efficace et ont mené à un nombre limité d'écarts constatés. Le processus de gestion des ressources humaines a également été amélioré, avec la mise en place d'analyses mensuelles des dépenses et les procédures de contrôles des heures supplémentaires ont été renforcées.

En 2026, il est également prévu de revoir l'ensemble des processus de gestion des factures entrantes et sortantes, et d'entamer un renforcement de la digitalisation de la fonction financière.

CONFLITS D'INTÉRÊTS ET TRANSACTIONS PAR DES INITIÉS

Le Conseil d'administration n'a pas eu à se prononcer en 2025 sur des conflits d'intérêt potentiels.

Il n'y a eu en 2025 de transactions par des personnes initiées.

ÉLÉMENTS POUVANT AVOIR UN IMPACT SUR UNE OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

Il n'y a qu'une classe d'actions et il n'existe aucune restriction ni aux transferts d'actions ni à l'exercice du droit de vote.

Aucun droit de la société ne disparaîtrait, ni aucune obligation n'apparaîtrait en cas de changement de contrôle.

La société a un capital autorisé de 21500.000 EUR dont 1.890.219 EUR ont été utilisés le 28 mai 2020 pour émettre 59.836 actions dans le cadre du dividende optionnel 2019 et 2.098.566 le 28 mai 2021 pour émettre 63.020 actions dans le cadre du dividende optionnel 2020.

Le 25 août 2025, la société a déclaré à la FSMA la déclaration de transparence suivante :

TOTAL DES TITRES ÉMIS	3.666.556	100%
Détenteurs:		
Société Financière Africaine	2.305.442	62,88%
Middle Way Ltd	366.656	10,00%

Société Financière Africaine est contrôlée par Chagawirald SCS, elle-même contrôlée par Charlotte, Gaëlle, Gérald et William Croonenberghs, chacun pour 25%.

Middle Way Ltd est détenue à 100% par Member Investments Ltd. Le bénéficiaire ultime de Members Investments Ltd est CCM Trust (Cayman) Ltd, un trust de la famille de Cha de Hong-Kong.



RAPPORT DE RÉMUNÉRATION ET DE NOMINATION

NOMINATIONS

Il est proposé à l'Assemblée Générale qui est convoquée le 12 mai 2026

- De renouveler les mandats arrivant à échéance de
 - Gérald Croonenberghs
 - William Croonenberghs
 - Eline Pardeaens
 - Michel Gallez
 - Nathalie Ulrich, représentant People Partners

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

L'Assemblée du 11 mai 2021 a adopté une Politique de Rémunération. Ce document est disponible sur le site www.texaf.be. Le présent rapport est établi dans le respect de cette Politique.

Les rémunérations des administrateurs exécutifs et non exécutifs de **TEXAF** sont revues annuellement par le Comité de Rémunération et Nomination avant d'être soumises au Conseil d'administration. Le rapport de rémunération est approuvé par l'Assemblée Générale. Certaines propositions sont du ressort exclusif de l'Assemblée (cfr infra).

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS

Conformément à la politique de rémunération, les règles et les montants de rémunération brute des administrateurs non exécutifs sont les suivants depuis le 14 mai 2024 :

- une partie fixe de 20 000 EUR par administrateur non exécutif et par an payée pendant la période durant laquelle le mandat a été exercé ;
- un complément de 12 000 EUR au Président, de 9.000 EUR au Président du Comité d'Audit et au Président du CNR ;
- un jeton de présence de 1.440 EUR par réunion du Conseil ou de Comité ;
- les administrateurs exécutifs exercent leur mandat à titre gratuit, à l'exception toutefois de la partie de leur mandat portant sur leur mission exécutive.

Monsieur Gallez a renoncé à ses rémunérations. La société a souscrit une police d'assurance destinée à couvrir les activités que les membres du Conseil d'Administration exercent dans le cadre de leur mandat.

Le mandat d'Administrateur non exécutif ne comporte ni rémunération variable, ni droit à stock-options, ni à un régime de pension extra-légale.

SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS 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
Dominique Moorkens	8.000	5.760	13.760
BDB Management s.r.l. représenté par 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

(*) Les montants repris dans le tableau ci-dessus s'entendent TVA incluse pour les administrateurs qui sont assujétis au régime de la TVA.

ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS

Les administrateurs exécutifs sont rémunérés par un montant annuel fixe, par une rémunération variable à court terme et par une rémunération variable à long terme.

La politique de rémunération des administrateurs exécutifs accorde une importance primordiale à la partie variable des rémunérations par rapport à la partie fixe, qui n'a que peu varié depuis de nombreuses années. En conséquence, les rémunérations variables peuvent dépasser les rémunérations fixes.

L'objectif est d'aligner ces rémunérations tant sur les résultats annuels de la société que sur ses performances à long terme et la rentabilité des actionnaires; et de contribuer ainsi à sa stratégie, ses intérêts et sa pérennité.

RÉMUNÉRATION FIXE

Les rémunérations fixes sont en ligne avec la grille des rémunérations des salariés et les critères de rémunération variable à court terme sont, en partie, les mêmes que ceux utilisés pour les cadres du groupe.

REMUNERATION VARIABLE A COURT TERME

Les critères de rémunération variable sont financiers et basés sur des chiffres publics, si bien que le calcul est transparent. Si une erreur devait être constatée dans un décompte, la correction serait remboursée.

La rémunération variable à court terme est fonction de la moyenne de la progression d'un exercice sur le précédent du

- Résultat consolidé opérationnel récurrent pour 50% et du
- Résultat consolidé avant impôts pour 50%.

En application de cette formule, la rémunération variable à court terme est susceptible de dépasser le quart de la rémunération fixe. Compte tenu de la croissance régulière des résultats, les critères de la rémunération variable à court terme ne sont pas lissés sur des périodes de deux ou trois ans. En conséquence, conformément à l'article 14 de la loi du 6 avril 2010 (loi « corporate governance »), cette rémunération variable à court terme fait l'objet d'une approbation explicite par l'Assemblée Générale les années où elle dépasse le quart de la rémunération fixe.



Le Conseil, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, peut décider de déroger à cette formule de rémunération variable à court terme pour en éliminer des éléments non-récurrents sur lesquels les administrateurs exécutifs n'ont aucun impact. Si une erreur devait être constatée dans un décompte, la rémunération serait remboursée par les intéressés («claw-back»).

REMUNERATION VARIABLE A LONG TERME

Depuis 2020, les administrateurs exécutifs sont éligibles à une rémunération variable à long terme en fonction de la moyenne de la progression sur trois exercices de :

- la capitalisation boursière avec réintégration des dividendes pour 70 %,
- du résultat consolidé récurrent avant impôts pour 15 %,
- la moyenne sur trois ans du résultat non récurrent avant impôts (hors éléments non-cash) pour 15 %.

La rémunération variable à long terme se calcule et est due tous les trois ans et, pour la prochaine fois, en 2026 sur base de paramètres de 2023 à 2025. L'objectif est de maximum 750 000

EUR par administrateur exécutif dans le cas d'un doublement de la moyenne des critères. Le calcul se fait au prorata de cet objectif. Si une erreur devait être constatée dans un décompte, la rémunération serait remboursée par les intéressés («claw-back»).

La société n'a pas alloué d'actions, ni d'options aux administrateurs exécutifs.

Sont administrateurs exécutifs : Jean-Philippe Waterschoot (CEO), Christophe Evers (CFO) et Gérald Croonenberghs (Directeur de l'activité digitale).

- Monsieur Jean-Philippe Waterschoot (CEO) réside en RDC. Il a un contrat d'employé et, outre son salaire fixe, il bénéficie des avantages généralement accordés à des contrats d'expatriation ou assimilés. Son coût global pour le groupe incluant des prestations fournies hors RDC et rémunérées comme telles, est évalué globalement à 340 477 EUR en 2025 hors rémunérations variables.



Les indemnités de départ se calculent suivant la réglementation en vigueur en RDC.

Pour l'exercice 2025, sa rémunération variable à court terme est calculée sur base de la formule exposée ci-dessus avec les paramètres suivants:

- la moyenne des deux composantes donne droit à une prime de base fixée à 20 000 EUR dès lors que cette composante dépasse celle de l'année antérieure,
- et à une prime supplémentaire de 4.000 EUR par% d'amélioration.

En 2025, l'application de la formule lui donne droit à une rémunération variable à court terme de 73 746 EUR et à une rémunération variable à long terme de 258 281 EUR.

- Monsieur Christophe Evers, qui est indépendant, bénéficie d'une rémunération annuelle fixe de 155 000 EUR et d'une prime d'assurance groupe et d'une assurance perte de revenu pour un montant total de 29 996 EUR. Il a droit à une rémunération variable et une indemnité de rupture de contrat égale à 1 an de rémunération.

Pour l'exercice 2025, sa rémunération variable à court terme est calculée sur base de la formule exposée ci-dessus avec les paramètres suivants:

- la moyenne des deux composantes donne droit à une prime de base fixée à 15 000 EUR dès lors que cette composante dépasse celle de l'année antérieure,
- et à une prime supplémentaire de 3.000 EUR par% d'amélioration.

En 2025, l'application de la formule lui donne droit à une rémunération variable de 55 310 EUR et à une rémunération variable à long terme de 258 281 EUR.

- Monsieur Gérald Croonenberghs (directeur de l'activité digitale) réside en RDC. Il a un contrat d'employé et, outre son salaire fixe, il bénéficie des avantages généralement accordés à des contrats d'expatriation ou assimilés. Son coût global pour le groupe incluant des prestations fournies hors RDC et rémunérées comme telles, est évalué globalement à 74 787 EUR en 2025, considérant une rémunération à temps partiel à partir du mois de juin 2025.

Les indemnités de départ se calculent suivant la réglementation en vigueur en RDC.

Pour l'exercice 2025, sa rémunération variable à court terme est calculée sur base de la formule exposée ci-dessus avec les paramètres suivants:

- la moyenne des deux composantes donne droit à une prime de base fixée à 3.000 EUR dès lors que cette composante dépasse celle de l'année antérieure,
- et à une prime supplémentaire de 600 EUR par% d'amélioration.

En 2025, l'application de la formule lui donne droit à une rémunération variable de 11 062 EUR et à aucune rémunération variable à long terme.

En résumé, le calcul des rémunérations variables se présente comme suit:

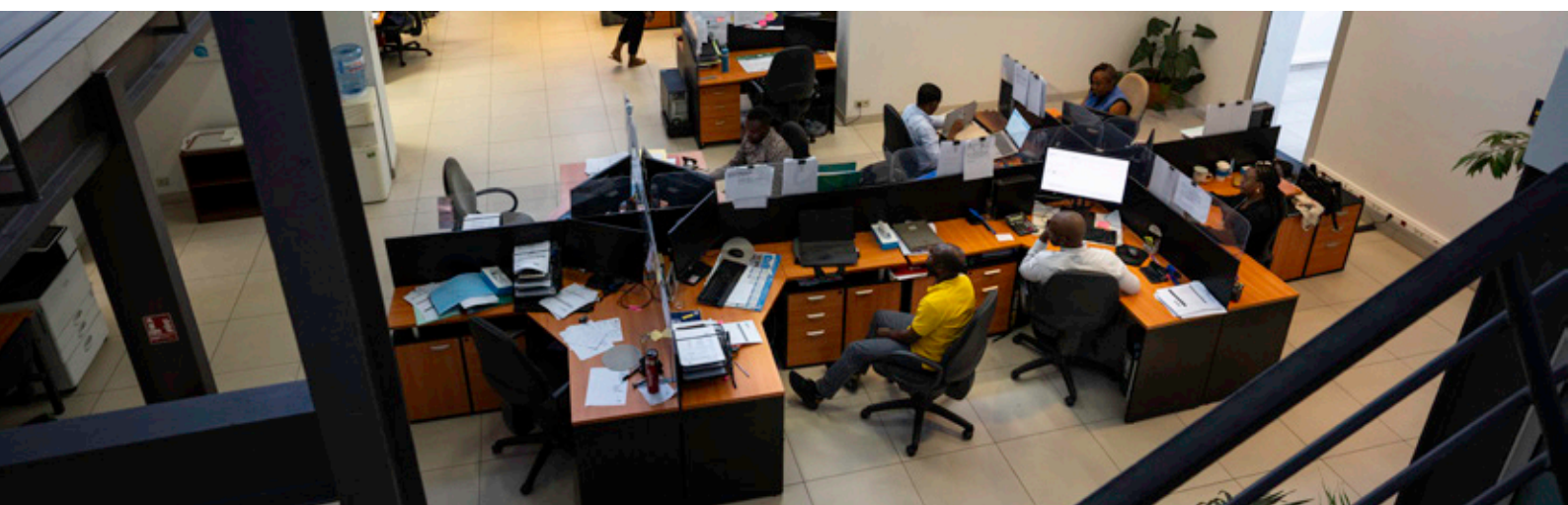
Le calcul des rémunérations variables sur base des critères de performance (résultat opérationnel récurrent et résultat avant impôts) se présente comme suit en 2025:

Rémunération variable à court terme pour l'année 2025 (payable en 2026)

Prime	
Gérald Croonenberghs	11.062€
Christophe Evers	55.310€
Jean-Philippe Waterschoot	73.746€
Total	140.118€

Rémunération variable à long terme pour la période 2023-2025 (payable en 2026)

Christophe Evers	258.281 €
Jean-Philippe Waterschoot	258.281 €





SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS PAYEES EN 2025

En Eur	Coût entreprise	Rémunérations variables	Plan de retraite	Véhicule de société	Total	% Fixe	% Variable
CEO	340.477	33.420	Suivant législation RDC	Oui	373.897	91%	9%
CFO	155.000	25.065	29.996	Oui	210.061	88%	12%
Dir digital	60.042	5.013	Suivant législation RDC	Oui	65.055	92%	8%

En 2025, le ratio entre la rémunération la plus haute parmi les membres du management en Belgique et la rémunération la plus basse, exprimée sur une base équivalent temps plein, parmi les salariés en Belgique était de 2,28.

L'évolution annuelle de la rémunération des administrateurs exécutifs, des performances de la société et de la rémunération moyenne des salariés du groupe se présente comme suit :

Base 2021=100	2021	2022	2023	2024	2025
Résultat opérationnel récurrent	100	111	124	139	142
Résultat avant impot	100	108	196	106	132
Rémunération des administrateurs exécutifs	100	126	181	198	119
Rémunération moyenne des employés	100	110	129	137	148

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les informations extrafinancières relatives à la durabilité (Rapport « ESG ») sont disponibles dans la section 3 du rapport annuel, et font partie intégrante du rapport de gestion.





RAPPORT ESG

03

INTRODUCTION

1.1. EXECUTIVE SUMMARY

En 2025, le Groupe TEXAF a engagé une démarche ESG volontaire et structurée, adaptée à son périmètre d'activités et au contexte opérationnel de la République Démocratique du Congo (RDC). Bien que non soumis à la CSRD³, le Groupe a choisi de s'inspirer du standard VSME⁴, un cadre proportionné permettant d'organiser les informations extra-financières, de renforcer la traçabilité des données et de concentrer le reporting sur les enjeux réellement matériels.

NOS 5 PRIORITÉS

1. Concevoir et exploiter des bâtiments et infrastructures durables et peu énergivores ;
2. Développer une politique de gestion des déchets plus écologique ;
3. Mettre les travailleurs au cœur des préoccupations ;
4. Développer une politique de communication proactive envers les parties prenantes ;
5. Maintenir une éthique exemplaire des affaires.



Cette démarche s'appuie sur l'exercice de double matérialité conduit en 2024, complété par une consultation ciblée des parties prenantes et par le bilan carbone (scopes 1 et 2). Ces travaux ont permis d'identifier cinq priorités structurantes qui guident désormais la stratégie du groupe.

Conformément à la logique du référentiel VSME, le pilier Environnement occupe une place importante dans la structure du reporting. Toutefois, dans le contexte de la RDC, les piliers Social et Gouvernance constituent des leviers essentiels : sécurité, conditions de travail, éthique, lutte contre la corruption et engagement communautaire représentent des atouts distinctifs et durables pour le Groupe TEXAF.

L'année 2025 constitue une étape importante : elle a permis d'organiser les données disponibles, de poser un cadre de suivi cohérent et de structurer la démarche ESG de façon durable. Les prochaines années viseront à déployer les actions prévues, à renforcer la qualité des données et à adapter progressivement le reporting aux évolutions du contexte et des outils disponibles.

Enfin l'analyse met en évidence une distinction essentielle entre les leviers immédiat activable et ceux qui s'inscrivent dans un horizon plus long.

À court terme, le Groupe TEXAF concentre son action sur les enjeux qu'il peut gérer directement, en particulier la gestion et la

réduction des déchets ainsi que la sensibilisation des équipes, relevant des piliers Social et Gouvernance.

Certaines solutions technologiques permettant d'accélérer la transition environnementale restent encore limitées en RDC. Dans ce contexte, le Groupe privilégie une approche progressive, centrée sur l'amélioration de l'efficacité des infrastructures existantes et l'intégration progressive de solutions plus durables lorsque celles-ci deviennent accessibles.

Cette distinction confirme que la stratégie ESG du Groupe consiste à agir immédiatement sur ce qui est maîtrisable, tout en préparant progressivement les conditions nécessaires à la transition environnementale.

1.2. OBJECTIF DU RAPPORT

Le rapport rassemble les priorités identifiées, les actions engagées en 2025 et les premiers éléments de suivi disponibles. Il pose un cadre simple et lisible, conçu pour s'enrichir au fil des exercices, à mesure que les données, les outils et l'organisation interne se renforcent.

Cet objectif reflète la volonté du Groupe d'améliorer la transparence de ses pratiques, d'aligner progressivement son reporting avec les attentes des parties prenantes et de disposer d'un référentiel commun pour piloter les sujets ESG dans la durée.

1.3. BASE D'ÉTABLISSEMENT DES DÉCLARATIONS

1.3.1 PORTÉE ET APPROCHE DU REPPORTING

Le présent rapport couvre l'exercice 2025, soit la période du 1er janvier au 31 décembre 2025. Il constitue la première publication ESG structurée du Groupe TEXAF et est intégré au Rapport Annuel.

Le groupe TEXAF retient l'Option A du VSME (module de base) comme référentiel d'inspiration ; le cadrage complet sera atteint par étapes, certaines exigences n'étant pas encore couvertes en 2025.

Aucune information n'a été omise pour des raisons de confidentialité pour cet exercice.

1.3.2. PÉRIMÈTRE ORGANISATIONNEL ET CONSOLIDATION

Le reporting couvre l'ensemble des entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle opérationnel, en cohérence avec les principes de consolidation financière.

Périmètre couvert

3. Corporate Sustainability Reporting Directive

4. Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs

Les activités Immobilières - code NACE 68.20 (Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués) : développement, construction, exploitation et gestion d'actifs résidentiels, tertiaires et d'infrastructures urbaines.

Les principes méthodologiques appliqués au périmètre immobilier sont également utilisés pour les immeubles exploités par le segment Digital (hors périmètre ESG 2025).

Les activités de la Carrière - code NACE 08.11 (Extraction de pierres ornementales et de construction) : extraction et transformation du grès.

Périmètre non couvert

Les activités digitales (data center, SILIKIN VILLAGE) ne sont pas incluses dans ce reporting pour 2025.

Elles feront l'objet d'une présentation synthétique dans la section « Initiatives complémentaires du groupe ». Et que les principes évoqués pour l'immobilière sont aussi appliqués aux immeubles exploités par le segment digital.

L'activité de la Holding est également exclue du périmètre ESG 2025 en raison de sa matérialité directe limitée (fonctions de siège, impacts opérationnels faibles).

1.5.3. PÉRIMÈTRE GÉOGRAPHIQUE

Toutes les opérations couvertes par le reporting sont situées en République Démocratique du Congo, à Kinshasa.

La géolocalisation détaillée des sites figure à la dernière page du Rapport Annuel.

1.3.4. CADRE MÉTHODOLOGIQUE ET RÉFÉRENTIELS

La démarche ESG du groupe TEXAF s'appuie sur un ensemble de référentiels reconnus, utilisés comme repères de structuration du reporting :

- VSME (EFRAG), mobilisé comme cadre proportionné pour organiser l'information ;
- Pacte Mondial des Nations Unies (UNGC) ;
- Objectifs de Développement Durable (ODD) ;
- Les normes environnementales et sociales de la Société Financière Internationale (Banque mondiale).

Ces référentiels servent de base commune pour guider la présentation des informations et orienter les pratiques du Groupe.

1.3.5. HORIZONS TEMPORELS ET LOGIQUE DE DÉPLOIEMENT DES ACTIONS ESG

La mise en œuvre des actions ESG suit trois horizons :

- **Court terme (1 an)** : actions rapidement déployables et premières étapes de structuration.
- **Moyen terme (1 à 5 ans)** : actions plus structurantes, nécessitant coordination et montée en maturité.
- **Long terme (5+ ans)** : projets stratégiques et transformations profondes dépendant d'investissements et de technologies.

Cette organisation permet un déploiement progressif et réaliste de la démarche ESG.



GOUVERNANCE ET STRATÉGIE ESG

2.1. Présentation du Groupe et de son modèle d'affaires

TEXAF est un groupe belge coté sur Euronext Bruxelles et présent en RDC depuis plus de 100 ans. Ses activités, situées exclusivement à Kinshasa, s'articulent autour de quatre segments :

- Immobilier
- Carrière
- Digital
- Holding

Le Groupe développe également un projet de promotion immobilière, Les Jardins de Kinsuka.

→ Une présentation complète de l'entreprise, ainsi que le détail de ses performances opérationnelles et financières, est disponible dans les sections dédiées du rapport annuel.

2.2 Chaîne de valeur

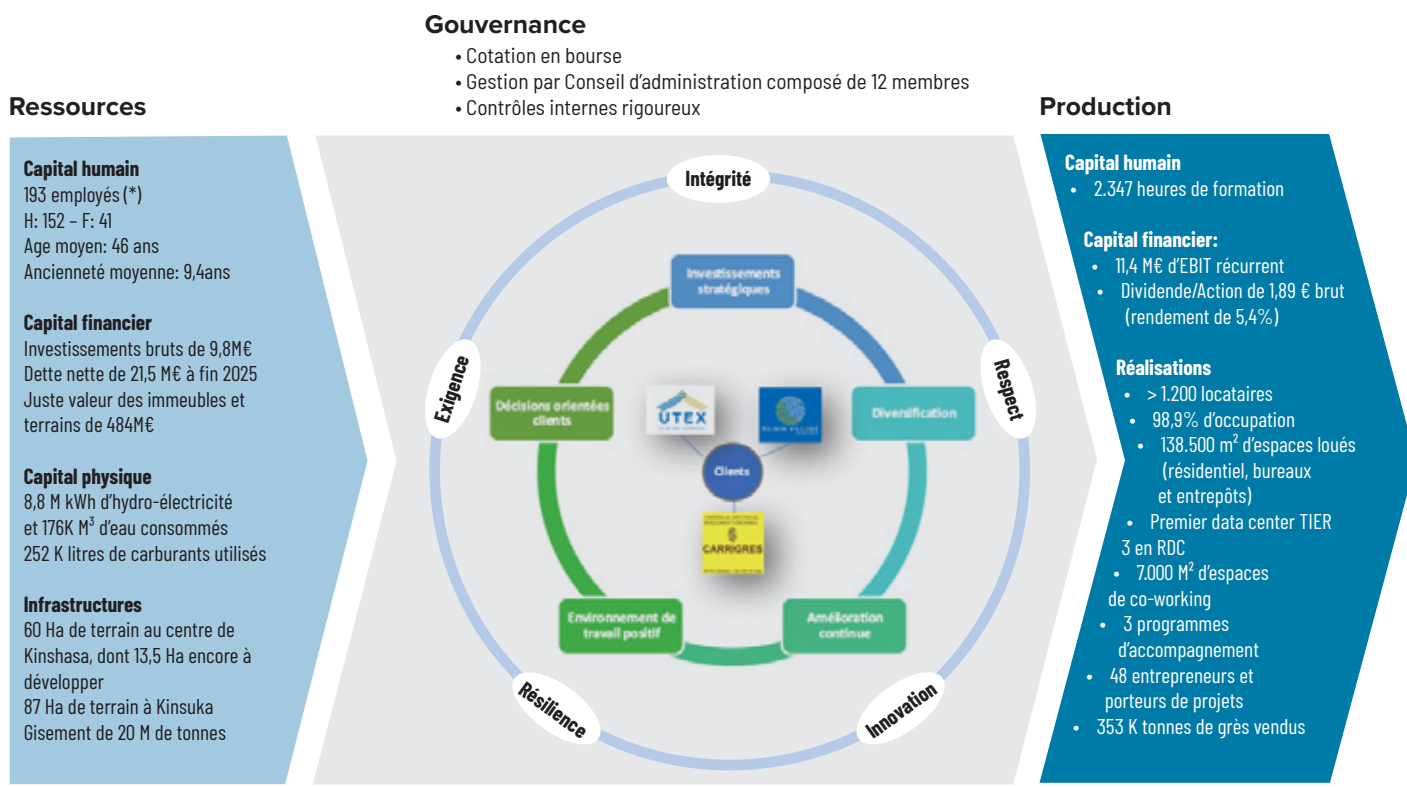
Les deux segments du Groupe reposent sur des chaînes de valeur distinctes mais complémentaires.

La chaîne de valeur de l'immobilière reprend l'ensemble des étapes permettant la conception, la construction et l'exploitation d'immeubles, tandis que la chaîne de valeur de la Carrière consiste essentiellement en l'achat de machines pour l'exploitation et la vente de grès.

Tant l'activité immobilière que l'activité de la carrière reposent sur un socle européen (essentiellement belge) et africain (essentiellement congolais dès que cela est possible).

Les détails de ces deux chaînes de valeur sont présentés en annexe de la présente section.

CRÉATION DE VALEUR



(*) hors Cotonnière

2.3. Gouvernance ESG

2.3.1. STRUCTURE DE GOUVERNANCE

La supervision des enjeux ESG est assurée par le Conseil d'administration, qui compte 33 % de femmes (**12 membres, dont 4 femmes**). Le Groupe applique le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 et adopte un principe de décision fondé sur les valeurs du management et la règle des « quatre yeux » afin de limiter les risques d'erreur et de fraude.

La gouvernance ESG repose sur plusieurs organes complémentaires :

- Comité d'audit : supervise les risques ainsi que la qualité de l'information financière et extra-financière.
- Comité de Nomination et de Rémunération (CNR) : intègre progressivement des critères ESG dans la gouvernance RH et les politiques de rémunération.
- Comité de pilotage ESG : récemment créé, coordonne les actions ESG, la collecte des données et le suivi des objectifs.

2.3.2. RÔLES ET RESPONSABILITÉS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

- Conseil d'administration : valide les orientations et les objectifs ESG.
- Direction : met en œuvre la stratégie ESG et supervise les plans d'action.
- Comité ESG : assure la coordination opérationnelle et le suivi des indicateurs.
- Équipes opérationnelles : déploient les initiatives ESG dans leurs domaines respectifs.

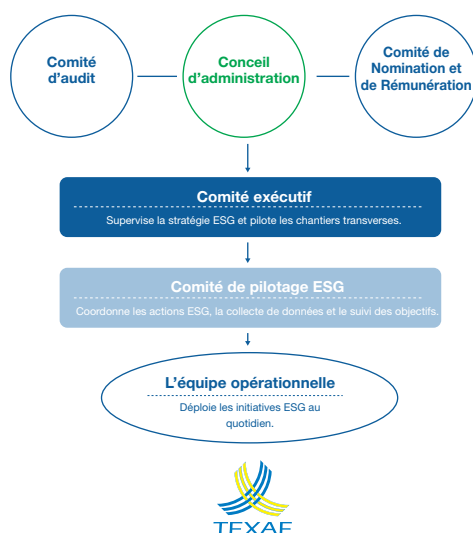
Les rôles détaillés et processus de gouvernance sont décrits dans le Rapport annuel.

2.3.3. INTÉGRATION DE L'ESG DANS LA PRISE DE DÉCISION

Les enjeux ESG sont progressivement intégrés dans les processus clés du Groupe, notamment :

- les décisions d'investissement,
- les achats,
- l'organisation opérationnelle,
- la gestion des risques.

Le Comité ESG veille à leur prise en compte systématique dans les processus décisionnels.



2.4. Parties prenantes et modalités d'interaction

Le groupe entretient un dialogue clair avec ses principales parties prenantes afin d'assurer transparence, responsabilité et création de valeur partagée, encadré par une gouvernance très formelle.

Actionnaires :

Le capital est principalement détenu par la Société Financière Africaine (SFA), aux côtés d'investisseurs institutionnels et individuels. La communication s'appuie sur :

- l'Assemblée Générale,
- les publications financières,
- les communiqués officiels,
- le suivi par les analystes externes.

Collaborateurs :

Les équipes sont réparties sur plusieurs sites en RDC et en Belgique. Le dialogue interne repose sur :

- les échanges réguliers,
- deux entretiens annuels,
- le suivi des conditions de travail,
- la formation et la sécurité,
- les syndicats.

Clients :

Les profils clients diffèrent selon les activités du Groupe.

Immobilier : résidents, entreprises et organisations internationales sont présents sur les sites du Groupe. La diversité des locataires (plus de 420 familles, 1.200 occupants et 35 nationalités représentées) implique un suivi permanent de leurs attentes, de leurs besoins et de la qualité des services proposés, avec une attention particulière pour la sécurité et la qualité de la vie sociale et les interactions entre les membres de la communauté « UTEX PEOPLE ».

Carrière : particuliers, revendeurs et entreprises de construction. La relation est centrée sur la disponibilité du grès et la qualité des produits.

Digital : entreprises, institutions et organisations qui constituent l'écosystème « SILIKIN VILLAGE » utilisant le data center, les espaces de coworking et les infrastructures numériques du Groupe. Les attentes portent principalement sur la sécurité, la continuité des services et la fiabilité technique.



Fournisseurs

Les fournisseurs du Groupe combinent des partenaires locaux et internationaux. Le marché congolais offrant une disponibilité limitée pour certains matériaux, équipements ou technologies et étant très dépendant des importations, le Groupe doit régulièrement recourir à des prestataires étrangers pour garantir la qualité et la continuité de ses opérations.

Autorités

Les interactions avec les autorités et les communautés locales dépendent de la nature des activités menées. Elles concernent principalement les aspects urbanistiques, environnementaux, fonciers et réglementaires liés aux projets immobiliers, aux opérations de carrière ou aux infrastructures digitales. LE groupe TEXAF échange régulièrement avec les administrations compétentes et les représentants locaux afin d'assurer la conformité des projets, faciliter leur mise en œuvre et maintenir un ancrage harmonieux dans les zones où le Groupe est présent.

2.5. CONTEXTE SPÉCIFIQUE DE LA RDC

La République démocratique du Congo (RDC) présente des conditions économiques et opérationnelles éloignées des standards européens. Ces réalités influencent directement la manière dont les entreprises abordent leurs enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

La population dépasse 110 millions d'habitants, avec une urbanisation rapide concentrée dans les grandes agglomérations. Kinshasa, avec environ 18,5 millions d'habitants, connaît une expansion largement non planifiée, ce qui crée une forte pression sur les réseaux urbains, le foncier et les services essentiels.

La RDC dispose d'importantes ressources naturelles, mais plusieurs contraintes structurelles persistent. L'accès à l'électricité reste très limité : seuls 22 % des habitants en bénéficient, et l'approvisionnement repose entièrement sur l'hydroélectricité.

L'accès à l'eau potable reste également insuffisant : environ 52 % de la population accède à une source améliorée⁵, et 43 % à un service élémentaire d'eau potable⁶. La fiabilité des réseaux de

5. Une source d'eau améliorée est une source dont la conception et la construction permettent de protéger l'eau contre la contamination extérieure, notamment fécale.

Selon l'UNICEF/JMP, les sources d'eau améliorée comprennent :

- robinet / eau courante (domestique ou borne-fontaine),
- puits tubulaire ou forage,
- puits creusé protégé,
- sources protégées,
- eau de pluie,
- eau conditionnée ou livrée (sous conditions).

6. Un service élémentaire d'eau potable correspond à :

- une source d'eau améliorée,
- accessible en moins de 30 minutes aller-retour, temps d'attente compris.

distribution est faible, ce qui conduit de nombreux opérateurs à installer leurs propres systèmes de secours (générateurs, stockage d'eau).

Le pays est peu industrialisé. Il existe peu de fournisseurs locaux capables de fournir des matériaux, équipements ou services répondant à des standards de qualité, de sécurité ou de traçabilité comparables à ceux attendus sur les marchés internationaux. Les entreprises dépendent donc largement d'importations, avec des coûts logistiques élevés, des délais variables et un accès limité à des données techniques ou environnementales fiables.

Le cadre réglementaire est irrégulièrement appliqué. Une part importante de l'activité économique se déroule dans le secteur informel, ce qui entraîne des pratiques hétérogènes selon les acteurs. Comme dans de nombreux environnements émergents, certaines procédures administratives peuvent présenter des risques de pratiques irrégulières. Dans ce contexte, le groupe TEXAF applique des règles strictes de conformité et d'intégrité afin de prévenir tout risque de corruption.

Ces procédures permettent de sécuriser les activités du Groupe et de garantir qu'il opère dans le respect le plus strict des normes et de ses valeurs.

Les secteurs dans lesquels le groupe est actif (immobilier, industrie extractive de matériaux de construction et initiatives en faveur du développement digital) sont directement concernés par ces contraintes. Ils sont exposés à la qualité variable des infrastructures, à l'irrégularité des approvisionnements en eau et en électricité, à la dépendance aux importations, à l'instabilité des réseaux et aux enjeux fonciers.

Dans cet environnement, la démarche ESG doit être progressive et adaptée aux réalités locales. L'enjeu consiste à sécuriser les opérations, améliorer la fiabilité des données, structurer les pratiques internes et contribuer au développement économique et social dans un cadre réaliste et cohérent avec le contexte congolais.

Vulnérabilité climatique et approche de résilience

Le groupe TEXAF opère dans une zone urbaine exposée à plusieurs aléas climatiques, notamment l'intensification des pluies, les risques d'inondation, la hausse des températures et certaines perturbations logistiques liées aux événements extrêmes. Ces éléments peuvent influencer l'exploitation des actifs immobiliers et des infrastructures, ainsi que les activités de la carrière.

L'analyse détaillée des risques climatiques, de l'exposition des actifs et des mesures de résilience est présentée dans la section dédiée au climat et à la résilience de ce rapport.

2.6. Double matérialité et bilan carbone : fondements de l'approche

2.6.1. CADRE ET OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE

En 2024, le groupe TEXAF a réalisé son premier exercice de double matérialité, complété par le bilan carbone. Ces travaux, constituent la base de la stratégie ESG du Groupe.

L'objectif est double :

- Identifier les enjeux ESG prioritaires pour TEXAF.
- Orienter la stratégie, les plans d'actions et le pilotage de la performance durable sur des bases objectives, documentées et partagées.

2.6.2. PRINCIPE DE LA DOUBLE MATÉRIALITÉ

La double matérialité est un principe central de la CSRD. Elle repose sur l'analyse croisée de deux dimensions complémentaires, permettant une compréhension globale de la durabilité d'une entreprise. Bien que le référentiel VSME n'impose pas la réalisation d'une analyse de double matérialité, le groupe a choisi de mener volontairement une évaluation de la double matérialité (DMA), en s'alignant sur les principes et exigences introduits par la CSRD. Cette approche renforce la robustesse du reporting et permet d'identifier de manière structurée les enjeux significatifs pour le Groupe et ses parties prenantes.

a) La matérialité d'impact

La matérialité d'impact analyse les effets des activités du groupe TEXAF sur son environnement et sur la société. Elle vise à comprendre comment le Groupe influence :

- L'environnement naturel (eau, énergie, climat, déchets),
- Les collaborateurs et les communautés locales,
- Le développement urbain, économique et social des territoires où il opère.

b) La matérialité financière

La matérialité financière évalue, à l'inverse, la manière dont les enjeux ESG peuvent affecter la performance, la valeur et la résilience du Groupe. Elle couvre notamment :

- les risques opérationnels et climatiques,
- les enjeux liés à la sécurité, à la continuité des activités et aux infrastructures,
- les attentes des investisseurs, partenaires et clients,
- les opportunités de croissance liées à des actifs durables, résilients et innovants.

Un enjeu est considéré comme matériel lorsqu'il est significatif sur au moins l'une de ces deux dimensions, et a fortiori lorsqu'il est critique sur les deux.

2.6.3. UNE DÉMARCHE ADAPTÉE AU CONTEXTE RDC

Le groupe TEXAF opère exclusivement en République Démocratique du Congo, un environnement où les référentiels ESG formalisés et les données sectorielles sont encore limitées. Dans ce contexte, l'exercice de double matérialité a été conduit de manière pragmatique, en adaptant les principes internationaux à la disponibilité des données, aux réalités opérationnelles locales et à l'absence de benchmarks.

Cette approche contextualisée assure la pertinence des sujets retenus et permet d'aligner les priorités ESG du Groupe sur les enjeux réels de ses activités en RDC.

2.6.4. MÉTHODOLOGIE DE L'EXERCICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ

L'approche adoptée repose sur une méthodologie descendante et contextualisée, combinant sources internes et externes, et s'appuie sur :

- les guidances publiées par l'EFRAG⁷ dans le cadre de l'application de la CSRD (documents d'orientation sur la double matérialité et la sélection des impacts, risques et opportunités) ;
- les standards SASB⁸, utilisés principalement pour structurer la long-list des thèmes sectoriels pertinents pour les activités immobilières et extractives ;
- des analyses internes (retours d'expérience des équipes, observations terrain) et des questionnaires aux parties prenantes internes ;
- des sources externes (benchmarks sectoriels, analyses de pairs européens, littérature spécialisée).



7. European Financial Reporting Advisory Group

8. The Sustainability Accounting Standards Board

1. Liste de thèmes ESG standardisés :
à partir du règlement délégué européen,
couvrant les dimensions ESG.

2. Identification et contextualisation des Impacts, Risques, Opportunités (IRO)

Pour chaque thème couvert par les directives européennes, l'entreprise a identifié les IRO liés à ses activités, en s'appuyant sur son expérience opérationnelle et en distinguant les trois secteurs du Groupe: Immobilier, Carrière et Digital.

Ces IRO ont ensuite été contextualisés pour les adapter aux spécificités congolaises, aux réalités du terrain et aux pratiques opérationnelles propres au groupe.

Certains impacts ont été requalifiés en risques ou en opportunités afin de garantir une couverture complète et cohérente de l'ensemble des enjeux matériels.

3. Enrichissement par sources externes :

l'entreprise a conforté son analyse par des benchmarks sectoriels, et des analyses de pairs européens, avec littérature spécialisée.

4. Classification et scoring :

chaque IRO est ensuite évalué sur une échelle de 1 à 5, selon son impact, sa probabilité et sa pertinence stratégique. Seuls les IRO ayant obtenu un score supérieur ou égal à 3 sont considérés comme matériels.

5. Validation auprès des parties prenantes :
par des questionnaires pour confronter perception et analyse interne.

6. Priorisation finale :
hiérarchisation des IRO matériels pour définir les priorités stratégiques ESG et orienter les décisions du Groupe.

2.6.5. RÔLE DU DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES

Le dialogue avec les parties prenantes a été intégré à l'analyse de double matérialité afin d'identifier et de hiérarchiser les enjeux les plus pertinents pour TEXAF. Pour compléter l'analyse interne, des questionnaires ont été adressés aux différentes catégories de parties prenantes (collaborateurs, clients, fournisseurs, investisseurs).

Ces consultations ont permis d'identifier les enjeux perçus comme prioritaires, d'évaluer les risques et opportunités liés aux activités du Groupe et de confronter les analyses internes aux perceptions externes. Les contributions reçues ont ensuite été rapprochées du scoring interne, ce qui a permis d'affiner la cartographie et de valider les sujets matériels pour le groupe TEXAF.

2.6.6. ENJEUX MATÉRIELS IDENTIFIÉS PAR PÔLE

A) Sujets matériels identifiés pour les immobilières

À la suite de l'exercice de double matérialité, le groupe a identifié les enjeux matériels propres à ses activités. Les principaux sujets pour le pôle Immobilier sont présentés ci-dessous ; ceux du pôle Carrière figurent à la section suivante.

Environnement

- Gestion durable des bâtiments
- Infrastructures responsables et durables
- Planification des projets de construction.
- Protection de la valeur des actifs
- Gestion des déchets

Social

- Gestion responsable du personnel
- Relations avec les communautés
- Relations avec les fournisseurs
- Sécurité des sites et des personnes

Gouvernance

- Lutte contre la corruption
- Coût et accès au financement
- Culture d'entreprise intégrant les concepts ESG

B) Sujets matériels identifiés pour la carrière

Environnement

- Gestion durable de la carrière
- Gestion de la pollution⁹
- Continuité des opérations

9. Pour le segment Carrière, le sujet « pollution » recouvre essentiellement les poussières et le bruit liés aux activités d'extraction et de concassage

Social

- Gestion responsable du personnel
- Sécurité et conditions de travail
- Relations clients et revendeurs
- Relation avec les communautés locales
- Gouvernance
- Lutte contre la corruption
- Relations avec les fournisseurs

2.6.7. VALIDATION ET RÔLE STRATÉGIQUE

Les résultats de l'exercice de double matérialité, incluant l'identification et la hiérarchisation des sujets matériels, ont été présentés aux instances de direction puis validés par le Conseil d'administration. Cette validation ancre officiellement la démarche ESG dans la gouvernance du Groupe.

La double matérialité devient ainsi un outil de pilotage structurant : elle permet d'aligner les priorités du Groupe sur ses enjeux réels et de disposer d'une base solide pour construire une feuille de route ESG cohérente et durable.

De la matérialité au priorité ESG

Le tableau ci-après présente la correspondance entre :

- les enjeux matériels identifiés à l'issue de la double matérialité ;
- les thèmes du référentiel VSME sur lesquels le groupe TEXAF déclare en 2025 ;
- et les cinq priorités ESG définies par le Groupe.

Cet exercice renforce la transparence du reporting et montre l'alignement entre la stratégie ESG, les obligations de reporting et les réalités opérationnelles du Groupe

2.7. Analyse climatique, exposition, risques et résilience

Le groupe TEXAF a pris en compte le climat afin d'identifier les risques majeurs et de mieux comprendre l'exposition de ses actifs.

Risques physiques

Ils incluent les inondations, qui peuvent endommager les bâtiments, saturer les réseaux ou rendre certains accès difficiles ; les périodes de forte chaleur, qui sollicitent davantage les équipements et augmentent les besoins de refroidissement ; ainsi que des interruptions ponctuelles d'activité lors d'épisodes météorologiques extrêmes.

Risques de transition

Ils concernent la variabilité des coûts énergétiques, l'évolution possible des exigences techniques ou urbanistiques liées à l'adaptation climatique et les attentes croissantes pour des actifs plus résilients et performants.

Effets financiers potentiels

Ces risques peuvent influencer :

- les coûts opérationnels,
- les investissements nécessaires à l'adaptation,
- les conditions d'assurance,
- et, à terme, l'attractivité ou la valeur des actifs.



Sujets matériels - Immobilier	Sujet VSME correspondant	Priorité ESG TEXAF
Gestion durable des bâtiments	B3 – Énergie & GES B5 – Biodiversity B6 – Water	1 – Bâtiments durables et peu énergivores
Infrastructures responsables et durables	B3: Énergie & GES B5: Biodiversity B6 : Water B7 : Ressources & économie circulaire	1 – Bâtiments durables et peu énergivores
Planification des projets de construction	B5 : Biodiversity B6 : Water B7: Ressources, économie circulaire & déchets	1 – Bâtiments durables et peu énergivores
Protection de la valeur des actifs	B3 : Énergie & GES B4 : Pollution (selon exposition)	1 – Bâtiments durables et peu énergivores
Gestion des déchets	B7 : Ressources & déchets	2 – Gestion des déchets responsable
Gestion responsable du personnel	B8 : Main-d'œuvre : caractéristiques générales B9 : Santé & sécurité au travail B10: Workforce, Remuneration, collective bargaining and training	3 - Placer les travailleurs au centre de nos préoccupations
Relations avec les communautés	(hors Module de base VSME → information narrative complémentaire)	4 Communication proactive
Relations avec les fournisseurs	(gouvernance / chaîne de valeur - hors Module de base)	5 – Maintenir une éthique des affaires exemplaire
Sécurité des sites et des personnes	B9 : Santé & sécurité au travail	3 – Placer les travailleurs au centre
Lutte contre la corruption	B11 : Corruption, condamnations & sanctions	5 – Maintenir une éthique des affaires exemplaire
Coût et accès au financement	(gouvernance – gestion financière durable, hors Module base)	5 – Maintenir une éthique des affaires exemplaire
Culture d'entreprise intégrant les concepts ESG	(gouvernance narrative – conduite responsable)	5 – Maintenir une éthique des affaires exemplaire

Sujets matériels - Carrière	Sujet VSME correspondant	Priorité ESG TEXAF
Gestion durable de la carrière	B3 : Énergie & GES B5 : Biodiversity B6 : Water B7 : Ressources, économie circulaire & déchet	1 - Concevoir et exploiter des bâtiments et infrastructures durables et peu énergivores
Gestion de la pollution	B4 : Pollution de l'air, de l'eau et des sols B3 : Énergie & GES B5 – Biodiversity B6 – Water	1 - Bâtiments durables et peu énergivores
Continuité des opérations	B3 : Énergie & GES (résilience climatique)	1 – Bâtiments durables et peu énergivores
Gestion responsable du personnel	B8 : Main-d'œuvre : caractéristiques générales B9 : Santé & sécurité au travail B10 : Workforce - Remuneration, collective bargaining and training	3 - Placer les travailleurs au centre de nos préoccupations
Sécurité et conditions de travail	B9 : Santé & sécurité au travail	3 -Travailleurs au centre
Relations clients et revendeurs	(Hors module de base - gouvernance "relations commerciales")	4 - Mettre en place une communication proactive
Relations avec les communautés locales	(Hors module de base - thématique sociale narrative)	4 - Communication proactive
Lutte contre la corruption	B11 - Condamnations & sanctions pour corruption	5 - Maintenir une éthique des affaires exemplaire
Relations avec les fournisseurs	(Chaîne de valeur - gouvernance narrative hors module base)	5 - Maintenir une éthique des affaires exemplaire

AMBITIONS, PRIORITÉS, ACTIONS ET REPORTING ESG

3.1. Cadre stratégique ESG

3.1.1. PRIORITÉS ISSUES DE LA DOUBLE MATÉRIALITÉ

À l'issue de l'exercice de double matérialité 2024, le groupe TEXAF a défini cinq priorités structurantes.

Elles reflètent les enjeux les plus significatifs pour les opérations en RDC et constituent le socle de la stratégie ESG.

Les cinq priorités stratégiques

Ces priorités guident les plans d'action par segment présentés dans ce chapitre.

3.2. Bilan Carbone

Le bilan carbone est l'outil qui permet de mesurer les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux activités du Groupe. Il sert à identifier les principales sources d'émissions et à orienter les actions de réduction dans des conditions adaptées au contexte congolais.

L'objectif est avant tout de disposer d'un suivi fiable des émissions du Groupe, en cohérence avec les spécificités de ses activités. Le bilan carbone a d'abord été réalisé avec l'appui d'un cabinet externe Encon, puis le suivi a été internalisé afin de renforcer la maîtrise des données et d'assurer une mise à jour régulière.

Le calcul s'appuie sur les principes du GHG Protocol, avec une distinction claire des scopes :

Scope 1 - Émissions directes

Émissions produites directement par les activités de TEXAF : carburants utilisés par les véhicules et engins, groupes électrogènes, fluides frigorigènes.

Scope 2 - Émissions liées à l'électricité consommée

Émissions indirectes associées à l'électricité achetée pour alimenter les bâtiments et les activités. En RDC, l'électricité étant hydraulique, ces émissions restent très faibles.

Scope 3 - Émissions de la chaîne de valeur

Emissions indirectes liées aux fournisseurs, aux matériaux importés, au transport, aux déchets ou à la construction et nos clients. Ce sont les plus difficiles à mesurer en RDC faute de données complètes.

Les résultats du bilan carbone complètent l'exercice de double matérialité en apportant une vision quantitative des principaux postes d'émissions.



Les émissions directes (Scope 1) proviennent principalement de la carrière. Depuis 2023, l'alimentation du site via une ligne électrique dédiée a rendu le réseau plus stable, ce qui a réduit le recours aux groupes électrogènes qui sont une source directe d'émissions. Le segment immobilier présente un niveau beaucoup plus faible, lié essentiellement aux déplacements internes, à l'utilisation de groupes électrogènes et aux systèmes de climatisation.

Les émissions liées à l'électricité (Scope 2) sont quasi nulles pour les deux segments, l'électricité du réseau congolais étant issue de l'hydroélectricité.

Scope 3

Le Scope 3 représente, par nature, la majeure partie de l'empreinte carbone d'une entreprise du secteur immobilier et de la construction. Pour le groupe TEXAF, ce poids est renforcé par la dépendance aux matériaux importés, la faible traçabilité logistique et l'absence de facteurs d'émission adaptés au contexte africain. Comme chez la plupart des entreprises, y compris en Europe, ce périmètre reste aujourd'hui le plus incertain.

À ce stade, il n'est pas chiffré. Le groupe TEXAF a engagé une structuration progressive de la collecte (documentation des flux, exigences fournisseurs, identification des postes clés) afin de disposer, dans les prochaines années, d'un niveau de données suffisant pour un chiffrage fiable.

Objectifs de réduction des émissions de GES et suivi du bilan carbone

Le Groupe ne fixe pas encore d'objectifs chiffrés, afin de garantir que les futures trajectoires reposent sur des données consolidées et représentatives. Les efforts actuels portent sur l'amélioration du suivi, la fiabilisation des relevés et la réduction des postes les plus émetteurs lorsque les solutions sont

déjà disponibles (optimisation des équipements, limitation des générateurs, maintenance préventive).

Une fois la qualité des données stabilisée (en particulier pour le Scope 3) le groupe TEXAF définira des objectifs de réduction cohérents avec ses ambitions, ses activités et les référentiels reconnus.

3.3. Déclinaison des priorités ESG par segment

IMMOBILIER

Le segment immobilier de TEXAF repose sur une vision singulière dans le paysage congolais : développer des quartiers résidentiels durables, arborés et centrés sur la qualité de vie, là où la majorité des promoteurs privilégie la densification et le non-respect des normes urbanistiques élémentaires, au détriment des espaces naturels.

Le site UTEXAFRICA illustre pleinement cette approche : une friche industrielle réhabilitée et transformée en véritable poumon vert en plein cœur de Kinshasa, offrant un cadre de vie équilibré, sécurisé et végétalisé. Cette démarche contraste fortement avec la tendance générale de la ville, où la nature est systématiquement détruite au profit de constructions anarchiques.

Une priorité environnementale majeure du Groupe est également la préservation de la baie de Ngaliema, zone naturelle située dans le lit majeur du fleuve Congo abritant une faune et une flore précieuses mais menacées. TEXAF œuvre activement à sa classification en zone naturelle protégée, afin d'éviter sa disparition.

CHIFFRES CLE

Indicateurs clés 2025 pour le segment immobilier

- 100% Électricité verte
- Consommation d'électricité total 7575 Mwh
- Consommation d'eau totale 173 722 m³
- 92KWh/m²/an
- 16 L/jour/collaborateur

Autres indicateurs (locataire) :

- 96 m³ d'eau par habitant et par an (= 96 000 litres/an, soit 263 L/jour)



Priorité 1 - Concevoir et exploiter des bâtiments et infrastructures durables et peu énergivores

Le Groupe TEXAF développe et exploite des actifs immobiliers dans un environnement marqué par l'instabilité des réseaux d'eau et d'électricité, la disponibilité limitée de certaines technologies durables et une dépendance structurelle à la climatisation et à l'importation de matériaux. Ces contraintes influencent directement les choix du Groupe.

L'approche de TEXAF repose sur un équilibre assumé : réduire les impacts environnementaux lorsque cela est possible, améliorer la performance des actifs existants et préparer progressivement l'intégration de solutions plus durables.

L'engagement du Groupe s'articule autour de trois leviers :

- maîtriser les consommations d'énergie et d'eau tout en garantissant la continuité de service et le confort des occupants
- intégrer progressivement des principes de conception plus durables dans les nouveaux projets et les rénovations majeures ;
- préparer la transition vers des équipements plus performants, en cohérence avec les contraintes climatique et économiques locales.



Maîtriser les consommations d'énergie

L'ensemble du parc immobilier est alimenté par l'électricité de la SNEL (Société Nationale d'Electricité), produite exclusivement à partir de l'hydroélectricité, ce qui confère aux usages électriques une empreinte carbone très faible.

Les coupures de courant représentent environ 156 heures en 2025, nécessitant l'usage ponctuel de groupes électrogènes, principale source d'émissions directes liées à l'énergie.

Pour fiabiliser le suivi des consommations, TEXAF a déployé un système de QR codes sur les sous-compteurs, permettant l'encodage digitalisé des relevés, une détection plus rapide des anomalies et un meilleur contrôle des usages.

L'éclairage LED est désormais généralisé sur l'ensemble du site, et l'installation de détecteurs de présence est envisagée dans les zones pertinentes pour renforcer l'efficacité énergétique.

Gestion de l'eau

Dans un contexte marqué par des coupures fréquentes et une eau ne répondant pas aux standards européens, TEXAF a construit plusieurs réservoirs de stockage pour garantir la continuité de l'approvisionnement des résidents et des services essentiels.

Comme pour l'électricité le système de relevé via QR codes améliore la fiabilité des données, permet d'identifier rapidement les fuites éventuelles et favorise une meilleure compréhension des usages.

Lors des nouveaux projets et remplacements d'équipements, TEXAF intègre des solutions hydro économes et étudie la possibilité de développer des systèmes complémentaires comme la récupération d'eau de pluie. Bien que ces dispositifs ne soient pas encore déployés sur le site UTEXAFRICA, TEXAF les met déjà en œuvre sur certains projets récents, comme Petit Pont ou Silikin Village, où des systèmes de récupération d'eau de pluie pour les sanitaires (WC et urinoirs) ont été intégrés. Ces projets servent de base d'apprentissage pour une future intégration progressive au sein de la concession UTEXAFRICA. En 2026, le Groupe engagera la réhabilitation du château d'eau de 600 m³, afin de renforcer durablement la continuité du service.

Les pompes de forage continueront d'être utilisées pour l'irrigation des jardins et espaces verts, préservant l'eau REGIDESO pour les usages domestiques.

Conception durable et adaptation au contexte local

La conception des projets tient compte des réalités techniques de la RDC, en recherchant un équilibre entre durabilité, qualité, disponibilité des matériaux et sécurité des bâtiments.

Les alternatives locales au béton restant limitées pour garantir une résistance structurelle suffisante, ce dernier demeure aujourd'hui la solution la plus fiable.

Pour améliorer la performance des constructions, le groupe TEXAF met en œuvre :

- l'optimisation des plans et des structures pour réduire la consommation de matériaux ;
- l'utilisation de matériaux alternatifs pour les éléments non porteurs lorsque disponibles ;
- une végétalisation systématique pour limiter les îlots de chaleur.

Lorsque la configuration des projets le permet, des principes de conception bioclimatique sont intégrés, tels que :

- l'orientation des bâtiments,
- la ventilation naturelle,
- les protections solaires et l'ombrage.

Ces options sont mobilisées dans la mesure compatible avec les contraintes techniques, les études réalisées et les arbitrages propres à chaque projet, notamment lorsque certaines décisions architecturales (volumes, orientations générales, terrasses) sont déjà arrêtées en amont.

Transition vers des équipements plus performants

La climatisation constitue aujourd'hui le principal poste de consommation énergétique. TEXAF étudie un plan de renouvellement progressif visant à intégrer des appareils plus efficaces et utilisant des fluides à plus faible impact environnemental.

La transition dépend de la disponibilité locale des technologies, des cycles de maintenance et des capacités d'installation et de suivi en RDC.

Une veille technologique continue permet d'identifier les solutions adaptées au climat tropical (CVC, menuiseries, éclairage, détection) et de les intégrer lorsque les conditions techniques et économiques sont réunies.

Protection et sensibilisation autour de la baie de Ngaliema

TEXAF collabore avec le ministère de l'Environnement afin de soutenir la préservation de la baie de Ngaliema, espace naturel situé en bordure de la concession.

Cette démarche vise à renforcer la sensibilisation des autorités et des riverains à l'importance écologique de cette zone.



Sanctuarisation de la baie de Ngaliema avec le ministère de l'environnement lors de la journée de l'environnement le 5 juin 2025



Installation solaire de 671 m² sur la toiture du bâtiment commercial "Petit Pont" (quartier des affaires), avec une production moyenne d'environ 380 kWh/jour.

Priorité 2 -

Développer une politique de gestion des déchets plus écologique

La gestion des déchets sur le site UTEXAFRICA repose sur une séparation simple des flux (déchets résiduels, déchets verts et bouteilles en PET) et sur des points de collecte adaptés. La majorité des déchets étant produits par les locataires, l'organisation et la sensibilisation sont principalement orientées vers les usagers résidentiels.

Le périmètre de suivi présenté dans ce rapport couvre uniquement les déchets non dangereux générés en phase d'exploitation des bâtiments.

Les déchets liés aux travaux de construction et de rénovation ne sont pas encore quantifiés ; ils feront l'objet d'un dispositif de suivi spécifique à mesure que les processus et les outils seront renforcés.

Les déchets résiduels représentent 4 211 m³ tandis que les déchets verts atteignent 530 m³, dont une partie est réutilisée sur site pour enrichir les sols ou reprise par les maraîchers voisins.

La collecte du PET est assurée depuis plusieurs années, mais le suivi précis des volumes n'a commencé qu'en octobre 2025 (108m³ sur base annualisée) ; il sera pleinement opérationnel en 2026. Pour renforcer la séparation des flux et limiter les dépôts sauvages, 18 points de collecte supplémentaires ont été installés en 2025.

Perspective 2026

En 2026, le groupe TEXAF renforcera la sensibilisation et la communication autour du tri. Les consignes, déjà intégrées pour les nouveaux arrivants, seront généralisées via le ROI à l'ensemble des habitants, y compris ceux présents de longue date. Des rappels réguliers seront diffusés et les chartes prestataires seront mises à jour afin d'harmoniser les pratiques sur tout le site.

Parallèlement, le Groupe ciblera l'amélioration du tri des déchets résiduels, la fiabilisation du suivi du PET et l'ouverture d'une filière papier/carton. Un suivi renforcé des prestataires sera déployé pour améliorer la traçabilité des flux, dans un contexte urbain où les solutions locales de tri restent très limitées.

Points clés 2025

- **Volume total de déchet collecté : 4849 m³**
- **Déchet valorisé (recyclé/réutilisé) : 13.2%**
- **Nombre de nouveaux points de tri installés en 2025 : 18**



Priorité 3 - Mettre les collaborateurs au cœur des préoccupations

Depuis ses origines dans le secteur textile, TEXAF s'est positionnée comme un employeur de choix, offrant des conditions de travail stables, sûres et respectueuses. La démarche ESG renforce ce positionnement historique en structurant les actions RH autour de la sécurité, du développement des compétences, de la reconnaissance, de l'inclusion et de la cohésion interne.

L'année 2025, marquée par la célébration du centenaire du Groupe, a été un moment fort pour rassembler les équipes, valoriser les parcours et renforcer la fierté d'appartenance. Dans cette continuité, la politique RH a poursuivi ses objectifs de développement des compétences, d'amélioration continue et de stabilité sociale, soutenue par un dialogue constructif avec les partenaires sociaux et des dispositifs d'accompagnement adaptés.

SÉCURITÉ ET PRÉVENTION

La sécurité est un fondement de la culture TEXAF. En 2025, plusieurs actions ont été mises en œuvre :

- mise à jour des plans d'urgence (incendie, évacuation, premiers secours) ;
- installation et maintenance d'équipements de première intervention, dont des défibrillateurs
- formations de premiers secours
- port systématique des équipements de protection individuelle (EPI)
- renforcement et diffusion des chartes sécurité pour les prestataires.

Un suivi continu est assuré via le monitoring des incidents, des quasi-accidents, de l'utilisation des EPI et de l'application stricte des procédures internes.

Le suivi des accidents du travail couvre uniquement les employés de TEXAF. Un accident du travail est défini comme tout événement survenant dans le cadre des activités professionnelles et ayant entraîné un soin médical, une incapacité temporaire ou un arrêt. Un jour perdu correspond à toute journée d'absence liée à un accident reconnu.

Aucun accident du travail ni jour perdu n'a été enregistré en 2025 sur le périmètre immobilier.

FORMATION ET DÉVELOPPEMENT

La formation est un levier central de performance et d'évolution pour les collaborateurs. Elle permet d'accompagner les transformations des métiers, de renforcer l'autonomie des équipes et de soutenir la qualité opérationnelle du Groupe. En 2025, 2 437 heures de formation ont été dispensées, soit 12,16 heures par collaborateur sur le périmètre consolidé.

À ce stade, la ventilation femmes/hommes n'est pas disponible, les systèmes internes de suivi ne permettant pas encore une désagrégation fiable.

Les formations ont porté sur :

- Intelligence Artificielle (IA) : acculturation aux usages et aux gains de productivité, automatisation de certaines tâches et renforcement de la culture digitale.
- Excel & Power BI : consolidation des capacités d'analyse, fiabilisation des données, amélioration du reporting et prise de décision plus rapide.
- Planification & organisation : optimisation de la gestion des priorités, meilleure coordination et réduction des retards.
- Prévention du harcèlement (UNGC) : repères communs pour renforcer un cadre de travail respectueux et prévenir les dérives.
- Sensibilisation au cancer du sein : actions de prévention santé et promotion du dépistage.
- Yourent & SharePoint : amélioration de la collaboration interne, structuration de la gestion documentaire et meilleure traçabilité des échanges.

Parallèlement, le programme de rétention identifie et accompagne les talents clés pour préparer les relais managériaux, consolider les compétences et favoriser les évolutions internes.

Cette dynamique d'apprentissage contribue à la professionnalisation des équipes et au maintien d'un haut niveau de qualité opérationnelle.

Indicateurs 2025 :

- 124 FTE : (93 hommes et 31 femmes)
- 100% des employés ont une rémunération au-dessus du smig
- Zéro accident
- Taux d'accident : 0
- Ecart salarial Femme/homme : 9%
- 50% de femme au niveau managérial
- Taux de rotation : 15.2%

INCLUSION, ÉGALITÉ ET ÉQUITÉ

TEXAF place l'égalité des chances, la non-discrimination et le respect au cœur de sa politique RH. Les processus de recrutement, d'évaluation et d'évolution reposent exclusivement sur

10. Cet écart doit être interprété avec prudence : il repose sur un effectif limité et sur une répartition hommes/femmes non homogène selon les classes de fonctions. À ce niveau de granularité, une seule situation individuelle peut modifier fortement le pourcentage. Cette valeur n'est donc pas statistiquement significative et ne permet pas de tirer de conclusions structurelles sur l'égalité salariale.

les compétences, l'expérience et l'adéquation aux exigences du poste, garantissant un traitement équitable pour tous.

L'inclusion se reflète dans la représentativité interne : 50 % des fonctions managériales administratives immobilières sont occupées par des femmes, illustrant la volonté du Groupe de promouvoir un leadership équilibré et la diversité des parcours.

VALORISATION, RECONNAISSANCE ET ENGAGEMENT

Dans un marché local caractérisé par une forte mobilité, le groupe TEXAF veille à offrir un environnement de travail stable, équitable et protecteur.

Les actions structurantes incluent :

- une politique salariale basée sur un barème transparent, aligné sur le SMIG ;
- la remise du bulletin de paie avant paiement, garantissant transparence et compréhension ;
- la couverture médicale pour chaque collaborateur et sa famille (mise en place en 2023, reconduite en 2025).

Des dispositifs complémentaires de soutien familial sont également proposés, tels que : assistance scolaire, assistance sociale ou familiale, colis de fin d'année, gratifications, et autres mesures ponctuelles adaptées aux besoins identifiés.

Ces dispositifs renforcent la dimension sociale du Groupe et contribuent à un climat interne serein et respectueux.

En 2025, d'autres initiatives ont permis de valoriser l'engagement des collaborateurs :

- remise de certificats de fidélité (10, 15, 20 et 25 ans) ;
- récompenses individuelles (performance, assiduité, présence)
- mise en avant des contributions positives via les communications internes.

COHÉSION INTERNE

La cohésion interne constitue un levier essentiel de stabilité sociale et de performance collective pour TEXAF. L'année 2025, marquée par la célébration du centenaire du groupe, a été un moment fort permettant de rassembler toutes les équipes et de renforcer l'esprit d'appartenance.

- Heures de formation totale groupe : 2 437h
- Formation moyenne par employé par an : 12,16 h / collaborateur (homme/femme)
- Talents : Programme de rétention actif

TEMPS FORTS 2025

- Journée du Centenaire, rassemblant l'ensemble des collaborateurs autour d'un moment fédérateur ;
- randonnée fluviale, mobilisant toutes les équipes dans une activité collective ;
- célébration inclusive de la Journée internationale des droits de la femme, réunissant toutes les collaboratrices ;
- dîners et activités d'équipe, favorisant les échanges informels et la proximité entre métiers.
- Célébration de la Journée internationale des droits de la femme 2025



Célébration de la Journée internationale des droits de la femme 2025

Priorité 4 - Développer une communication proactive avec les parties prenantes

La communication avec les parties prenantes permet de rendre les sujets ESG plus visibles et plus accessibles pour la communauté UTEXAFRICA. TEXAF veille à diffuser des informations régulières et adaptées aux résidents, aux collaborateurs et aux prestataires du site.

Canaux d'information et diffusion des messages ESG

La communication repose sur plusieurs supports complémentaires :

- Rapport annuel ESG
- Newsletter UTEXAFRICA, avec une rubrique dédiée aux sujets ESG
- Affichage dans les espaces communs du site
- Communication digitale (WhatsApp, e-mailing, portail UTEXAFRICA, réseaux sociaux) ;
- Échanges directs avec les résidents ou les prestataires lorsque nécessaire.

Ces canaux garantissent une communication simple, régulière et accessible pour tous les usagers du site.

Pistes de sensibilisation en développement

Dans une logique d'amélioration continue, TEXAF explore plusieurs pistes pour renforcer la sensibilisation environnementale sur le site, dont :

- la création de supports pédagogiques sur les espaces verts, par exemple des panneaux d'identification des espèces ;
- la mise en place de la campagne UTEX Empreinte, pensée comme un cadre futur de sensibilisation et de promotion des écogestes.

Encore en phase de développement, UTEX Empreinte a vocation à structurer des actions simples et accessibles destinées aux résidents, collaborateurs et familles. Sa mise en œuvre sera définie progressivement, en fonction des ressources et des priorités opérationnelles.

Priorité 5 - Maintenir une éthique des affaires exemplaire

Indicateurs 2025 :
0 cas de corruption



United Nations
Global Compact

Adhésion au United Nations Global Compact (RDC)

TEXAF est membre du United Nations Global Compact RDC depuis 2025 et s'engage, à ce titre, à respecter les dix principes relatifs aux droits humains, à l'interdiction du travail forcé et du travail des enfants, à la non-discrimination, à la protection de l'environnement et à la lutte contre la corruption.

Dans un contexte local où les cadres réglementaires évoluent encore, ces principes constituent un socle éthique commun applicable à l'ensemble des activités du Groupe. Ils guident les comportements, contribuent à prévenir les risques éthiques et soutiennent l'ancrage d'une culture d'intégrité adaptée au contexte opérationnel de la RDC.

Code de conduite

Un code de conduite est en cours d'élaboration et entrera en vigueur en 2026. Il définira des règles claires et opérationnelles applicables à l'ensemble des collaborateurs et, le cas échéant, aux prestataires externes.

Le code couvrira notamment : la lutte contre la corruption, la prévention des conflits d'intérêts, les règles relatives aux cadeaux et invitations, le respect de la concurrence loyale, la protection des droits humains (incluant l'interdiction du travail forcé et du travail des enfants), ainsi que les exigences en matière de santé-sécurité et de protection de l'environnement.

Il précisera les responsabilités individuelles, les modalités de signalement et les sanctions applicables en cas de manquement.

Intégrité et lutte contre la corruption

TEXAF applique une tolérance zéro à l'égard de toute forme de corruption et d'abus. En 2025, aucun cas avéré de corruption n'a été identifié au sein du Groupe.

Aucune condamnation ni amende pour des faits de corruption ou de corruption d'agents publics n'a été enregistrée sur l'exercice.

La prévention repose sur la sensibilisation des équipes, l'encadrement des relations avec les tiers (notamment au moyen de chartes prestataires adaptées au niveau de risque) et la mise en application de procédures internes strictes.

Culture d'entreprise, mission et valeurs

La culture d'entreprise de TEXAF s'inscrit dans une vision de long terme et vise à faire vivre au quotidien la mission, la vision et les valeurs du Groupe.

Ses cinq valeurs Respect, Intégrité, Innovation, Résilience et Exigence constituent un cadre de référence partagé pour les comportements, les décisions et les pratiques professionnelles.

Les principes ESG sont progressivement intégrés dans cette culture : ils guident la manière dont le Groupe conçoit ses projets, gère ses ressources, collabore avec ses partenaires et interagit avec les communautés locales. Cette intégration se traduit par des pratiques plus responsables au quotidien, un management attentif aux impacts sociaux et environnementaux, et une vigilance constante en matière d'éthique et de transparence.

**NOS VALEURS
RIIRE**

Respect

Intégrité

Innovation

Résilience

Exigence



Notre cause

Co-construire la RDC pour les générations futures

Notre vision

Être une source d'inspiration en innovation et en gouvernance

Notre mission

Viser en permanence l'excellence

Notre ambition

Aller au-delà de nos objectifs

Notre slogan

Rêver grand

Notre héritage

Perpétuer une culture entrepreneuriale

CARRIÈRE

Priorité 1 -

Concevoir et exploiter des bâtiments et infrastructures de production durables et peu énergivores

La carrière, initialement située en périphérie de la ville de Kinshasa, le long du fleuve Congo, se trouve désormais en zone urbaine suite à l'expansion de la ville. Une partie de son site d'exploitation fait même l'objet de constructions anarchiques et illégales.

Carrigrès a mis en place des mesures permettant une réduction de l'impact de ses activités sur les riverains.

RÉDUCTION DU BRUIT, DES POUSSIÈRES ET DES VIBRATIONS

Eau et poussière

L'exploitation utilise de l'eau pour l'arrosage des pistes et la réduction des poussières. Cette eau provient uniquement des pluies et du ruissellement, collectés dans le bassin d'exhaure : aucun prélèvement n'est effectué sur la REGIDESO ni via forage.

En 2025, un camion-citerne a été acquis pour ces opérations et pour l'humidification des abords immédiats du site (avenues proches).

Depuis juillet 2025, il a mobilisé 1.584m³ d'eau.

À ce stade, ce volume constitue la seule consommation suivie de manière précise, car il s'agit du principal usage opérationnel d'eau pour la carrière. Les autres usages (sanitaires ou domestiques) reposent sur des prélèvements ponctuels de forage et demeurent aujourd'hui difficiles à quantifier de manière continue. Une amélioration du dispositif de suivi est prévue en 2026, avec l'installation progressive de compteurs afin de disposer d'une mesure plus complète et régulière des consommations.

Le site n'est pas situé dans une zone de stress hydrique selon les référentiels internationaux, et les activités n'impliquent pas de processus de consommation d'eau pouvant être qualifiés de "significatifs" au sens du reporting.

Captation et confinement des poussières

Les installations de criblage sont capotées afin de limiter les émissions de poussières. Le point de chute du produit 0/4 (identifié



comme le plus émissif) est équipé d'une chaussette de confinement en caoutchouc destinée à contenir les poussières.

Plusieurs écrans végétaux (acacias, bambous, vétivers) ont été implantés autour des différentes zones de production notamment au niveau du primaire, du secondaire, du tertiaire ainsi que le long de la digue, afin de stabiliser les remblais, limiter la dispersion des poussières et constituer une barrière naturelle.

Vibrations et bruit

Les tirs de mines sont réalisés sous les seuils du Règlement Minier et les mesures réalisées confirment des niveaux nettement en dessous des limites réglementaires (<12,5mm/sec)¹¹. Le bruit des cribles se situe entre 70 et 74 dB conformément au seuil admis.

RECYCLAGE DES HUILES ET GESTION DES EFFLUENTS

Réutilisation des huiles

Les huiles moteurs sont filtrées puis réutilisées une seconde fois, ce qui réduit l'achat d'huile neuve. Elles sont ensuite stockées en zone sécurisée.

Gestion des eaux usées

Les eaux issues du ruissellement et de l'infiltration sont collectées via un réseau de drainage autour des ateliers.

Elles sont dirigées vers un puisard de décantation, avant réutilisation partielle pour l'arrosage et l'humidification des matériaux.

Les zones sensibles (garage, hydrocarbures) sont pavées, équipées de drains et chambres de visite évitant tout déversement.

Les analyses physico-chimiques menées par le laboratoire certifié CRGM / Kinshasa confirme la conformité des effluents avec le Règlement Minier avant rejet dans le fleuve.

Dans une logique d'amélioration continue, CARRIGRES étudie plusieurs pistes :

- renforcement du drainage,
- optimisation du réseau de collecte,
- installation d'un système de filtration avancée pour les zones de lavage.

RENOUVELLEMENT ET OPTIMISATION DE LA FLOTTE D'ENGINS

La flotte de camions et engins représente la principale source de d'émission de CO₂.

Le renouvellement complet de la flotte vers des machines bas carbone reste un objectif de long terme.

En attendant, l'accent est mis sur le déclassement progressif des engins les plus énergivores et leur remplacement par des équipements plus sobres, performants et polyvalents.

11. (decret N°038/2003 du 26 mars)

Consommation électrique : 1187 MWh
Consommation de gasoil : 267185 litres
Consommation d'eau : 1584m3
2.25 kgCO₂e par tonne produite
(318.000 tonnes produites)
100% électricité verte
97% d'énergie électrique verte disponible

Préservation des zones non exploitées

Certaines zones périphériques non exploitées accueillent une végétation spontanée et constituent des habitats ponctuels pour la faune locale. Ces espaces sont intégrés dans la planification des opérations afin de limiter les perturbations et de préserver ces zones naturelles tant que les conditions le permettent.



Priorité 2 - Développer une politique de gestion des déchets plus écologique

L'exploitation de la carrière Carrigrès génère très peu de déchets industriels, l'extraction, le concassage et le criblage ne produisant quasiment aucun résidu puisque tous les produits issus de la chaîne de production sont destinés à la vente.

Les principaux flux de déchets proviennent des activités quotidiennes des collaborateurs, tels que les emballages et bouteilles plastiques et représentent une quantité négligeable de nos émissions.

La stratégie environnementale de Carrigrès se concentre sur la structuration de la gestion de ces déchets, en s'appuyant sur les filières locales de recyclage disponibles. Des points de tri ont été installés dans des zones clés du site pour faciliter

la collecte et le tri par les utilisateurs, avec une valorisation effective des plastiques (PET) via des partenaires locaux. Le tri du papier et du carton, aligné sur les pratiques d'UTEXAFRICA, sera déployé à partir de 2026, permettant de compléter la gestion des déchets sur le site.

En complément, CARRIGRES souhaite contribuer à l'amélioration de la gestion des déchets au niveau local. L'entreprise prévoit de distribuer des poubelles au bureau du quartier et aux abords de la carrière afin de renforcer les capacités de collecte et de soutenir les efforts de propreté dans le voisinage immédiat du site.

Priorité 3 - Mettre les travailleurs au cœur des préoccupations

CARRIGRES considère la sécurité, le bien-être et l'engagement de ses collaborateurs comme des leviers essentiels pour la performance et la qualité de ses opérations. Cette priorité repose sur quatre axes complémentaires : garantir des équipements de protection adaptés, renforcer la préparation aux situations d'urgence, développer une véritable culture de sécurité partagée, et améliorer l'ergonomie et les conditions de travail.

Effectif total 53 FTE : 4 femmes / 49 hommes
Taux de rotation : 22.6%
Nombre d'heures de formations par employé : 12.16h
Nombre accident : 1
Taux de fréquence des accident : 1.6
Rémunération au-dessus du smig : 100%
Écart de rémunération femme/homme : -54%
Collaborateurs couverts : 50

DES ÉQUIPEMENTS DE PROTECTION DE QUALITÉ ET UN PORT SYSTÉMATIQUE

La prévention commence par une protection adéquate. Carrigrès fournit deux fois par an, au besoin, aux collaborateurs l'ensemble des équipements de protection individuelle et collective : tenues de travail fluorescentes, casques, bottes, masques, gants, protections auditives.

Le port des EPI est obligatoire pour tous, collaborateurs comme intervenants externes. Outre les EPI, des équipements de protection collective complètent le dispositif, notamment des extincteurs sont positionnés aux points stratégiques du site et une signalétique claire rappelle en permanence les règles essentielles.

Cet ensemble de dispositifs garantit une protection homogène et adaptée aux risques de l'activité.

FORMER ET PRÉPARER LES ÉQUIPES AUX SITUATIONS D'URGENCE

La sécurité repose sur la capacité des équipes à réagir efficacement. Le plan d'évacuation est testé régulièrement (au minimum à chaque tir d'explosif) et la formation aux gestes de premiers secours est systématisée, avec l'objectif de former 100 % des collaborateurs chaque année.

Une infirmerie est opérationnelle sur le site ; les cas complexes sont transférés vers le réseau hospitalier de Kinshasa via l'assureur GGA (programme soins de santé).

La prévention sanitaire est renforcée par un plan de lutte contre la malaria (pulvérisations, drainage des eaux stagnantes, débroussaillage) et par un suivi médical régulier. En 2025, un défibrillateur automatique externe (DAE) a été installé pour renforcer les capacités de prise en charge.



TRANSFORMER CHAQUE TRAVAILLEUR EN AMBASSADEUR SÉCURITÉ

Au-delà des équipements et des formations, CARRIGRES vise à ancrer une culture proactive, où chaque travailleur contribue activement à la prévention des risques.

Chaque journée débute par un quart d'heure sécurité, animé par le Chef de Service HSE, permettant de rappeler les risques, partager les bonnes pratiques et renforcer la vigilance collective.

La communication visuelle est omniprésente et des outils tels que les journaux d'informations sécurité ou l'enseigne lumineuse renforcent les messages clés.

En 2025, un accident est survenu. Il s'agit du premier incident enregistré depuis plus de 3 340 jours.

Le taux de fréquence d'accident est donc de 1,6, tandis que le taux de gravité est de 0, aucun jour d'arrêt n'ayant été nécessaire.

Les activités sensibles, en particulier les tirs de mines, sont encadrées par des procédures strictes : signalisation sonore et



visuelle, évacuation de la zone, port renforcé des EPI, suivi des vibrations, entretien des équipements, et annonce préalable via la radio locale.

AMÉLIORER L'ERGONOMIE ET LES CONDITIONS DE TRAVAIL

CARRIGRES agit également sur la réduction de la pénibilité et l'amélioration du confort de travail. Une potence de levage à rotation partielle (180°) sera installée dans le garage afin de limiter la manipulation manuelle de pièces lourdes.

Les zones en hauteur et les chemins d'intervention ont fait l'objet d'une sécurisation renforcée, réduisant les risques de chute ou de mauvaise posture.

Enfin, un forage d'eau de 70 mètres a été réalisé pour garantir un accès régulier à l'eau sur le site, améliorant l'hygiène, le confort et les conditions de travail quotidiennes.



Priorité 4 - Développer une politique de communication proactive envers les parties prenantes

CARRIGRES renforce progressivement sa communication autour de ses engagements ESG afin de rendre ses actions plus visibles et plus facilement compréhensibles par l'ensemble des parties prenantes : collaborateurs, riverains, clients, autorités locales et prestataires intervenant sur le site.

Une première vidéo ESG a été réalisée et diffusée sur les réseaux sociaux pour illustrer concrètement les actions menées.



Des panneaux d'information sont installés aux endroits clés de la carrière, pour une parfaite sensibilisation de tous les intervenants aux dangers inhérents à notre activité.

Carrigrès a également des obligations en matière d'ESG dans le cadre de son autorisation d'exploitation. En 2025, cette dynamique s'est matérialisée par la construction d'une maison de quartier à Kinsuka-Pêcheurs, dans la commune de Ngaliema, contribuant à renforcer les liens avec les communautés locales. La carrière est également sollicitée par les autorités locales pour appuyer des réparations ponctuelles de voiries secondaires autour du site. Ces interventions renforcent le lien avec les acteurs du territoire et témoignent d'un engagement constructif envers les communautés locales.

FÉDÉRER UNE COMMUNAUTÉ ENGAGÉE

Au-delà de l'information, CARRIGRES souhaite impliquer activement ses partenaires professionnels. L'entreprise prévoit de structurer un réseau de « clients ambassadeurs », partageant les mêmes exigences en matière d'environnement, de sécurité et de qualité opérationnelle.

Ce réseau aura pour vocation de :

- relayer les bonnes pratiques,
- mettre en valeur les initiatives exemplaires,
- renforcer une dynamique sectorielle responsable,
- diffuser les standards ESG promus par le Groupe TEXAF.



Priorité 5 - Maintenir une éthique des affaires exemplaires

Charte d'éthique et engagement des collaborateurs

Carrigrès consolide sa démarche d'éthique et de conformité en préparant le déploiement d'une charte d'engagement applicable à l'ensemble du site. Cette charte précise les exigences en matière d'éthique, de sécurité, d'environnement et de respect des droits humains, couvrant notamment les sujets relatifs au travail des enfants, au travail forcé, à la traite des êtres humains et à la discrimination. Elle constitue un socle commun permettant à tous les collaborateurs de s'approprier ces principes et de garantir la responsabilité dans toutes les activités de la carrière.

COMMUNICATION ET SENSIBILISATION

Un plan de communication interne accompagnera le déploiement de la charte pour assurer une adhésion active et une compréhension claire des enjeux. Des sessions d'information et des supports pédagogiques réguliers renforcent la culture d'éthique et de durabilité, incitant chaque collaborateur à adopter un comportement exemplaire au quotidien.

Cette action est conduite en lien avec la Priorité 4 - Communication proactive.

BILAN 2025

Au cours de l'année 2025, aucun incident lié aux standards ESG n'a été constaté sur le site de Carrigrès et aucun problème de corruption n'a été relevé. Aucune condamnation ni amende pour des faits de corruption ou de corruption d'agents publics n'a été enregistrée sur l'exercice.

INITIATIVES COMPLÉMENTAIRES DU GROUPE

En complément de ses activités opérationnelles principales, TEXAF développe et soutient plusieurs initiatives structurantes

qui contribuent au développement économique, social éducatif et culturel du pays. Ces actions ne relèvent pas directement du périmètre opérationnel immobilier, carrière ou digital, mais elles constituent des leviers importants d'impact positif et d'ancrage territorial.

DATA CENTER - UNE INFRASTRUCTURE STRATÉGIQUE HORS PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL

Bien que non intégré dans le périmètre opérationnel principal du Groupe, le data center constitue un actif majeur pour l'écosystème numérique local.

IMPLANTATION ET RÉSILIENCE

Le bâtiment est implanté au-dessus du niveau de crue centennale, afin de réduire les risques d'inondation dans un contexte urbain où les aléas climatiques sont fréquents. Cette implantation garantit la sécurité des installations et la continuité des services critiques.

Le site répond aux référentiels internationaux suivants :

- Uptime Tier III,
- ISO 27001 (sécurité de l'information),
- ISO 22301 (continuité d'activité),
- PCI DSS (sécurité des paiements).

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le climat chaud et humide de Kinshasa impose un refroidissement continu, ce qui augmente naturellement le PUE. TEXAF a néanmoins engagé une démarche d'optimisation graduelle, avec un objectif cible de 1,60, adapté aux contraintes tropicales.

Les efforts menés portent sur :

- l'amélioration progressive de l'efficacité énergétique des équipements IT ;
- la modernisation du système de climatisation ;
- le pilotage précis de la consommation ;
- la réduction d'environ 15 % de la dépendance aux générateurs diesel.

Le data center atteint une disponibilité de 99,97 %, conformément au standard Tier III, grâce à une architecture en redondance (réseau public → batteries → générateurs).

GESTION DES DÉCHETS

Le data center génère très peu de déchets techniques. Les flux usuels (plastiques, papiers, emballages) sont collectés et intégrés au système de tri d'UTEXAFRICA, avec valorisation locale du PET et recyclage du papier/carton à partir de 2026.

ASBL SILIKIN VILLAGE - SOUTIEN À L'INNOVATION ET À L'ENTREPRENEURIAT

TEXAF soutient l'ASBL Silikin Village, un espace dédié au développement de l'entrepreneuriat, de l'innovation et des compétences numériques en RDC.

À travers ses infrastructures, ses programmes d'accompagnement et son réseau de mentors, Silikin Village contribue directement

au renforcement du tissu économique local et à la structuration d'un écosystème entrepreneurial durable.

En 2025, plusieurs programmes de pré-accélération et d'accompagnement ont permis de soutenir 48 entrepreneurs, dont 85% de femmes, via des dispositifs combinant mentorat, formations spécialisées, accès aux réseaux d'affaires et opportunités de financement. Certains entrepreneurs accompagnés ont pu lever des fonds, développer de nouveaux services ou étendre leur activité.

Ces initiatives sont rendues possibles grâce au soutien de partenaires techniques et financiers tels que l'AFD / Expertise France, la Fondation Roi Baudouin ou TotalEnergies, permettant de mobiliser 120 000 USD de financements en 2025.

Silikin Village joue également un rôle clé dans la visibilité internationale de 1en participant à des événements majeurs et en facilitant l'accès des entrepreneurs locaux aux réseaux et opportunités régionales et internationales.

À travers cet engagement, TEXAF DIGITAL contribue à :

- renforcer les compétences des entrepreneurs locaux ;
- favoriser l'inclusion économique, en particulier des femmes entrepreneures ;
- encourager l'innovation et la création d'entreprises ;
- soutenir la structuration d'un écosystème durable, porteur de développement et de transformation économique.

→ Pour plus de détails sur les programmes, les résultats et les indicateurs 2025, se référer au rapport

annuel TEXAF DIGITAL.



TEXAF BILEMBO - SENSIBILISATION ENVIRONNEMENTALE ET CULTURELLE

Le programme TEXAF BILEMBO joue un rôle clé dans la sensibilisation des jeunes générations congolaises à la biodiversité, au patrimoine culturel et aux enjeux environnementaux, notamment à travers son projet éducatif phare "SOS Planète Congo".

Chaque année, plusieurs milliers d'élèves, enseignants, journalistes et acteurs de terrain participent aux activités. Le programme couvre notamment :

- la découverte de la biodiversité végétale et animale,
- la valorisation du patrimoine culturel congolais,
- la compréhension des ressources agricoles et forestières,
- l'introduction aux métiers liés à l'environnement.

Cette initiative contribue directement à l'éducation, à la préservation des savoirs et à la sensibilisation aux enjeux environnementaux dans un pays en pleine transition démographique et urbaine.

- Partenariat avec plus de 70 écoles à Kinshasa
- Déploiement sur plusieurs provinces à l'intérieur du pays
- Ces initiatives assurent une transition naturelle vers le chapitre suivant consacré à la Responsabilité sociétale du Groupe.

Points VSME	Immobilier	Carrigrès	Total
B3 – Énergie totale (MWh)	7 575	1249	8824
B3 – Électricité – dont renouvelable (MWh)	7 575	1249	8824
B3 – Électricité – dont non renouvelable (MWh)	0	0	0
B3 – Combustibles consommés (litres)	268229	267185	535414
B3 – Émissions GES Scope 1 (tCO ₂ e)	83.5	714	797.5
B3 – Émissions GES Scope 2 – location-based (tCO ₂ e)	0	0	0
B3 – Intensité GES (tCO ₂ e / M€ CA)	0.0027	0.17	0.023
B5 – Sites en zones sensibles biodiversité (nb)	0	0	0
B6 – Prélèvements d'eau totaux (m ³)	173772	1584	
B7 – Déchets totaux (m ³)	4849	67.28	4916.28
B7 – Déchets dangereux (m ³)	Na	Na	Na
B7 – Déchets destinés au recyclage / réutilisation (m ³)	638	20	658
B8 – Effectif total (ETP)	124	53	177
B8 – Effectif femmes (nb)	31	4	35
B8 – Effectif hommes (nb)	93	49	142
B8- Effectif avec contrat Belge	0	0	0
B8- Effectif avec contrat rdc	124	53	177
B8 – Taux de rotation du personnel (%)	15.2	22.6	18.9
B9 – Accidents du travail comptabilisables (nb)	0	1	1
B9 – Taux d'accidents enregistrable (%)	0	1.6	
B9 – Décès liés au travail (nb)	0	0	0
B10 – % salariés ≥ salaire minimum (%)	100%	100%	100%
B10 – Écart de rémunération F/H (%)	9%	-54%	
B10 – % salariés couverts par convention collective (%)	106	50	156
B10 – Heures de formation moyennes par employé – Femmes (h/an)	12.16	12.16	12.16
B10 – Heures de formation moyennes par employé – hommes(h/an)	12.16	12.16	12.16
B11 – Condamnations pour corruption (nb)	0	0	0
B11 – Montant total des amendes pour corruption (€)	0	0	0

ANNEXE - Méthodologie et transparence des indicateurs ESG

Le bilan carbone repose sur les principes du GHG Protocol et sur les données disponibles dans le contexte congolais. Le périmètre couvre les activités immobilières, la carrière et les fonctions supports, de manière cohérente avec le périmètre de reporting ESG. Les émissions directes incluent l'usage de carburants pour les véhicules, engins et groupes électrogènes, ainsi que les émissions fugitives liées aux systèmes de climatisation. Faute de données détaillées auprès des fournisseurs, les émissions fugitives ont été estimées à partir de paramètres techniques standard. Cette approche sera affinée à mesure que la collecte s'améliore.

Les émissions liées à l'électricité sont calculées selon l'approche location-based. En l'absence de facteur d'émission officiel actualisé pour la RDC, le calcul utilise un facteur représentatif d'un mix majoritairement hydraulique, issu de références internationales adaptées. Les émissions associées restent ainsi très faibles.

Pour le Scope 3, l'absence de facteurs d'émission africains robustes, la faible traçabilité des flux logistiques et la documentation encore partielle des fournisseurs ne permettent pas un chiffrage complet et fiable à ce stade. Le groupe renforce progressivement la collecte des données, la structuration des flux et la sensibilisation des fournisseurs afin d'obtenir, dans les prochaines années, un niveau d'information permettant une estimation crédible de l'ensemble du périmètre.

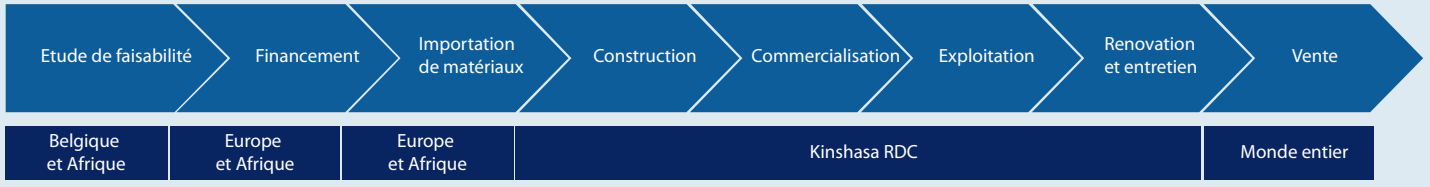
Les résultats du bilan carbone ont pour objectif d'améliorer le suivi interne et de fiabiliser la compréhension des postes les plus émetteurs, plutôt que de fixer des cibles chiffrées prématurément. Une fois la qualité et la stabilité des données assurées (notamment pour le Scope 3) le Groupe établira des trajectoires de réduction adaptées à ses activités et alignées sur les référentiels reconnus, incluant éventuellement des objectifs fondés sur la science (SBT).



ANNEXE Rapport ESG

CHAINE DE VALEUR

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

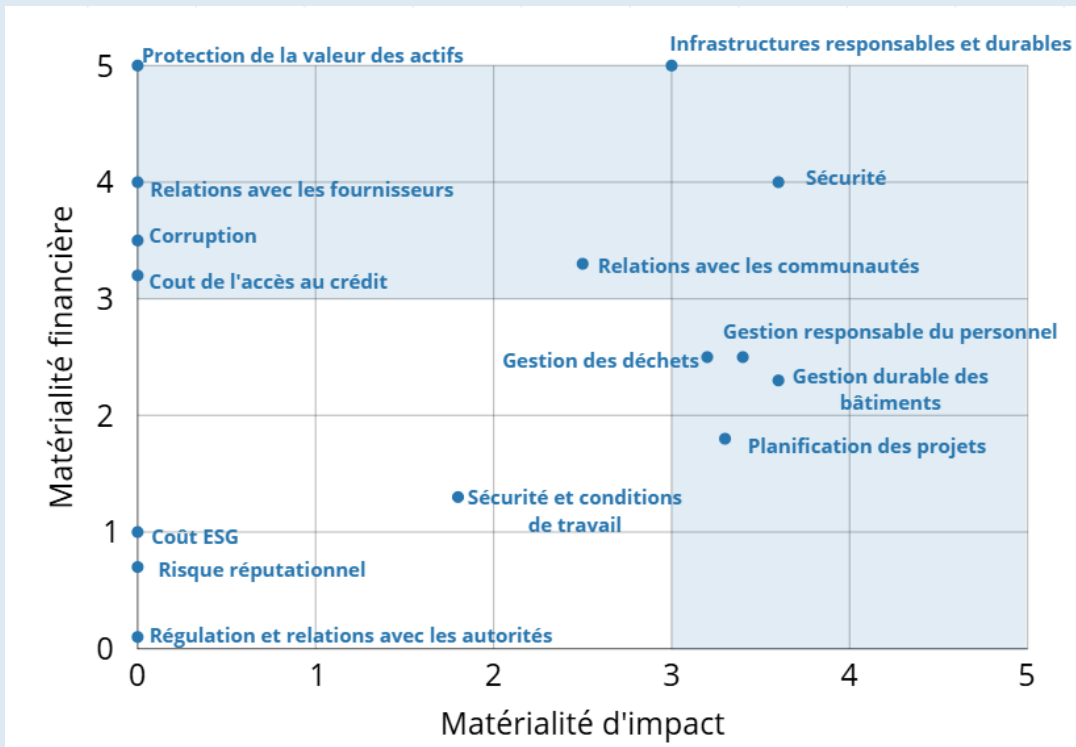


ACTIVITÉ DE LA CARRIÈRE

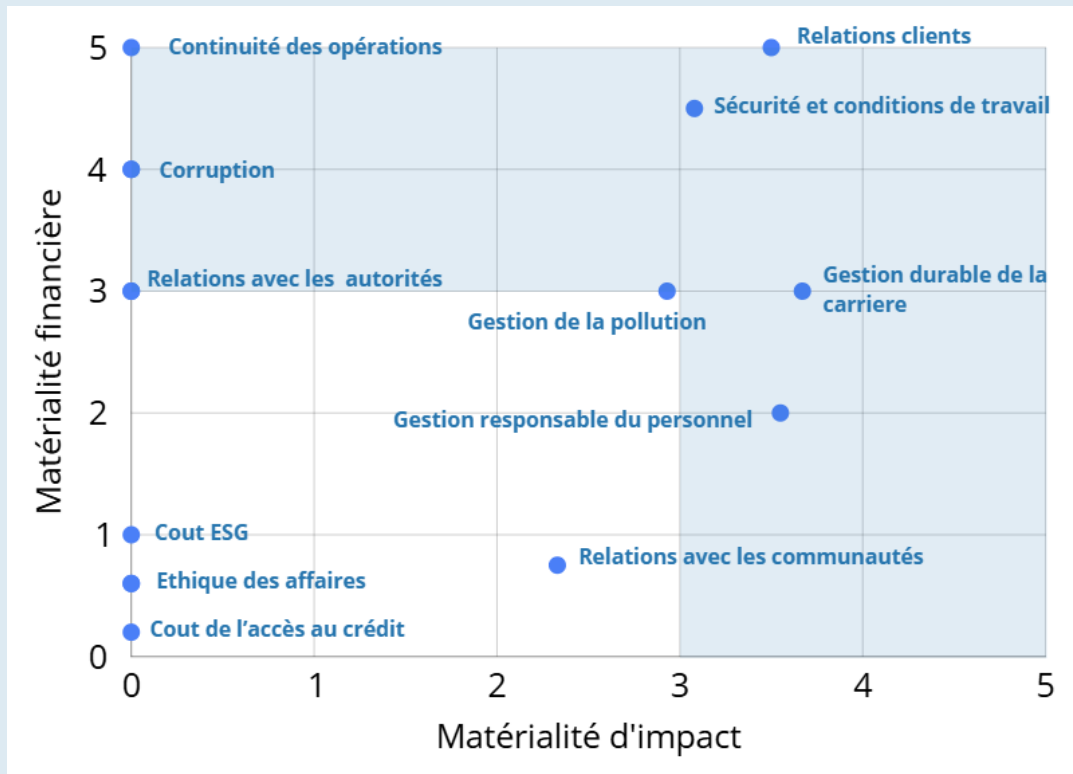


DOUBLE MATÉRIALITÉ

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE



ACTIVITÉ DE LA CARRIÈRE







RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

04

TEXAF BILEMBO :

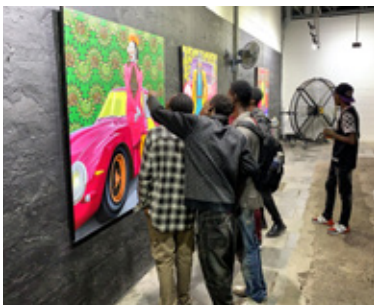
À KINSHASA, UN CENTRE CULTUREL INVESTIT L'ÉDUCATION ENVIRONNEMENTALE

Né comme espace d'art contemporain au cœur de la concession UTEXAFRICA, à Kinshasa, TEXAF BILEMBO élargit aujourd'hui son action bien au-delà des cimaises. En 2025, son programme d'éducation environnementale *S.O.S. Planète Congo* est déployé dans plusieurs provinces de la République démocratique du Congo, avec l'appui d'institutions nationales et internationales.



Dans les salles d'exposition, les œuvres dialoguent avec l'histoire industrielle et artistique du pays. Mais, à quelques mètres des œuvres exposées, un autre travail s'organise : celui de la transmission.

« L'éducation est l'arme la plus puissante pour changer le monde. » La formule de Nelson Mandela figure en exergue du bilan 2025. Elle éclaire l'évolution d'un centre culturel historiquement consacré à la création contemporaine, désormais engagé dans un programme structuré d'éducation environnementale.



DE KINSHASA AUX PROVINCES

Créé il y a plus de dix ans, TEXAF BILEMBO s'est imposé comme un acteur majeur de la scène artistique kinoise. En 2025, l'association franchit un cap en intégrant son programme *S.O.S. Planète Congo* au projet EDUBASE, soutenu par Enabel.

Trois provinces sont concernées : le Sud-Ubangi, le Kasai Oriental et le Katanga. Pour l'année scolaire 2025–2026, 62 écoles et centres de rattrapage participent au dispositif. 4 637 élèves ont été identifiés comme bénéficiaires principaux. Des formations ont été organisées pour 124 enseignants, 62 directions d'école, 16 inspecteurs et 62 représentants communautaires.

Le programme repose sur une publication illustrée, *S.O.S. Planète Congo. Contes de Dame La Lune et de la forêt pour les Bana Congo*, accompagnée d'un kit pédagogique. Traduit en lingala, swahili, tshiluba et kikongo, l'ouvrage aborde la biodiversité, la protection des forêts et la notion de patrimoine à travers des récits contemporains.

Selon Chantal Tombu, directrice et commissaire d'exposition, l'objectif est de contribuer à « transformer la jeunesse congolaise en véritables ambassadeurs de leur patrimoine ».

UN CENTRE CULTUREL EN MUTATION

Le déploiement ne s'arrête pas au cadre scolaire. À Kolwezi, cinq écoles ont été dotées de kits complets, touchant plus de 4 000 élèves. Certaines ont engagé des initiatives autour du tri des déchets et de pratiques liées à l'économie circulaire.



À Luki, dans le Kongo Central, douze écoles riveraines de la réserve de biosphère utilisent depuis 2022 les supports en kikongo, dans le cadre d'un partenariat avec l'AfricaMuseum. Environ 2 470 élèves sont concernés.

Des ateliers communautaires ont également été organisés à Manono, au Katanga, autour de la foresterie communautaire, avec des supports en swahili adaptés aux réalités locales.

En décembre 2025, la visite de la ministre congolaise de l'Environnement et la présentation du programme aux responsables provinciaux de l'éducation ont marqué une étape institutionnelle. Les autorités ont exprimé leur intérêt pour une validation officielle des outils développés par l'association.

Parallèlement, le centre poursuit son activité artistique. Six expositions ont été organisées en 2025, réunissant notamment Freddy Tsimba et Henri Kalama Akulez. Deux d'entre elles étaient consacrées au Parc national des Virunga et au Parc national de la Salonga.

Soutenu par TEXAF, la Fondation Roi Baudouin et plusieurs partenaires privés, TEXAF BILEMBO fonctionne aujourd'hui selon un modèle hybride, à la croisée de la création artistique et de l'éducation environnementale, étendant progressivement son influence au-delà de la capitale.



CHIRPA:

DÉVELOPPER LA CHIRURGIE CARDIAQUE PÉDIATRIQUE EN RDC

Dans une salle de consultation à Kinshasa, un nourrisson est examiné par une équipe médicale autour d'un appareil d'échographie cardiaque. Pour certains enfants congolais atteints de malformations cardiaques, ce type de consultation constitue souvent la première étape vers une prise en charge spécialisée encore rare dans le pays.



Depuis 2008, l'ASBL CHIRPA – Chirurgie Pédiatrique en Afrique – travaille à développer en République démocratique du Congo une capacité locale de prise en charge des pathologies cardiaques pédiatriques. L'organisation rassemble des partenaires belges et congolais autour d'un objectif commun : permettre aux enfants atteints de malformations cardiaques d'être soignés dans leur propre pays.

Le projet repose sur un double enjeu. D'une part, améliorer l'accès aux soins pour des familles qui ne disposent pas toujours des

moyens nécessaires pour se rendre à l'étranger. D'autre part, renforcer durablement les compétences médicales locales afin de rendre ces interventions possibles sur le territoire congolais.

CONSTRUIRE UNE CAPACITÉ LOCALE

Pour atteindre cet objectif, CHIRPA s'appuie sur le développement d'infrastructures médicales adaptées et sur la formation de professionnels congolais. L'hôpital Ngaliema, à Kinshasa, a ainsi été choisi pour accueillir un centre dédié à la chirurgie pédiatrique.





FORMER POUR SOIGNER DURABLEMENT

L'ambition du projet est désormais d'ancrer durablement ces compétences dans le système de santé congolais. La formation de spécialistes, leur maintien dans le pays et la structuration d'un environnement médical adapté apparaissent comme des conditions essentielles pour assurer la pérennité du programme.

Si cette infrastructure constitue une étape importante, elle ne suffit pas à elle seule à garantir la prise en charge des patients. La disponibilité d'équipes spécialisées, la formation continue du personnel médical et l'accès régulier aux équipements et consommables médicaux restent des défis majeurs.

Les années récentes ont notamment été marquées par des contraintes financières qui ont ralenti certains projets de formation. Pourtant, la formation de spécialistes congolais apparaît comme un élément central du programme : elle permettrait à terme de réduire la dépendance aux missions médicales internationales et de garantir une prise en charge plus régulière des enfants atteints de pathologies cardiaques.

Dans cette perspective, plusieurs initiatives visent à renforcer les compétences des équipes locales, notamment à travers des stages spécialisés et des missions d'évaluation médicale.

Une mission de consultations cardiologiques pédiatriques a ainsi été organisée à Kinshasa en décembre 2025 avec une équipe de la Chaîne de l'Espoir – Belgique, dirigée par le professeur Marc Gewillig, cardiologue pédiatrique. Lors de cette mission, près d'une quarantaine d'enfants ont été examinés grâce à des consultations cardiologiques spécialisées avec échographie, permettant d'évaluer leurs pathologies et d'identifier les patients nécessitant une intervention chirurgicale. Plusieurs enfants ont ensuite pu être opérés à cœur ouvert lors de la mission chirurgicale suivante.

Dans cette perspective, CHIRPA plaide pour un engagement renforcé des partenaires publics et privés afin de soutenir le développement de la chirurgie cardiaque pédiatrique en République démocratique du Congo. Le projet s'accompagne également d'un important volet de formation et de transfert de compétences entre équipes médicales congolaises et spécialistes internationaux, ainsi que du renforcement progressif des équipements du centre de chirurgie pédiatrique de la Clinique Ngaliema.

Le projet s'inscrit dans un horizon de long terme. À l'approche du centenaire de la clinique Ngaliema en 2027, les acteurs du programme espèrent voir émerger un centre capable de traiter localement un nombre croissant d'enfants atteints de pathologies cardiaques.

Une chirurgie cardiaque pédiatrique représente toutefois un coût important, généralement compris entre 5.500 et 7.500 dollars. Pour de nombreuses familles, un soutien financier reste indispensable afin de permettre l'accès à ces soins spécialisés.

Pour les équipes engagées dans cette initiative, l'objectif reste clair : permettre à chaque enfant congolais nécessitant une chirurgie cardiaque d'accéder à des soins spécialisés sans devoir quitter son pays.

**COMEQUI:**

L'ASBL POURSUIT SES PROJETS SOUS OCCUPATION AU KIVU

Dans les collines du Kivu, les caféiers sont prêts à être récoltés. Pourtant, depuis la fin janvier 2025, les coopératives travaillent dans une économie à l'arrêt. Les zones d'activités de COMEQUI entre Goma et Bukavu se trouvent sous occupation des forces du M23. Les échanges officiels sont suspendus. Les exportations légales interrompues. Les agences bancaires restent fermées sur décision de la Banque centrale du Congo.

Privés d'accès à leurs épargnes et aux financements, les producteurs manquent de liquidités. Les coopératives de caféiculteurs accompagnées depuis plus de dix ans par l'association sont durement touchées. Faute de moyens pour financer leurs récoltes, certains vendent leur café à bas prix à des acheteurs étrangers. D'autres renoncent à des commandes internationales construites autour de certifications Fair Trade et Bio.

Dans son bilan 2025, l'organisation décrit « un environnement toujours sous tension » et une zone « désormais considérée comme hors du droit international », où « l'économie locale s'étouffe ».

ACTIVITÉS MAINTENUES

Malgré ce contexte, les programmes se poursuivent. La phase 2 du projet « Germe-pépinières et Académie du Café » a été déployée. Près d'un million de plantules sont en préparation et cinq semaines de formation intensive ont été organisées.

L'association a également financé l'installation de panneaux photovoltaïques et de batteries afin d'assurer une alimentation électrique stable pour l'Espace Public Numérique.

Les actions récurrentes continuent : jardins potagers scolaires, champs communautaires, projets apicoles, bibliothèque centrale et ses dix antennes villageoises. Depuis le début de l'année, le rythme de travail des équipes locales a été soutenu, indique le document, « mais leur motivation reste intacte ».

VERS L'AUTONOMIE

Au-delà de la gestion de crise, une évolution structurelle est engagée. Le conseil d'administration et l'assemblée générale ont décidé de viser « l'autonomie complète de COMEQUI RDC à l'horizon 2028 ».



Créée en 2013 et activée en 2023, l'ASBL congolaise deviendra le vecteur exclusif des activités sur place. L'objectif est qu'elle soit autonome dans sa gestion courante et dans la recherche de financements locaux et internationaux. Depuis 2023, elle dispose d'une gouvernance à 50% congolaise, composée d'opérateurs économiques de la région.

Dans ses remerciements, l'association rappelle que ses actions ont été rendues possibles grâce au soutien de ses partenaires, citant notamment Texaf, présent à ses côtés depuis 2012.

L'ASBL YEMA YEMA DÉVELOPPE ÉDUCATION ET AGRICULTURE COMMUNAUTAIRE AU SANKURU

Dans les écoles de Lodja, les salles de classe continuent de se remplir. Les élèves arrivent le matin en uniforme, cahiers sous le bras. Au fil des années, les effectifs ont progressé au point d'atteindre plus d'un millier d'enfants scolarisés dans les établissements soutenus par l'ASBL Sankuru Yema Yema.

Active dans la province du Sankuru, l'organisation concentre ses activités autour de deux axes principaux : l'éducation et l'appui aux communautés rurales. À Lodja, les écoles accompagnées par l'association accueillent aujourd'hui environ 1 005 élèves, dont 684 filles, soit plus de la moitié des effectifs. Quinze enfants supplémentaires sont inscrits au niveau maternel. Malgré des moyens limités, les enseignants poursuivent leur travail et la fréquentation scolaire continue d'augmenter.

AGRICULTURE ET COMMUNAUTÉS

L'association participe également à un projet mené avec l'agence belge de développement Enabel, dans le cadre du programme DesiRA, consacré à la protection de la réserve de la Salonga.

L'initiative vise à promouvoir l'exploitation de l'hévéa comme source de revenus pour les populations riveraines, afin de soutenir des activités économiques locales tout en limitant la pression sur la forêt.



Dans ce cadre, plus de 2 550 récolteurs de latex (appelés saigneurs) ont été identifiés et formés, notamment grâce à un système de transmission entre exploitants expérimentés et nouveaux producteurs. Des campagnes de sensibilisation ont été menées dans plus de vingt villages afin de présenter les principes de l'agriculture contractuelle et les modalités d'organisation des producteurs.

Les équipes ont également visité 2 296 hectares de plantations et accompagné la

structuration d'organisations paysannes. Au total, 25 associations locales ont été formalisées et légalisées afin de renforcer l'organisation collective des producteurs.

Pour Pierre-Albert Ngueliele, responsable de l'ASBL Yema Yema, ces initiatives répondent à un double enjeu : soutenir les communautés rurales tout en créant des perspectives économiques locales. « Notre objectif est d'accompagner les populations dans des activités génératrices de revenus tout en renforçant l'organisation des producteurs et la protection de leur environnement », explique-t-il.

Les autorités locales ont participé aux démarches de sensibilisation dans les villages. Le projet a toutefois rencontré plusieurs difficultés, notamment des retards dans la mise en œuvre des activités, certaines lourdeurs administratives liées au financement et un renforcement insuffisant des capacités des partenaires locaux au démarrage.

SOUTIEN AUX ÉCOLES

À Lodja, l'amélioration des conditions d'apprentissage passe également par l'accès aux outils numériques. Les équipements informatiques des écoles étant devenus obsolètes avec le temps, un appui extérieur a permis de renouveler le matériel.

La fondation familiale « Bandeko na biso », créée par la famille Croonenberghs et engagée pour l'éducation et la numérisation de la jeunesse congolaise, a effectué un don de 100 ordinateurs destinés aux élèves du Sankuru, et plus particulièrement à ceux des écoles de Lodja.

Le transport de ces équipements jusqu'à la province a été financé par Texaf, à travers sa caisse d'appui à l'éducation des enfants du Sankuru, permettant l'acheminement du matériel vers les établissements concernés.

Dans une région où l'accès aux outils numériques reste limité, ces équipements doivent contribuer à améliorer les conditions d'apprentissage et l'ouverture des élèves aux technologies.



NDAKO YA BISO:

UN CENTRE DÉDIÉ AUX JEUNES ADULTES SORTIS DE LA RUE OUVRE À MAKALA

Le ruban est tendu devant un bâtiment encore neuf. Dans la cour, près de deux cents personnes se rassemblent. Des éducateurs, des partenaires, des jeunes passés par la rue. Le 29 novembre 2025, à Makala, Ndako Ya Biso inaugure un centre dédié aux «grands jeunes de la rue», ces 18 à 30 ans qui, après l'enfance, restent souvent sans solution durable.



Jusqu'ici, leur accueil se faisait dans un bâtiment exigu situé à l'intérieur du centre des filles. Une configuration devenue problématique, tant pour des raisons d'espace que de protection. En 2023, une parcelle voisine est acquise pour 50 000 dollars. Le chantier, estimé à 98 000 dollars, est réalisé avec l'implication des jeunes eux-mêmes, engagés dans des formations professionnelles.

Le centre propose un parcours structuré en cinq étapes: suivi psychologique, six mois d'alphabétisation en lingala, formation à la «féminité et à la masculinité positive», apprentissage professionnel d'un an, puis accompagnement à l'insertion avec remise d'un kit d'outillage. L'objectif est clair: permettre une autonomie progressive.

PARCOURS DE RECONSTRUCTION

Au cours de l'année 2024-2025, 217 grands jeunes ont été accueillis, dont 92 garçons et 125 filles. 122 ont suivi le programme d'alphabétisation de six mois; 50 ont obtenu leur brevet. Un manuel en lingala, tiré à 500 exemplaires, soutient cet apprentissage.

Dans les ateliers professionnels, 122 jeunes ont été formés. 86 ont achevé leur parcours dans des filières telles que la

mécanique, la couture ou l'esthétique. Cinquante-neuf ont ensuite reçu un kit d'insertion pour lancer leur activité.

Lors de l'inauguration, deux anciens bénéficiaires ont pris la parole. Une jeune femme, mère de quatre enfants, raconte avoir grandi dans la rue avant d'intégrer le centre. Après son passage par l'alphabétisation et une formation en coiffure, elle affirme aujourd'hui vivre de son travail. «Vous me voyez forte? Non! c'est un corps qui se remet, une espérance retrouvée.»

Un autre, qui dit avoir passé quinze ans dans la rue, décrit la précarité permanente: «La rue peut s'arrêter: l'arrestation, un autre leader plus fort ou simplement la maladie...». Désormais mécanicien, il évoque un revenu gagné «dignement».

Jean-Pierre Godding, engagé de longue date aux côtés de l'équipe locale, insiste sur la nécessité de proposer un espace spécifique pour ces jeunes adultes. Selon lui, la sortie de la rue ne se résume pas à une prise en charge ponctuelle: elle suppose un accompagnement long, structuré et adapté à l'âge.





VINGT ANS D'ACTION

L'inauguration intervient dans une année marquée par les vingt ans de Lisanga mpo ya Bokolisi Mboka (LBM), structure porteuse de Ndako Ya Biso. Depuis 2004, plus de trois mille enfants ont été réunifiés avec leurs familles.

Entre septembre 2024 et août 2025, 300 nouveaux enfants ont été rencontrés sur les sites de concentration autour du rond-point Ngaba. 181 réunifications familiales ont été réalisées, avec un taux de rechute de 16%. 339 enfants réunifiés ont été scolarisés dans une cinquantaine d'écoles.

Le centre dispose également d'un dispensaire spécialisé. 3 350 consultations ont été réalisées sur l'année. Les pathologies les plus fréquentes restent le paludisme, les parasitoses intestinales, les traumatismes liés à la violence et les infections sexuellement transmissibles.

Le budget prévisionnel 2024-2025 s'élève à 540 000 dollars, couvert à 87,22% par les partenaires. L'association dépend entièrement de financements extérieurs.

À Makala, le nouveau bâtiment offre désormais un espace distinct pour ces jeunes adultes. Un lieu pensé pour accompagner une transition souvent fragile, dans une ville où la rue demeure, pour beaucoup, une réalité quotidienne.



FISTUL AID:

RÉPARER LES FISTULES OBSTÉTRICALES, MISSION APRÈS MISSION EN RDC

Dans un bloc opératoire, la réparation d'une fistule obstétricale peut transformer une vie. L'intervention dure parfois plusieurs heures. Mais lorsqu'elle réussit, une femme qui vivait isolée et rejetée par sa communauté peut retrouver une place dans sa famille et dans la société.



Sur le continent africain, plusieurs millions de femmes seraient concernées par ces lésions liées à des accouchements compliqués, dont près de 100 000 en République démocratique du Congo. Incontinentes et souvent exclues par leur entourage, beaucoup vivent ensuite dans un isolement extrême.

Depuis plus de vingt-cinq ans, l'organisation Fistul Aid soutient la prise en charge de ces patientes en République démocratique du Congo. Le programme intervient notamment à l'hôpital Saint-Joseph à Limete, à Kinshasa, ainsi que dans deux centres satellites situés à Kisangani et Kisantu. Chaque année, des équipes médicales mixtes, belgo-congolaises, se mobilisent pour opérer des patientes et former des médecins locaux.

Les fistules obstétricales apparaissent le plus souvent après un accouchement difficile. Lorsque le travail se prolonge plusieurs jours sans intervention médicale, l'enfant peut rester bloqué dans le bassin et provoquer des lésions graves entre la vessie, le vagin ou le rectum.

« La patiente peut arriver trois, quatre, cinq jours après dans un centre de santé où l'on fait finalement une césarienne, mais la fistule est déjà constituée », explique le Dr François.

MISSIONS CHIRURGICALES

Le dispositif repose sur plusieurs missions médicales organisées chaque année. Les équipes comprennent des chirurgiens venus de Belgique, un technicien biomédical et une équipe congolaise composée notamment d'un

gynécologue, d'un anesthésiste et d'un infirmier de bloc opératoire.

En 2025, le contexte sécuritaire a perturbé une partie des interventions. Une mission prévue en février a dû être annulée à la suite d'incidents violents survenus à Kinshasa. Une seconde mission, en juin, a été raccourcie pour des raisons similaires. Malgré ces contraintes, une vingtaine de patientes ont pu être opérées lors d'une mission de quinze jours organisée à Kisangani.

Une troisième mission, menée en novembre entre Kisangani et Kisantu, a permis d'opérer 35 patientes, avec un seul échec chirurgical.

« Les résultats sont très satisfaisants », indique le Dr François.

À Kinshasa, certaines patientes sont également accueillies dans la maison Rose de Jéricho, située à proximité de l'hôpital Saint-Joseph. Ce lieu d'accueil leur permet de récupérer avant de regagner leur communauté.



FORMER LES MÉDECINS

Au-delà des interventions elles-mêmes, la formation constitue aujourd'hui l'un des axes centraux du programme. À l'hôpital Saint-Joseph, deux chirurgiens congolais assurent désormais l'essentiel de la prise en charge des fistules obstétricales.

« Former un, deux ou trois jeunes médecins localement permet d'opérer toute l'année et donc de soigner beaucoup plus de patientes », ajoute le Dr François.

L'objectif est désormais d'étendre cette expertise aux centres satellites, notamment à Kisangani et à Kisantu. Des stages de formation sont envisagés dans d'autres pays africains où cette pathologie reste fréquente.

La formation doit toutefois s'accompagner d'un environnement technique adapté. « On peut former quelqu'un, lui donner la meilleure formation, mais si le matériel n'est pas disponible, cela ne sert à rien », rappelle le médecin.

Depuis le lancement du programme, plus de 2 000 femmes ont été opérées, retrouvant pour beaucoup une place dans leur famille et leur communauté.

Ces missions reposent sur un dispositif logistique et financier important. Une mission chirurgicale représente environ 15 000 euros, couvrant notamment les déplacements des équipes médicales, le matériel chirurgical et les produits d'anesthésie. Dans certains cas, 150 euros suffisent à financer l'opération d'une patiente, un coût relativement modeste au regard de l'impact sur sa vie.

Le programme bénéficie du soutien de partenaires et de donateurs privés. Parmi eux, le groupe Texaf accompagne l'initiative depuis plusieurs années. « Le fait d'être soutenus par Texaf nous donne une crédibilité en RDC », explique le Dr François.

Pour le médecin, l'expérience des patientes reste la principale source de motivation. Il évoque ces femmes arrivant à l'hôpital « désespérées, dont l'horizon est complètement bouché », puis quittant le centre guéries, capables de retrouver une vie sociale et familiale.

« Pour un seul cas, déjà, ça vaut la peine »,
confie-t-il.

Malgré les difficultés logistiques et l'instabilité qui compliquent parfois l'organisation des missions, les équipes poursuivent leur engagement.

Trois nouvelles missions sont déjà prévues dans les mois à venir, dont une à Kisangani.



SANKURU YEMA YEMA

L'ASBL YEMA YEMA DÉVELOPPE ÉDUCATION ET AGRICULTURE COMMUNAUTAIRE AU SANKURU

Dans les écoles de Lodja, les salles de classe continuent de se remplir. Les élèves arrivent le matin en uniforme, cahiers sous le bras. Au fil des années, les effectifs ont progressé au point d'atteindre plus d'un millier d'enfants scolarisés dans les établissements soutenus par l'ASBL Sankuru Yema Yema.

Active dans la province du Sankuru, l'organisation concentre ses activités autour de deux axes principaux: l'éducation et l'appui aux communautés rurales. À Lodja, les écoles accompagnées par l'association accueillent aujourd'hui environ 1 005 élèves, dont 684 filles, soit plus de la moitié des effectifs. Quinze enfants supplémentaires sont inscrits au niveau maternel. Malgré des moyens limités, les enseignants poursuivent leur travail et la fréquentation scolaire continue d'augmenter.

AGRICULTURE ET COMMUNAUTÉS

L'association participe également à un projet mené avec l'agence belge de développement Enabel, dans le cadre du programme DesiRA, consacré à la protection de la réserve de la Salonga.

L'initiative vise à promouvoir l'exploitation de l'hévéa comme source de revenus pour les populations riveraines, afin de soutenir des activités économiques locales tout en limitant la pression sur la forêt.

Dans ce cadre, plus de 2 550 récolteurs de latex (appelés saigneurs) ont été identifiés et formés, notamment grâce à un système de transmission entre exploitants expérimentés et nouveaux producteurs. Des campagnes de sensibilisation ont été menées dans plus de vingt villages afin de présenter les principes de l'agriculture contractuelle et les modalités d'organisation des producteurs.

Les équipes ont également visité 2 296 hectares de plantations et accompagné la structuration d'organisations paysannes. Au total, 25 associations locales ont été formalisées et légalisées afin de renforcer l'organisation collective des producteurs.

Pour Pierre-Albert Ngueliele, responsable de l'ASBL Yema Yema, ces initiatives répondent à un double enjeu: soutenir les communautés rurales tout en créant des perspectives économiques locales. « Notre objectif est d'accompagner les populations dans des activités génératrices de revenus tout en renforçant l'organisation des producteurs et la protection de leur environnement », explique-t-il.

Les autorités locales ont participé aux démarches de sensibilisation dans les villages. Le projet a toutefois rencontré plusieurs difficultés, notamment des retards dans la mise en œuvre des activités, certaines lourdeurs administratives liées au financement et un renforcement insuffisant des capacités des partenaires locaux au démarrage.





SOUTIEN AUX ÉCOLES

À Lodja, l'amélioration des conditions d'apprentissage passe également par l'accès aux outils numériques. Les équipements informatiques des écoles étant devenus obsolètes avec le temps, un appui extérieur a permis de renouveler le matériel.

La fondation familiale «Bandeko na biso», créée par la famille Croonenberghs et engagée pour l'éducation et la numérisation de la jeunesse congolaise, a effectué un don de 100 ordinateurs destinés aux élèves du Sankuru, et plus particulièrement à ceux des écoles de Lodja.

Le transport de ces équipements jusqu'à la province a été financé par Texaf, à travers sa caisse d'appui à l'éducation des enfants du Sankuru, permettant l'acheminement du matériel vers les établissements concernés.

Dans une région où l'accès aux outils numériques reste limité, ces équipements doivent contribuer à améliorer les conditions d'apprentissage et l'ouverture des élèves aux technologies.







COMPTES
ANNUELS

05





Etats financiers consolidés IFRS au 31 décembre 2025

Bilan consolidé	p. 108
Comptes de résultats consolidés	p. 109
Etat de résultat global consolidé	p. 110
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	p. 110
Tableau consolidé des flux de trésorerie	p. 111
Notes annexes aux états financiers consolidés	p. 113
1. Informations générales	p. 113
2. Périmètre de consolidation	p. 115
3. Gestion des risques	p. 116
4. Estimations et jugements comptables déterminants	p. 120
5. Information sectorielle	p. 122
6. Immobilisations corporelles	p. 127
7. Immeubles de placement	p. 129
8. Immobilisations incorporelles	p. 134
9. Participations dans des entreprises associées	p. 134
10. Autres actifs financiers non courants	p. 135
11. Autres actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	p. 136
12. Actifs courants	p. 137
13. Capital social	p. 139
14. Emprunts bancaires et autres dettes	p. 140
15. Dette financière nette	p. 141
16. Engagements de retraite et avantages assimilés	p. 141
17. Impôts différés	p. 142
18. Autres passifs non-courants	p. 144
19. Fournisseurs et autres créditeurs courants	p. 144
20. Instruments financiers	p. 145
21. Revenus des activités ordinaires	p. 146
22. Frais de personnel	p. 146
23. Dotation aux amortissements	p. 146
24. Pertes de valeur	p. 146
25. Autres charges opérationnelles	p. 147
26. Autres revenus opérationnels	p. 147
27. Eléments non récurrents	p. 148
28. Charges financières	p. 148
29. Charge d'impôt sur le résultat	p. 149
30. Résultats par action	p. 150
31. Dividende par action	p. 150
32. Trésorerie provenant des opérations	p. 150
33. Opérations de couverture	p. 151
34. Litiges et passifs éventuels	p. 152
35. Engagements	p. 152
36. Transactions avec les parties liées	p. 152
37. Rémunérations des principaux dirigeants	p. 153
38. Rémunération du commissaire	p. 154
39. Structure de l'actionariat	p. 154
40. Événements survenus après la clôture des comptes	p. 154
Résumé des principales méthodes comptables	p. 155
Rapport du Commissaire	p. 163

 Bilan consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>				
	Note	31-12-23	31-12-24	31-12-25
ACTIF				
Actif non courant				
Immobilisations corporelles	6	10.858	11.604	12.141
Immeubles de placement	7	126.217	133.899	135.519
Immobilisations incorporelles	8	81	87	68
Autres actifs financiers non-courants	10	4.072	7.969	8.229
Autres actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	11	96	39	175
		141.324	153.598	156.131
Actif courant				
Actifs détenus en vue de la vente	12	5.399	0	0
Stocks	12	4.928	6.021	6.169
Clients et autres débiteurs	12	3.696	1.476	10.109
Actifs d'impôts et taxes	12	2.302	2.738	2.558
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	8.570	10.254	4.811
Autres actifs courants	12	486	577	400
		25.382	21.066	24.047
Total de l'actif		166.706	174.664	180.178
CAPITAUX PROPRES				
Capital et réserves revenant aux actionnaires de la société-mère				
Capital social	13	25.497	25.497	25.497
Réserves		86.274	87.789	90.374
Intérêts minoritaires		679	1.558	1.532
Total des capitaux propres		112.450	114.844	117.403
PASSIFS				
Passifs non-courants				
Emprunts bancaires	14	15.418	19.433	14.732
Autres emprunts	15	0	4.192	4.080
Obligations non-courantes résultant des avantages postérieurs à l'emploi	16	1.285	1.360	2.003
Passifs d'impôts différés	17	13.013	11.151	10.210
Autres passifs non-courants	18	5.803	6.989	8.023
		35.520	43.125	39.049
Passifs courants				
Emprunts bancaires	14	3.931	2.827	5.777
Autres emprunts	15	0	247	414
Fournisseurs et autres créditeurs courants	19	9.259	9.332	8.726
Autres passifs courants		5.547	4.289	8.810
		18.737	16.695	23.726
Total du passif		54.256	59.820	62.775
Total du passif et des capitaux propres		166.706	174.664	180.178

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés

 Comptes de résultats consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>		Exercice clos le	Exercice clos le	Exercice clos le
	Note	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Revenus des activités ordinaires		29.318	32.311	35.014
Charges opérationnelles		(19.256)	(24.063)	(26.387)
<i>Matières premières et consommables</i>		(3.190)	(3.577)	(2.427)
<i>Variations de stocks</i>		367	1.092	(442)
<i>Frais de personnel</i>	22	(5.224)	(5.740)	(6.336)
<i>Dotations aux amortissements</i>	23	(4.274)	(5.847)	(6.240)
<i>Pertes de valeur</i>	24	2.221	(5)	(193)
<i>Autres charges opérationnelles</i>	25	(8.723)	(10.050)	(10.679)
<i>Différences de change</i>		(433)	64	(70)
Autres revenus opérationnels	26	2.013	1.922	2.634
Résultat sur cession d'actifs non-courants		3.746	0	(143)
Résultat opérationnel		15.820	10.170	11.118
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		(253)	(698)	191
Charges financières	28	(52)	(1.555)	(2.745)
Produits financiers		32	517	1.902
Résultat avant impôt		15.547	8.434	10.466
Impôts courants	29	(3.350)	(2.983)	(2.385)
Résultat avant impôts différés		12.197	5.452	8.081
Impôts différés	17	(543)	2.027	890
Résultat net de l'exercice		11.654	7.479	8.971
<i>Revenant :</i>				
<i>Aux actionnaires de la société mère</i>		11.642	7.428	8.989
<i>Aux intérêts minoritaires</i>		12	52	(18)
		11.654	7.479	8.971
Résultats par action : résultats revenant aux actionnaires de la société-mère (en € par action sur base du nombre moyen pondéré d'actions)	30			
– de base		3,18	2,03	2,45
– dilué		3,18	2,03	2,45

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Etat de résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	Exercice	Exercice	Exercice
	clos le	clos le	clos le
	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Résultat de l'exercice	11.654	7.479	8.971
Mouvements des écarts de conversion en devises étrangères	(72)	(29)	132
Mouvements actuariels (nets d'impôts) des obligations postérieures à l'emploi	27	148	(6)
Mouvements (nets d'impôts) des réserves pour actifs financiers disponibles à la vente	(51)	0	0
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de couverture (hedging)	(38)	(102)	(81)
Résultat global	11.520	7.497	9.017
<i>Revenant:</i>			
Aux actionnaires de la société mère	11.508	7.445	9.035
Aux intérêts minoritaires	12	52	(18)
	11.520	7.497	9.017

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Tableau de variations des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Revenant aux actionnaires de la Société						Total des capitaux propres
	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves de réévaluation	Écarts de conversion	Intérêts minoritaires	
Solde au 31 décembre 2022	25.497	0	75.236	5.485	62	412	106.692
Résultat de l'exercice 2023	0	0	11.642	0	0	12	11.654
Autres éléments du résultat global	0	0	27	(89)	(72)	0	(134)
Variations du périmètre	0	0	(255)	0	0	255	0
Autres mouvements	0	0	0	0	0	0	0
Dividendes distribués	0	0	(5.762)	0	0	0	(5.762)
Solde au 31 décembre 2023	25.497	0	80.889	5.396	(11)	679	112.450
Résultat de l'exercice 2024	0	0	7.428	0	0	52	7.479
Autres éléments du résultat global	0	0	148	(102)	(29)	0	18
Variations du périmètre	0	0	84	0	0	828	911
Autres mouvements	0	0	847	(837)	0	(0)	10
Dividendes distribués	0	0	(6.024)	0	0	0	(6.024)
Solde au 31 décembre 2024	25.497	0	83.372	4.456	(39)	1.558	114.844
Résultat de l'exercice 2025	0	0	8.989	0	0	(18)	8.971
Autres éléments du résultat global	0	0	(6)	(81)	132	(0)	46
Variations du périmètre	0	0	(17)	10	0	(9)	(16)
Autres mouvements	0	0	0	0	0	(0)	0
Dividendes distribués	0	0	(6.443)	0	0	0	(6.443)
Solde au 31 décembre 2025	25.497	0	85.896	4.386	93	1.532	117.403

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

MOUVEMENTS 2023

Les mouvements actuariels nets d'impôts des obligations postérieures à l'emploi sont positifs de 27 k EUR (Brut 39 k EUR, impôts 12 k EUR), (notes 16 et 17). Ce montant est inclus dans le résultat global.

Les mouvements actuariels nets d'impôts des actifs financiers sont négatifs de 51 k EUR (Brut 73 k EUR, impôts 22 k EUR). Ce montant consiste en la plus-value latente sur la participation en Partech Africa. Il est inclus dans le résultat global.

Les mouvements actuariels nets d'impôts des réserves de couverture est négatif de 38 k EUR (Brut 54 k EUR, impôts 16 k EUR). Ce montant dérive de la couverture en EUR des emprunts en USD.

Le dividende distribué de 5.762 k EUR porte sur le résultat de l'exercice 2022.

MOUVEMENTS 2024

Les mouvements actuariels nets d'impôts des obligations postérieures à l'emploi sont positifs de 148 k EUR (Brut 212 k EUR, impôts 64 k EUR), (notes 16 et 17). Ce montant est inclus dans le résultat global.

Les mouvements actuariels nets d'impôts des réserves de couverture est négatif de 102 k EUR (Brut 136 k EUR, impôts 34 k EUR). Ce montant dérive de la couverture en EUR des emprunts en USD.

La variation des intérêts minoritaires provient de la cession de 49% d'Immobilière Petit Pont (980 k EUR), de l'annulation des actions propres d'Anagest (168 k EUR) et de la part des tiers dans l'augmentation de capital de La Cotonnière (16 k EUR).

Le dividende distribué de 6.024 k EUR porte sur le résultat de l'exercice 2023.

MOUVEMENTS 2025

Les mouvements actuariels nets d'impôts des obligations postérieures à l'emploi sont négatifs de 6 k EUR (Brut 8 k EUR, impôts 2 k EUR), (notes 16 et 17). Ce montant est inclus dans le résultat global.

Les mouvements actuariels nets d'impôts des réserves de couverture est négatif de 81 k EUR (Brut 116 k EUR, impôts 35 k EUR). Ce montant dérive de la couverture en EUR des emprunts en USD.

La variation des intérêts minoritaires provient de la part des tiers dans l'augmentation de capital de La Cotonnière (9 k EUR).

Le dividende distribué de 6.443 k EUR porte sur le résultat de l'exercice 2024.

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)

	Note	Exercice clos le 31-12-2023	Exercice clos le 31-12-2024	Exercice clos le 31-12-2025
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à l'ouverture		5.462	8.570	10.254
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles				
Trésorerie provenant des opérations	32	13.082	17.220	14.201
Intérêts payés	28	(8)	(896)	(1.584)
Intérêts reçus		23	440	531
Impôts sur le résultat	29	(3.350)	(2.983)	(2.385)
		9.747	13.781	10.763
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Acquisition d'une entreprise associée/liée	10	(492)	(7)	0
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(41)	(38)	(13)
Acquisition d'immobilisations corporelles et immeubles de placement	6 et 7	(11.483)	(8.784)	(8.463)
Produits de cession d'immobilisations corporelles et imm.placement	6 et 7	5.097	0	5
Produits de cession d'immobilisations financières		0	896	0
Diminution (Augmentation) des prêts consentis à des parties liées		(1.580)	(4.469)	(951)
Diminution (Augmentation) des autres immobilisations financières		(95)	(424)	(234)
		(8.595)	(12.828)	(9.657)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère	31	(5.762)	(6.024)	(6.443)
Augmentation des emprunts	14	8.517	8.189	3.393
Remboursement des emprunts	14	(500)	(1.604)	(3.433)
Remboursement des contrats de location	11	(56)	(59)	(61)
		2.200	503	(6.545)
(Diminution)/augmentation de la trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires		3.352	1.457	(5.439)
Ecarts de conversion sur trésorerie ou équivalents de trésorerie		(244)	227	(4)
Scission Imbakin				
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à la clôture		8.570	10.254	4.811
<i>Dont TEXAF SA</i>		<i>1.707</i>	<i>2.080</i>	<i>2.157</i>

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

En 2023, l'indemnité nette de frais sur l'incendie de 2020 (2.639 k EUR) a été reclassée en cession d'immeubles de placement parce qu'elle compense la perte d'un tel immeuble.



Notes annexes aux états financiers consolidés

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

TEXAF est une société anonyme enregistrée et domiciliée en Belgique. Son siège social est situé Avenue Louise 130A à 1050 Bruxelles.

TEXAF a été constituée le 14 août 1925.

TEXAF est une société d'investissement cotée sur Euronext ayant une vocation industrielle, financière et foncière en République Démocratique du Congo.

Les bilans et compte de résultats consolidés ont été arrêtés le 25 février 2026 par le Conseil d'Administration et les comptes IFRS (y compris les annexes) ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 26 mars 2026. Ils sont exprimés en k EUR.

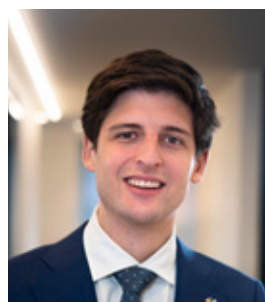
Lorsque la valorisation de certains actifs ou passifs a requis l'utilisation d'estimations ou d'hypothèses, il est à souligner que la direction a veillé systématiquement à ne retenir que des hypothèses prudentes de manière à se prémunir contre les risques liés à l'environnement économique, social et réglementaire inhérent à la République Démocratique du Congo (RDC), où sont localisées toutes les activités opérationnelles du Groupe.

Ces états financiers ont été établis sur base du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne en vigueur pour l'établissement des comptes consolidés en 2025.

Les principes comptables utilisés sont en continuité par rapport à ceux utilisés pour l'établissement des états financiers au 31 décembre 2024. Pour rappel :

- les variations de juste valeur des participations dans les placements en titres de capitaux propres, et notamment dans les fonds en capital, sont actées en résultat depuis l'exercice comptable 2024.
- la quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence est présentée nette des revenus acquis par le Groupe sur ces sociétés depuis 2024.

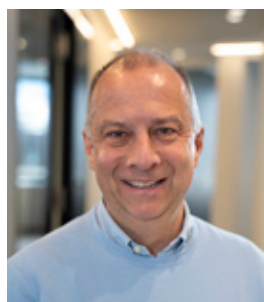
L'équipe TEXAF à Bruxelles :



William Croonenberghs - Administrateur



Thierry Vanolande - CFO Groupe TEXAF



Jean-Philippe Waterschoot - CEO



Christophe Evers - Administrateur Exécutif



Hubert De Ville - Directeur Financier TEXAF

- Les autres nouvelles normes, amendements aux normes et interprétations suivants sont d'application obligatoire pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1er janvier 2025, mais les changements ne sont pas significatifs ou pertinents pour le Groupe TEXAF.

- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Absence de Convertibilité

- Normes et interprétations émises, mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1 janvier 2025

- IFRS 18 États financiers : présentation et informations à fournir (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027)

- IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Classement et évaluation des instruments financiers (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026)

- Améliorations annuelles – Volume 11 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026)

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Contrats faisant référence à l'électricité produite à partir de sources naturelles (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026)

- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Conversion en monnaie de présentation hyperinflationniste (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptés au niveau européen)

Le Groupe évalue de manière permanente l'impact des normes, interprétations et amendements ci-dessus.

Concernant la nouvelle norme IFRS 18, l'IASB a publié en avril 2024 un texte qui remplacera IAS 1 Présentation des états financiers. Cette nouvelle norme modifie en profondeur la structure de l'état du résultat net, en imposant notamment de nouveaux sous-totaux obligatoires et un classement plus cohérent des produits et charges selon cinq catégories : exploitation, investissement, financement, impôts sur le résultat et activités abandonnées.

IFRS 18 introduit également des exigences renforcées en matière d'agrégation et de désagrégation des informations, ainsi que l'obligation de présenter certaines mesures de performance définies par la direction. Parallèlement, des modifications ciblées ont été apportées à IAS 7, incluant notamment l'adoption du résultat d'exploitation comme point de départ des flux de trésorerie déterminés par la méthode indirecte, ainsi qu'une clarification de la classification des flux liés aux intérêts et dividendes.

La norme IFRS 18 et les amendements corrélatifs sont applicables aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2027. Une application anticipée est autorisée. Leur adoption se fera de manière rétrospective, sur la période 2025-2027.

Analyse des impacts pour le Groupe

Le Groupe a initié un travail transversal visant à analyser l'ensemble des répercussions de ces nouvelles exigences sur ses états financiers primaires et sur les notes annexes. À ce stade, le Groupe considère que ses principales activités concernées par IFRS 18 sont les suivantes : « **Investissement dans des actifs** ».

Impacts sur la présentation du compte de résultats :

Bien que l'adoption d'IFRS 18 n'affecte pas le résultat net, plusieurs reclassements devraient intervenir dans l'état du résultat net et le tableau des flux de trésorerie. Parmi les principaux impacts envisagés :

- Introduction des sous-totaux *résultat d'exploitation* et *résultat avant financement* et *impôt sur le résultat*.
- Reclassement des quotesparts de résultat mis en équivalence dans la catégorie « *investissements* ».
- Présentation du résultat actuariel lié aux régimes à prestations définies dans le résultat financier.
- Reclassement des intérêts reçus dans la catégorie « *investissements* ».
- Classification des gains/pertes sur les positions de couvertures des emprunts libellés en dollars dans la catégorie « *Financement* »
- Classification probable des variations de la juste valeur des fonds de capital-risque (Partech) dans la catégorie « *Investissements* »

Certains traitements restent soumis à des décisions IFRIC à venir, notamment la classification des différences de change sur prêts et emprunts intragroupe.

Le Groupe Texaf suit déjà le principe de l'attribution systématique des différences de change à la catégorie opérationnelle correspondante, en fonction de la nature de l'élément sous-jacent.

Impacts sur le tableau des flux de trésorerie

Les ajustements requis par les amendements d'IAS 7 devraient entraîner :

- Le reclassement des intérêts reçus dans les flux d'investissement (sous réserve d'exceptions propres à certaines activités principales).
- Le reclassement des intérêts payés dans les flux de « *Financement* ».
- Les dividendes payés resteront classifiés dans le flux « *Financement* ».



2. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2025, le Groupe est constitué de TEXAF SA et d'un ensemble de 8 filiales et de 4 sociétés associées, soit un total de 12 entités implantées en Belgique ou en République Démocratique du Congo (RDC). ANAGEST a été absorbée par TEXAF le 2 septembre 2024.

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

OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL, sa filiale OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL (RDC), CLOSE THE GAP – TEXAF et CONGOTEX (en liquidation) sont reconnues par mise en équivalence.

1. SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES GLOBALEMENT

Société	Ville	Activité	Devise fonctionnelle	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2023	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2024	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2025
Anagest	Bruxelles	Holding	EUR	98,90%		
Carrigrès	Kinshasa	Carrière de grès	EUR	99,99%	100,00%	100,00%
Cotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00%	100,00%	100,00%
Estagrigo	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00%	100,00%	100,00%
Immobilière Petit-Pont	Kinshasa	Immobilière	EUR		51,00%	51,00%
Immotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,76%	99,76%	99,76%
La Cotonnière	Kinshasa	Immobilière	EUR	95,66%	96,61%	96,61%
Texaf Digital	Kinshasa	Digital	USD	100,00%	100,00%	100,00%
Utexafrika	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,59%	99,59%	99,59%

2. SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE.

Société	Ville	Activité	Devise fonctionnelle	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2023	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2024	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2025
Congotex en liquidation	Kinshasa	Textile	USD	43,61%	43,61%	43,61%
Close The Gap -Texaf	Kinshasa	Digital	USD		50,00%	50,00%
OADC Texaf Digital BE	Bruxelles	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

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.

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 règlementaires 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 2e 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. À 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. À 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, 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 (9.150 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 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 (voir note 33). 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 fiscale.

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.



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 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 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.

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



4. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

Les estimations et les jugements utilisés par le Groupe dans le cadre de l'établissement des états financiers sont continuellement mis à jour et sont fondés sur les informations historiques ainsi que sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Dans ce contexte, les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

(a) Impôts sur le résultat (Jugement)

Le Groupe est assujéti à l'impôt sur le résultat en RDC et en Belgique. La détermination de la provision, à l'échelle internationale, fait appel à une part de jugement. Dans le cadre habituel des activités, la détermination in fine de la charge d'impôt est incertaine pour certaines transactions et estimations. Conformément à l'interprétation IFRIC 23, Le Groupe comptabilise un passif au titre des redressements fiscaux anticipés en fonction des impôts supplémentaires estimés exigibles. Lorsqu'in fine, le montant à payer s'avère différent de celui initialement comptabilisé, la différence est imputée en charge d'impôts sur le résultat et en provisions au cours de la période durant laquelle le montant est déterminé. La note 29 réconcilie les impôts comptabilisés avec le taux d'impôt nominal de la société mère et les commente.

(b) Dépréciation d'actifs (Estimation)

Les immobilisations corporelles et les autres actifs non courants sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un événement ou un changement de circonstance indique que la valeur recouvrable de l'actif est inférieure à sa valeur comptable. Pour les activités immobilières, l'évaluation se base sur la valeur du terrain, de la valeur résiduelle et des rendements locatifs. Pour Carrigrès, l'évaluation se base sur l'actualisation des cash flows futurs. Ces calculs nécessitent de recourir à des estimations sur la taille du gisement, le cash-flow futur qu'il dégagera et le taux d'actualisation. En 2020, cette méthode a été modifiée pour prendre en compte trois scénarii possibles de cash-flows futurs ; cette modification a conduit à enregistrer une reprise d'amortissement exceptionnel du gisement de 2,3 M EUR en 2023, mais ni reprise ni amortissement complémentaire en 2022, 2024 ou en 2025. La valorisation des actifs, accompagnée d'analyse de sensibilité aux hypothèses de calcul, est détaillée dans les notes 6 et 7.



(c) Provision pour obligations postérieures à l'emploi (Estimation)

En l'absence d'un marché des capitaux et de polices d'assurance-vie en RDC, les estimations de paramètres actuariels sont beaucoup plus incertaines que dans des économies plus développées. En 2017, le Groupe a commandité une analyse critique de ses calculs par un expert externe, ce qui a conduit à changer de table de mortalité. Les hypothèses de calcul et les analyses de sensibilité sont présentées en note 16 et revues chaque année.

(d) Provisions des créances clients (Estimation)

Le Groupe provisionne ses créances clients en retard de paiement au cas par cas. Il évalue chaque fois la capacité et la volonté du client de remplir ses obligations. L'analyse de ce risque sont présentés en note 12.

(e) Immeubles de placement (Estimation)

Les immeubles de placement sont valorisés au coût historique amorti et ne font donc pas l'objet d'une estimation, sauf en ce qui concerne le test de dépréciation cité sous (b) et la valeur résiduelle. L'estimation de la juste valeur donnée à titre informatif en annexes aux comptes fait par contre l'objet de jugements du Conseil d'administration comme expliqué en détail en note 7.

(f) Stocks (Estimation)

Le stock de produits finis et d'encours de fabrication chez CARRIGRES est mesuré annuellement par un prestataire indépendant. Par la nature même du produit, cette mesure implique des jugements de la part du prestataire sur des paramètres topographiques et de la part du management sur la densité effective du stock. En 2025, cette évaluation externe effectuée par drone et avec un nouveau logiciel de visualisation en 3D a conduit à prendre une réduction de valeur de 136 k EUR.

5. 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, la carrière, 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. L'activité digitale fait l'objet d'un segment spécifique même si ses revenus sont inférieurs à 10% des revenus totaux et ses actifs inférieurs à 10% des actifs du groupe car le segment fait un reporting séparé et a son propre responsable qui rapporte au CEO. Comme expliqué dans le rapport de gestion, l'activité digitale comporte d'une part des investissements de venture-capital et d'autre part des opérations de hub digital.

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 2025	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations Inter-secteurs	Consolidé
Autres produits opérationnels		2.627	(5)	13		2.634
Charges opérationnelles	(1.911)	(19.851)	(1.092)	(4.727)	1.194	(26.388)
<i>dont frais de personnel</i>	(449)	(4.149)	(383)	(1.363)		(6.344)
<i>dont amortissements</i>	(60)	(5.732)	(8)	(440)		(6.240)
<i>dont pertes de valeur</i>	(27)	(31)	(1)	12		(48)
Eléments non récurrents	5	(147)				(143)
Résultat opérationnel	(1.907)	13.463	48	(487)	0	11.118
Charges financières	(252)	(2.734)	(482)		666	(2.802)
Produits financiers	356	1.838	46	385	(666)	1.959
Quote-part des mises en équivalence			191			191
Résultat avant impôt sur le résultat	(1.803)	12.567	(197)	(102)	0	10.465
Impôts courants	(116)	(2.161)	(49)	(58)	0	(2.384)
Résultat avant impôts différés	(1.919)	10.406	(246)	(159)	0	8.081
Impôts différés	196	549	5	140	0	890
Résultat de l'exercice	(1.723)	10.955	(241)	(20)	0	8.971

Les éliminations inter-secteurs portent sur prestations de service d'UTEXAFRICA à CARRIGRES et de TEXAF DIGITAL à COTEX, ainsi que les intérêts de TEXAF et CARRIGRES à UTEXAFRICA.

Les principales autres charges opérationnelles de la holding sont des rémunérations des administrateurs exécutifs et non-exécutifs à hauteur de 513 k EUR (480 k EUR en 2024) et des honoraires divers (audit, avocats, cotation boursière...) pour 351 k EUR (369 k EUR en 2024). Les éléments non récurrents sont liés à une réduction de valeur de -147 k EUR actée sur 7 terrains de la Cotonnière.

Les frais de personnel incluent les frais de formation, classés en autres charges dans le compte de résultat consolidé.

La concentration des clients par segment est reprise en note 21.

À titre de comparaison, les résultats par secteur d'activité pour les exercices 2023 et 2024 sont présentés ci-après.

Résultats 2024	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires		27.265	563	5.095	(611)	32.311
Autres produits opérationnels		1.840	51	31	0	1.922
Charges opérationnelles	(1.683)	(16.932)	(920)	(4.354)	597	(23.291)
<i>dont frais de personnel</i>	(412)	(3.717)	(283)	(1.388)		(5.800)
<i>dont amortissements</i>		(4.479)	0	(551)		(5.030)
<i>dont pertes de valeur</i>		16	0	0		16
Eléments non récurrents		(771)				(771)
Résultat opérationnel	(1.683)	11.401	(305)	771	(14)	10.170
Produits financiers	385	131		380	(379)	517
Charges financières	(565)	(1.334)	(34)		378	(1.555)
Quote-part des mises en équivalence		0	(698)			(698)
Résultat avant impôt sur le résultat	(1.863)	10.198	(1.037)	1.152	(15)	8.435
Impôts courants	1	(2.507)	(6)	(471)	0	(2.983)
Résultat avant impôts différés	(1.862)	7.691	(1.043)	680	(15)	5.452
Impôts différés	187	1.888	5	(52)	0	2.027
Résultat de l'exercice	(1.675)	9.579	(1.038)	628	(15)	7.479
Résultats 2023	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires		23.183	271	6.232	(369)	29.318
Autres produits opérationnels		1.892	71	65	(15)	2.013
Charges opérationnelles	(1.877)	(14.543)	(731)	(4.772)	336	(21.587)
<i>dont frais de personnel</i>	(405)	(3.156)	(448)	(1.269)	2	(5.276)
<i>dont amortissements</i>		(3.710)		(565)		(4.274)
<i>dont pertes de valeur</i>		(10)				(10)
Eléments non récurrents		3.753		2.324		6.077
Résultat opérationnel	(1.877)	14.284	(388)	3.849	(48)	15.820
Résultat financier	985	(877)	0	387	(515)	(20)
Quote-part des mises en équivalence			(253)			
Résultat avant impôt sur le résultat	(892)	13.407	(641)	4.236	(563)	15.547
Impôts courants	(107)	(2.613)	(3)	(626)		(3.350)
Résultat avant impôts différés	(999)	10.794	(644)	3.610	(563)	12.197
Impôts différés	181	(105)	7	(627)		(543)
Résultat de l'exercice	(818)	10.689	(637)	2.983	(563)	11.654

ACTIFS ET PASSIFS SECTORIELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Actifs et passifs sectoriels au 31 décembre 2025	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	241	3.367	57	8.651		12.315
Immobilisations incorporelles et financières		1.327	6.899	71		8.297
Immeubles de placement		135.519				135.519
Autres actifs sectoriels	8.657	26.432	280	17.148	(28.470)	24.046
Total actifs	8.897	166.644	7.236	25.870	(28.470)	180.177
Emprunts bancaires		20.509				20.991
Impôts différés	909	7.291	129	1.882		10.210
Autres passifs sectoriels	9.589	49.125	139	1.673	(28.470)	31.574
Total passifs (hors capitaux propres)	10.498	76.925	268	3.555	(28.470)	62.775
Acquisitions d'actifs		7.677	1.188	812		9.678

- Les autres actifs sectoriels comprennent pour l'essentiel des créances interco's, des stocks, des créances clients et de la trésorerie opérationnelle (note 12)
- Les passifs sectoriels comprennent des dettes interco's, les fournisseurs et autres passifs opérationnels.
- Les acquisitions d'actifs comprennent les acquisitions d'immobilisations corporelles (note 6) et des immeubles de placement (note 7).
- Les éliminations portent sur les prêts de CARRIGRES, TEXAF et TEXAF DIGITAL à UTEXAFRICA.

En comparaison, le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels au 31 décembre 2023 et 2024 ainsi que les acquisitions d'actifs pour l'exercice clos à cette date.





Actifs et passifs sectoriels au 31 décembre 2024	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	77	3.218	69	8.278		11.642
Immobilisations incorporelles et financières		1.246	6.733	71		8.051
Immeubles de placement		133.899				133.899
Autres actifs sectoriels	11.073	24.722	32	17.471	(32.226)	21.072
Total actifs	11.150	163.087	6.834	25.820	(32.226)	174.664
Emprunts bancaires		22.260				22.260
Impôts différés	1.105	7.767	256	2.022		11.151
Autres passifs sectoriels	6.501	50.407	81	1.646	(32.226)	26.409
Total passifs (hors capitaux propres)	7.606	80.434	337	3.668	(32.226)	59.820
Acquisitions d'actifs		8.466	4.943	315		13.723

Actifs et passifs sectoriels au 31 décembre 2023	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	59	2.284		8.515		10.858
Immobilisations incorporelles et financières		1.228	2.854	71		4.153
Immeubles de placement		126.217				126.217
Autres actifs sectoriels	11.157	21.182	400	17.014	(24.275)	25.479
Total actifs	11.216	150.911	3.254	25.601	(24.275)	166.706
Emprunts bancaires		19.349				19.349
Impôts différés	1.294	9.495	273	1.951		13.013
Autres passifs sectoriels	2.682	41.237	88	2.161	(24.275)	21.894
Total passifs (hors capitaux propres)	3.976	70.081	361	4.112	(24.275)	54.256
Acquisitions d'actifs		10.802	2.164	726		13.692

6. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Terrains et constructions	Immob. corporelles en cours	Installations, matériel & outillage	Véhicules	Agencements et accessoires	Améliorations apportées à propriétés louées	Autres immob. corporelles	Total
Au 31 décembre 2022								0
Coût	14.995		6.765	729	3.065	693	3	26.250
Amortissements cumulés	(8.208)		(6.077)	(501)	(2.524)	(578)		(17.888)
Valeur nette comptable	6.786	0	688	227	541	116	3	8.362
								0
Mouvements de l'exercice 2023								0
Acquisitions	58	356	426		337			1.177
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)								0
Cessions								0
Transferts entre rubriques	47							47
Dotation aux amortissements	(211)		(444)	(74)	(209)	(116)		(1.053)
Corrections de valeur	2.324							2.324
Autres								0
Mouvements de la période	2.219	356	(19)	(74)	129	(116)	0	2.496
								0
Au 31 décembre 2023								0
Coût	15.100	356	7.191	729	3.327	693	3	27.400
Amortissements cumulés	(6.095)		(6.521)	(575)	(2.657)	(693)		(16.542)
Valeur nette comptable	9.005	356	670	154	670	(0)	3	10.858
								0
Mouvements de l'exercice 2024								0
Acquisitions	49	957	472		302			1.780
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)								0
Cessions								0
Transferts entre rubriques		(1.239)	356		882			0
Dotation aux amortissements	(246)		(423)	(44)	(323)			(1.036)
Corrections de valeur								0
Ecarts de conversion		3						3
Autres								0
Mouvements de la période	(198)	(279)	405	(44)	862	0	0	746
								0
Au 31 décembre 2024								0
Coût	15.148	77	8.019	729	4.495	693	3	29.165
Amortissements cumulés	(6.341)		(6.945)	(619)	(2.964)	(693)		(17.561)
Valeur nette comptable	8.807	77	1.075	110	1.532	(0)	3	11.604
								0
Mouvements de l'exercice 2025								0
Acquisitions		186	698	143	453			1.480
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)								0
Cessions				(0)				(0)
Transferts entre rubriques		(72)	275		5			208
Dotation aux amortissements	(191)		(405)	(68)	(479)			(1.143)
Corrections de valeur								0
Ecarts de conversion		(5)	(3)					(8)
Autres								0
Mouvements de la période	(191)	109	565	75	(21)	0	0	537
								0
Au 31 décembre 2025								0
Coût	15.148	186	8.989	829	4.953	693	3	30.801
Amortissements cumulés	(6.532)		(7.350)	(643)	(3.442)	(693)		(18.661)
Valeur nette comptable	8.616	186	1.639	185	1.510	0	3	12.141

Les terrains et constructions incluent 6.214 k EUR (net de 5.313 k EUR d'amortissements) relatifs au gisement de CARRIGRES qui a bénéficié d'une reprise d'amortissement exceptionnel de 2,324 k EUR au 31 décembre 2023.

Les réserves du gisement de CARRIGRES ont été estimées à 20 millions de tonnes au 31 décembre 2009 au moment de la reprise de CARRIGRES à 100 %. Elles ont été réestimées à 25 millions de tonnes en 2013. Sur les 12 exercices de 2014 à 2025, la carrière a produit 3,30 millions de tonnes de grès. Ces réserves ont été estimées au moyen de données géologiques et d'ingénierie qui permettent de déterminer avec une certitude raisonnable la quantité qui pourra être exploitée. Ce processus implique des jugements subjectifs qui font de l'évaluation des réserves un exercice sujet à révision car la précision n'est pas absolue. Le Groupe exploite son gisement existant mais ne fait pas d'exploration pour de nouveaux gisements. Tel qu'expliqué en note 34, une partie du terrain de la carrière est occupée illégalement par des « squatters » qui pourraient empêcher le développement de l'exploitation de la carrière à plus long terme ; cette partie n'a toutefois pas été incluse dans l'estimation des réserves.

Le gisement est amorti en proportion de la production

Un « impairment test » est effectué sur la valeur comptable du gisement, laquelle était de 6.214 k EUR au 31 décembre 2025. En l'absence de valeur de marché pour cet actif, ce test est effectué sur la valeur d'usage et repose sur des hypothèses sur les cash-flows futurs dégagés par l'exploitation et sur un taux d'actualisation. Les cash-flows futurs reflètent les impacts attendus des mesures d'optimisation de la chaîne de production décidées en fin d'exercice 2025, consistant à (i) investir dans un nouveau crible unique qui sera opérationnel en

2026, (ii) une refonte de l'organisation des équipes et (iii) la mise en place d'une politique de prix plus dynamique.

La mise à jour des cash-flow projetés au 31 décembre 2025 selon le scénario de base s'élève à 6.731 k EUR et présente une plus-value latente (headroom) de 0,6 m EUR supérieure à la valeur comptable à cette même date.

La méthode d'évaluation des cash-flows futurs étant très sensible aux choix des hypothèses, une analyse de sensibilité est réalisée et consiste à faire varier les hypothèses de calculs au travers de trois scénarii :

- Une stabilisation des prix de vente à un niveau équivalent à la moyenne 2009-2025
- une stabilisation des prix de vente au niveau de l'année 2024 (2025 ayant présenté un caractère exceptionnel du point de vue des conditions de marché qui ont été favorables) et,
- une stabilisation du coût variable de production au coût moyen de la période 2009-2025.

Le headroom résultant de ces 3 scénarii s'élève à 0.3 m EUR par rapport à la valeur comptable.

Une sensibilité est également réalisée par rapport au taux d'actualisation qui est de 18% dans le scénario de base. Celui-ci a été dérivé des paramètres pour le RDC et les matériaux de construction estimés par le Prof. A. Damodaran (https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/home.htm).

Sensibilité sur la valeur du gisement :

Valeur estimée du gisement, en '000' EUR						
Prix de vente unitaire en 2030		14 €	15 €	16 €	17 €	18 €
Taux d'actualisation						
	16 %	5.171 €	6.552 €	7.932 €	9.312 €	10.692 €
	18 %	4.570 €	5.716 €	6.863 €	8.009 €	9.154 €
	20 %	4.087 €	5.051 €	6.016 €	6.980 €	7.945 €
Valeur comptable au 31-12-25		6.213.580 €				
Prix de vente moyen 2009-2025		14,61 €				
Prix de vente moyen 2024		15,86 €				
Quantités vendues moyennes 2022-2025		355.197 T				
		Variable utilisée	Valeur du gisement			
Scénario de base		15,89 €	6.731.607 €			
Scénario 1	Prix moyens 2009-2025	14,61 €	5.269.779 €			
Scénario 2	Prix de vente 2024	15,86 €	6.702.304 €			
Scénario 3	Coût variable moyen 2009-2025	5,95 €	7.650.099 €			
Moyenne			6.540.727€			

Etant donné que la valeur estimée se situe dans une fourchette de valeurs tenant compte de différentes analyses de sensibilité, et étant donné que les mesures d'améliorations ne se matérialiseront qu'à partir de 2026, aucune reprise de réduction de valeur n'a été actée au 31 décembre 2025. En 2023, la moyenne des scénarii donnait une valeur de 8.703.847 EUR et, en 2024, de 6.590.530 EUR.

7. IMMEUBLES DE PLACEMENT

	Terrains	Immobilisations en cours	Autres immeubles de placement	Total
Au 31 décembre 2022				
Coût	47.040	19.566	95.721	162.327
Amortissements et dépréciations cumulés		(53)	(42.666)	(42.719)
Valeur nette comptable	47.040	19.513	53.055	119.608
Mouvements de l'exercice 2023				
Acquisitions		10.003	303	10.305
Cessions/Désaffectations	(274)			(274)
Transfert de rubriques	16	(577)	476	(85)
Transfert vers actifs détenus en vue de la vente			(180)	(180)
Dotations aux amortissements		53	(3.210)	(3.157)
Correction de valeur				0
Mouvements de la période	(258)	9.479	(2.612)	6.609
Au 31 décembre 2023				
Coût	46.782	28.992	96.165	171.940
Amortissements et dépréciations cumulés			(45.722)	(45.722)
Valeur nette comptable	46.782	28.992	50.443	126.217
Mouvements de l'exercice 2024				
Acquisitions		6.644	360	7.004
Cessions/Désaffectations				0
Transfert de rubriques		(33.748)	33.748	0
Transfert en provenance des actifs détenus en vue de la vente	460		4.940	5.399
Dotations aux amortissements			(4.722)	(4.722)
Correction de valeur				0
Mouvements de la période	460	(27.105)	34.327	7.682
Au 31 décembre 2024				
Coût	47.242	1.888	134.548	183.678
Amortissements et dépréciations cumulés			(49.779)	(49.779)
Valeur nette comptable	47.242	1.888	84.769	133.899
Mouvements de l'exercice 2025				
Acquisitions		5.012	2.551	7.563
Cessions/Désaffectations	(147)		(57)	(204)
Transfert de rubriques		(1.165)	430	(735)
Transfert en provenance des actifs détenus en vue de la vente				0
Dotations aux amortissements			(5.005)	(5.005)
Correction de valeur				0
Mouvements de la période	(147)	3.847	(2.080)	1.619
Au 31 décembre 2025				
Coût	47.095	5.735	137.834	190.664
Amortissements et dépréciations cumulés			(55.145)	(55.145)
Valeur nette comptable	47.095	5.735	82.689	135.519

Le Groupe comptabilise ses immeubles de placement en coût historique, diminué des amortissements, mais donne, dans cette note, une estimation de la juste valeur de ces biens. Il les amortit linéairement sur 20 ans en conservant une valeur résiduelle de 20%. Par exception à cette règle, les valeurs résiduelles des bâtiments sur le terrain de Kinsuka sont amorties sur 10 ans.

Tous les immeubles de placement sont situés en République Démocratique du Congo. Les terrains en RDC sont des concessions octroyées par l'État pour des périodes de 25 ans, renouvelables. L'échéance de ces concessions s'échelonne entre 2025 et 2041. Le renouvellement de ces concessions s'effectue à faible coût. Le Groupe n'a pas d'actifs détenus en leasing.

En 2025, les investissements ont porté sur divers travaux de maintenance et de rénovation.

En 2025, les immeubles de placement ont généré des revenus locatifs de 30.843 k EUR et des charges directes (notamment d'entretien et de réparation) de 1.850 k EUR vs respectivement 27.189 k EUR et 1.983 k EUR en 2024 et 23.058 k EUR et 1.556 k EUR en 2023.

Au 31 décembre 2025, des terrains et immeubles ont été donnés en garantie à hauteur de 12.130 k EUR en valeur comptable (voir note 35).

Les immobilisations en cours comprennent principalement les acomptes payés pour le lancement du nouveau projet immobilier « Quartier des Parcs », ainsi que les acomptes payés pour l'achat d'un nouveau crible et un nouveau concasseur tertiaire pour la carrière. La cessions désaffectations sont relatives à une réduction de valeur actée sur sept terrains de la Cotonnière.

JUSTE VALEUR

Le Groupe possède à la fois des terrains nus tant au centre de Kinshasa qu'en périphérie, à Kinsuka, et dans certaines provinces de RDC, et des terrains bâtis destinés à la location.

Il est difficile d'établir une juste valeur pour les biens immobiliers établis en RDC et la présente évaluation se situe au niveau 3 de la hiérarchie IFRS des justes valeurs. En effet, il n'existe ni statistique immobilière, ni reporting des transactions ; la plupart des transactions ont lieu dans un marché informel. Il n'existe pas non plus de marché public des capitaux pour déterminer un taux d'intérêt à long terme. La juste valeur est estimée par le Conseil d'Administration au mieux des informations factuelles disponibles et non sur base d'une expertise immobilière tel que prévue par l'IAS 40 Art 75 car inexistante en RDC¹¹

Cependant, Knight Frank, expert immobilier londonien, a publié une étude « Knight Frank Africa Report 2020/21 », une analyse du marché immobilier en Afrique. La partie de ce rapport consacrée à la RDC, et au marché immobilier à Kinshasa en particulier, sert notamment de base au Groupe pour établir son estimation de la juste valeur de ses immeubles de placement.

Dans ce rapport daté de 2021, Knight Frank mentionnait des rendements exigés dans les meilleurs quartiers de Kinshasa à 10% pour les bureaux et les commerces de détail et 8% pour le résidentiel. Le taux de 10% a été confirmé par la transaction que le Groupe a effectuée en 2025 sur le bâtiment Petit-Pont qui a été valorisé sur base d'un rendement brut de 10%.

Une mise à jour de ces données est incluse dans le rapport « Knight Frank Africa Report 2025/26 », qui mentionne un rendement inchangé pour les bureaux, à 10%, tandis que le rendement du résidentiel est revu à la baisse, à 7% et les valorisations incluses dans ce rapport s'avèrent donc conservatrices.

Les biens résidentiels et de bureaux du Groupe TEXAF à Kinshasa sont tous situés en bordure du quartier recherché de Gombe, sur le site de UTEXAFRICA unanimement considéré comme très bien sécurisé.

¹¹ IAS 40 Art 75 : " the extent to which the fair value of investment property (as measured or disclosed in the financial statements) is based on a valuation by an independent valuer who holds a recognised and relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment property being valued. If there has been no such valuation, that fact shall be disclosed. "





KINSHASA PRIME RENTS AND YIELDS

(Source : Knight Frank LLP, Africa Report 2025/2026)

Prime rents: USD/m ² /month		Prime yields
Offices	35	10 %
Retail	40	10 %
Industrial	9	13 %
Residential: 4 bedrooms executive house – prime location	USD 8.500/month	7 %

VALORISATION DES TERRAINS NUS

Le prix du terrain est difficile à documenter. En 2013, TEXAF avait vendu un terrain adjacent à la concession UTEXAFRICA sur base de 566 USD/m² (soit 436 EUR/m²) compte tenu d'une interdiction de construire plus d'un étage. Elle a été expropriée d'un terrain de 10.634 m² pour 5,4 M USD mais ce terrain était pour partie inconstructible. En 2014, l'Etat belge a mis en vente le terrain jouxtant Petit-Pont sur base d'une mise à prix de 842 EUR/m² (1.100 USD/m²). En 2023, TEXAF a conclu avec OADC la vente du terrain du data centre à 1000 USD/m², notre contre-partie a fait effectuer une expertise qui a validé ce prix. Des transactions dans la meilleure partie de la commune de Gombe, proche de la concession, se seraient effectuées jusqu'à 3.000 USD/m² pour des constructions de tours résidentielles.

La société a obtenu d'un expert local indépendant, début 2018, une évaluation des terrains de COTEX de 1.012 USD/m². Cette valeur est acceptée par les banques pour la garantie de leurs financements. Dans le cadre de la joint-venture OADC TEXAF DIGITAL, le terrain du data centre, qui est en intérieur d'îlot, a été vendu à 1.000 USD/m².

Le Conseil d'Administration a maintenu, de manière prudente, comme juste valeur raisonnable le prix utilisé depuis 2017 de 650 EUR/m², pour les terrains en centre-ville.

Pour les terrains à Kinsuka en dehors du centre, l'incertitude est grande et le Conseil conserve comme juste valeur un chiffre de 35 EUR/m² malgré un important essor immobilier dans cette partie de la ville de Kinshasa. La cession en 2019 de 17 ha de ce terrain à la Société Nationale d'Electricité s'est faite à une valeur nette très proche de cette valeur.

Les filiales LA COTONNIERE et ESTAGRICO possèdent 271 ha de terrains en province (Sud Kivu, Sankuru, Maniema, Tanganyika, Lomami et Kasai Oriental) sur lesquels sont construits quelques bâtiments, principalement des entrepôts ayant servi du temps où le Groupe encadrait des plantations de coton. Le Conseil retient une valeur symbolique de 1,0 million EUR pour ce poste, en tenant compte de la réduction de valeur actée en 2025 sur 7 terrains de la Cotonnière. En outre, LA COTONNIERE détient historiquement des terrains pour lesquels la documentation est incomplète et qui ne sont pas valorisés dans les comptes. À noter cependant que les régions du Maniema et du Sud-Kivu dans lesquelles TEXAF a des biens connaissent une croissance économique sensiblement plus rapide que la moyenne du pays. Le Conseil reverra cette valeur lorsque les tensions régionales auront cessé.

VALORISATION DES ZONES BÂTIES

Chaque bâtiment est affecté d'un coefficient de vétusté de 1 (Neuf ou totalement rénové) à 4 (Vétuste). Les justes valeurs des immeubles de placement mentionnées dans les tableaux ci-dessous ont été estimées sur base de leur valeur de rendement en tenant compte des loyers contractuels et d'un taux de rendement de 9,12 % qui correspond à la moyenne pondérée des taux publiés par Knight Frank pour les bâtiments des catégories 1 et 2, ou sur base de la valeur de marché des seuls terrains pour les catégories 3 et 4. En effet, les zones occupées par des bâtiments de catégorie 3 ou 4 ne sont pas utilisées de manière optimale au sens de la norme IFRS 13-93 (i) et, au fur et à mesure, les bâtiments existants seront remplacés par de nouvelles constructions (catégorie 1) qui devraient dégager un rendement beaucoup plus élevé.

INVENTAIRE DES SURFACES (ha)				
	Centre de Kinshasa	Kinsuka	Province	Total
TERRAINS NON BÂTIS				
Terrains non bâtis au centre de Kinshasa	7,7			7,7
Terrains non constructibles au centre de Kinshasa	12,5			12,5
Terrains non bâtis à Kinsuka		83,4		83,4
Terrains non bâtis en province			270,6	270,6
Total terrains non bâtis (nets des surfaces de routes)	20,2	83,4	270,6	374,2
Surfaces routes et voiries	3,7	0,6		4,3
TERRAINS BÂTIS				
Terrains avec constructions neuves ou totalement rénovées (bâtis catégorie 1)	15,1	0,0		15,1
Terrains avec constructions anciennes en bon état (bâtis catégorie 2)	7,7	0,0		7,7
Terrains avec constructions à rénover (bâtis catégorie 3)	10,7	0,1		10,8
Terrains avec constructions en mauvais états (bâtis catégorie 4)	3,6	2,5		6,1
Total terrains bâtis	37,2	2,7	0,0	39,8
Total général	61,1	86,7	270,6	418,4





JUSTE VALEUR (M EUR)						
	Loyer annualisé (mio€)	Rendement	Valeur de rendement (mio€)	Valeur terrain (€/m2)	Valeur équivalent terrain (mio€)	Valeur total (mio€)
TERRAINS NON BÂTIS						
Terrains non bâtis au centre de Kinshasa				650,0	56,1	56,1
Terrains non constructibles au centre de Kinshasa					1,6	1,6
Terrains non bâtis à Kinsuka				35,0	29,2	29,2
Terrains non bâtis en province					1,0	1,0
Total terrains non bâtis (nets des surfaces de routes)					87,9	87,9
Surfaces routes et voiries						
TERRAINS BÂTIS						
Terrains avec constructions neuves ou totalement rénovées (bâtis catégorie 1)	24,4	9,12 %	262,7	NA		262,7
Terrains avec constructions anciennes en bon état (bâtis catégorie 2)	3,9	9,12 %	41,5	NA		41,5
Terrains avec constructions à rénover (bâtis catégorie 3)	2,9	NA		650,0	67,6	67,6
Terrains avec constructions en mauvais états (bâtis catégorie 4)	1,2	NA		650,0	24,1	24,1
Total terrains bâtis	32,4		304,1		91,7	395,8
Total général					179,6	483,7

Sous ces hypothèses, la juste valeur brute des immeubles de placement est à la date du 31 décembre 2025 de 484 M EUR (soit 368 M EUR après déduction des impôts différés). Cette valeur était de 486 M EUR (367 M EUR après impôts différés) fin 2024 et 397 M EUR (311 M EUR après impôts différés) fin 2023.

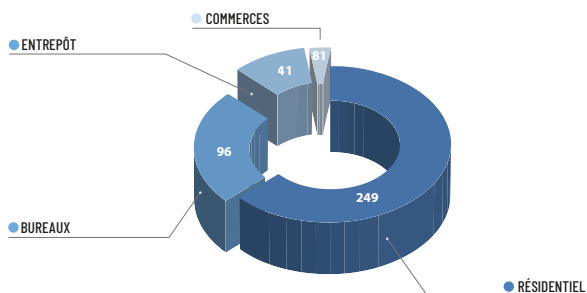
Ces valeurs doivent s'apprécier par rapport à une valeur nette comptable de 135,5 M EUR (soit 126 M EUR après déduction des impôts différés) (voir note 17).

Il apparaît notamment de ce tableau que 38% des surfaces bâties en centre-ville, soit les catégories 3 et 4, ne génèrent que 12% des revenus locatifs. Ces surfaces sont donc

actuellement exploitées de manière non-optimale et constituent au même titre que les terrains non bâtis une réserve foncière stratégique pour le Groupe.

Une autre manière de segmenter les terrains bâtis des immeubles de placement est en fonction de leur usage :

Valeur en millions EUR des surfaces bâties
Total : 395 m EUR



SENSIBILITÉ

L'estimation de la juste valeur, estimée plus haut à 484 M EUR, varie comme suit en fonction des deux principaux paramètres: le taux de rendement exigé et la valeur du m2 au centre-ville de Kinshasa, ce dernier facteur étant le plus significatif.

Valeur estimative en M €:

Taux de rendement	Valeur du m2 de terrain en centre-ville		
	€ 450	€ 650	€ 850
8%	473	526	578
10%	404	457	509
12%	358	410	463

8. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Il s'agit de logiciels comptables et de gestion acquis et amortis partiellement.

9. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

La quote-part du Groupe dans les pertes de CONGOTEX n'est plus comptabilisée depuis 2006, vu que cette société est en liquidation et vu l'absence d'engagements du Groupe au-delà de son investissement. Le montant de la quote-part du Groupe dans les pertes de CONGOTEX non comptabilisé au 31 décembre 2025 s'élève à 3.000 k EUR. CONGOTEX est en liquidation depuis août 2007.

A partir de 2023, le Groupe comptabilise sa quote-part de 49% dans la société de droit belge OPEN ACCESS DATA CENTERS TEXAF DIGITAL et dans sa filiale congolaise OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL (DRC). Cette dernière possède et opère le data centre de Kinshasa. TEXAF a souscrit pour 539 k USD au capital de OPEN ACCESS DATA CENTERS TEXAF DIGITAL qui, après imputation d'une partie de la plus-value sur la cession d'un terrain et la comptabilisation des pertes reportées, est comptabilisée pour 43 k EUR au 31 décembre 2025. A fin 2025, TEXAF a octroyé des prêts long terme à la joint-venture pour un total de 6.452 k EUR à OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL (DRC) au 31 décembre 2025. La société de droit belge OPEN ACCESS DATA CENTERS TEXAF DIGITAL a par ailleurs comptabilisé 790 k EUR d'intérêts courus à l'actif de son bilan.

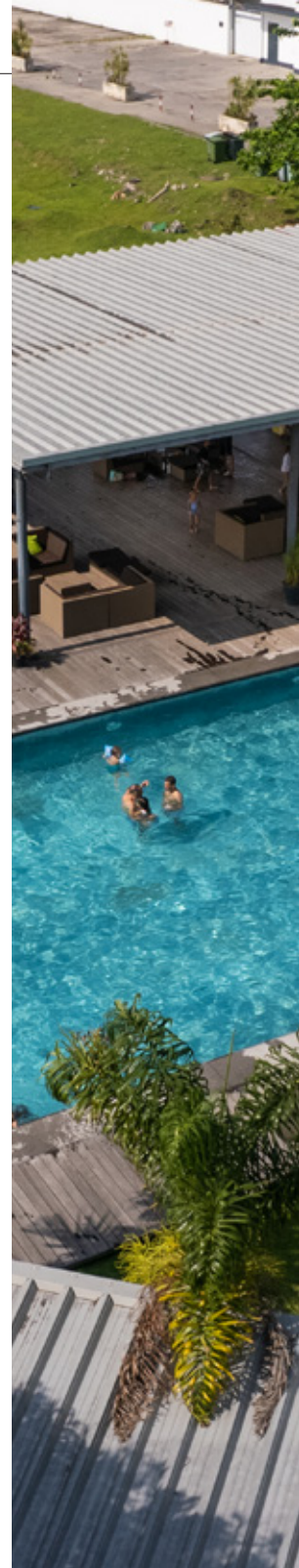
À partir de 2024, il comptabilise également par mise en équivalence sa quote-part de 50% dans la société de droit congolais CLOSE THE GAP – TEXAF, qui importe et distribue en RDC des ordinateurs reconditionnés.



10. AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON-COURANTS

	Entreprises associées mises en équivalence	Autres actions	Prêts	Instruments financiers	Total
Au 31 décembre 2022					
Valeur brute		1.902	876		2.778
Corrections de valeur cumulées		372	(727)		(356)
Valeur nette comptable		2.274	148		2.422
Mouvements 2023					
Nouveaux investissements	492	91	1.584		2.168
Remboursements					0
Transferts de rubriques		(241)	241		0
Résultat des entreprises associées	(253)				(253)
Elimination résultat intragroupe	(200)				(200)
Ecarts de conversion	3				3
Réévaluation à la juste valeur via le résultat global		(68)			(68)
Au 31 décembre 2023					
Valeur brute	43	939	2.701		3.683
Corrections de valeur cumulées		1.116	(727)		389
Valeur nette comptable	43	2.056	1.974		4.072
Mouvements 2024					
Nouveaux investissements	7	402	4.492		4.901
Transferts de rubriques				(102)	(102)
Résultat des entreprises associées	(698)				(698)
Intérêts sur créances avec entreprises associées	(434)				(434)
Reclassification créances avec entreprises associées	1.153		(1.153)		0
Ecarts de conversion	(28)		0		(28)
Réévaluation à la juste valeur		(66)		322	257
Au 31 décembre 2024					
Valeur brute	43	1.342	6.040	220	7.645
Corrections de valeur cumulées		1.051	(727)		324
Valeur nette comptable	43	2.393	5.313	220	7.969
Mouvements 2025					
Nouveaux investissements		232	953		1.185
Transferts de rubriques				(220)	(220)
Résultat des entreprises associées	109				109
Intérêts sur créances avec entreprises associées	(456)				(456)
Reclassification créances avec entreprises associées	220		(220)		0
Ecarts de conversion	124		(1)		124
Réévaluation à la juste valeur		(482)			(482)
Au 31 décembre 2025					
Valeur brute	40	1.574	6.773		8.387
Corrections de valeur cumulées		569	(727)		(158)
Valeur nette comptable	40	2.143	6.046	0	8.229

- Le résultat des entreprises associées reprend le résultat de la mise en équivalence de OADC Texaf Digital DRC (349 k EUR), netté des intérêts courus sur les avances d'actionnaires (+456 k EUR), ainsi que le résultat de la mise en équivalence de OADC Texaf Digital BE (5 k EUR) et CTG Texaf Digital (+7 k EUR). Le résultat de 2025 est impacté par un ajustement comptable au sein de la joint-venture lié à l'exercice 2024 pour un montant de + 583 k EUR (quote part TEXAF). Le montant des refacturations de frais 2025 à la joint-venture pour un montant de 77 k EUR n'est pas repris dans le tableau ci-dessus.
- (La valeur des entreprises mises en équivalence correspond à l'investissement en capital dans OADC Texaf Digital (492 k EUR) diminué de la quote-part du groupe dans les pertes avant impôts de 2023 (253 k EUR) et d'une partie de la plus-value réalisée lors de la vente du terrain à OADC Texaf Digital (DRC) (200 K EUR). En 2024, la quote-part dans les pertes (1.153 k EUR) a été imputée sur la valeur des prêts.
- La valeur nette des actions (2.143 k EUR) correspond à la valeur de marché de l'investissement dans le fonds Partech Africa et dans la start-up AFRIWISE et reflète un ajustement net de la valeur de marché des deux fonds PARTECH au 30 septembre 2025 pour un total de -482 k EUR.
- Les prêts intègrent un montant de 727 k EUR prêté à CONGOTEX au moment de sa mise en liquidation. Ce montant est entièrement réduit de valeur. Ils comprennent également un prêt à long terme de 6.427 k EUR à OADC Texaf Digital (DRC). Le solde subsistant au 31 décembre 2025 est constitué de dépôts et cautionnements versés.
- La juste valeur des autres actifs financiers non-courants au 31 décembre des exercices 2025, 2024, 2023 et 2022 avoisine leur valeur nette comptable à ces dates.



11. AUTRES ACTIFS COMPTABILISÉS AU TITRE DE DROIT D'UTILISATION

La norme IFRS 16 « Contrats de location » s'applique sur le seul bail dont le Groupe est preneur, à savoir le siège de Bruxelles.

	Actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation	Actifs d'impôts différés	Dettes envers les bailleurs à plus de 12 mois	Dettes envers les bailleurs à 12 mois ou moins
Au 31 décembre 2022	154	0	95	61
Amortissement	(58)			
Paiement du loyer effectif				(62)
Transfert			(62)	62
Facteur d'actualisation			6	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif		1		
Au 31 décembre 2023	96	1	39	61
Amortissement	(60)			
Paiement du loyer effectif				(62)
Transfert			(40)	40
Facteur d'actualisation			1	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif		(0)		
Au 31 décembre 2024	36	1	(0)	39
Nouveau contrat	196		196	
Amortissement	(60)			
Paiement du loyer effectif				(65)
Transfert			(93)	93
Facteur d'actualisation			4	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif		(0)		
Au 31 décembre 2025	172	1	(107)	67

Au compte de résultat

	2023	2024	2025
Amortissement	(58)	(60)	(60)
Annulation du loyer effectif	(62)	62	(65)
Charge financière	(6)	(1)	(4)
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif	(1)	(0)	(0)
Impact sur le résultat de la période	(3)	1	1

12. ACTIFS COURANTS

	31-12-23	31-12-24	31-12-25
Actifs détenus en vue de la vente			
Immeubles destinés à la vente (valeur brute)	5.573		
Amortissements	(174)		
Valeur nette	5.399	0	0
Stocks			
Pièces de rechange – Valeur brute	3.227	3.935	4.160
Pièces de rechange – Perte de valeur	(253)	(253)	(246)
Produits finis – Valeur brute	1.509	2.097	1.562
Produits finis – Perte de valeur			
Autres stocks – Valeur brute	446	241	694
Autres stocks – Perte de valeur			
Valeur nette	4.928	6.021	6.169
Clients			
Clients – Valeur brute	1.193	1.715	8.776
Clients – Perte de valeur	(827)	(833)	(881)
Valeur nette	366	882	7.896
Autres débiteurs			
Autres débiteurs – Valeur brute	3.418	682	2.305
Autres débiteurs – Perte de valeur	(88)	(88)	(92)
Valeur nette	3.330	594	2.214
Actifs d'impôts			
	2.302	2.738	2.558
Trésorerie et équivalents de trésorerie			
Argent en caisse			
Soldes bancaires	5.855	9.250	4.811
Placement de trésorerie	2.715	1.004	0
Valeur nette	8.570	10.254	4.811
Autres actifs courants			
Charges à reporter	88	69	78
Produits acquis	398	508	322
Valeur nette	486	577	400

- Les actifs destinés à la vente en 2022 et 2023 concernent un immeuble à Kinshasa. En 2024, Celui-ci a été transféré dans une nouvelle filiale dont 49% des actions ont été vendues et il reste donc réintégré dans les immeubles de placement.
- Les stocks de pièces de rechange se retrouvent tant chez CARRIGRES que chez UTEXAFRICA. Les stocks de produits finis et d'encours ne concernent que CARRIGRES.

• Les créances clients se répartissent comme suit en fonction de leur âge :

[EN K EUR]	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette
0-60 jours	6.907	(1)	6.905
60-120 jours	552	0	552
> 120 jours	1.318	(880)	439
Total	8.776	(881)	7.896

[EN K EUR]	Créances Clients	Chiffre d'affaires	% Clients sur Chiffre d'affaires
Au 31 décembre 2023, valeur brute	1.193		
Pertes de valeur	(827)		
Valeur Nette	366	29.318	1,2%
Augmentation des provisions	(76)		
Diminution des provisions	70		
Au 31 décembre 2024, valeur brute	1.715		
Pertes de valeur	(833)		
Valeur Nette	882	32.311	2,7%
Augmentation des provisions	(53)		
Diminution des provisions	5		
Au 31 décembre 2025, valeur brute	8.776		
Pertes de valeur	(881)		
Valeur Nette	7.896	35.014	22,5%





Provisionnement des créances clients

	2023	2024	2025
Clients et autres débiteurs	366	882	882
Clients – Valeur brute	1.193	1.715	8.776
Clients – Perte de valeur	(827)	(833)	(881)
Valeur nette	366	882	7.896

La valeur nette des créances clients représente 22% du chiffre d'affaires. 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. L'effet de cette augmentation est donc temporaire.

Dans l'immobilier, les locataires paient à l'avance tandis que, dans la carrière, beaucoup de clients paient à l'enlèvement. En outre, le Groupe a au passif des loyers payés d'avance à hauteur de 6.363 k EUR sur des clients.

Comme le Groupe connaît personnellement chacun de ses clients, qu'ils ne sont qu'environ 200 et qu'ils ont des tailles et des caractéristiques très différentes, il n'est ni pertinent ni significatif de faire une analyse statistique des défauts de paiement pour déterminer des paramètres de provisionnement des créances en retard de plus de 90 jours. Le Groupe examine chacune de ses créances individuellement pour déterminer le risque et son provisionnement éventuel.

- Les actifs d'impôts comprennent des créances de TVA à hauteur d'une valeur de 2.415 k EUR, incluant une réévaluation de 474 k EUR au 31 décembre 2025 suite à des différences de change.
- La juste valeur des clients, autres débiteurs et autres actifs courants au 31 décembre 2025, au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023 avoisine leur valeur nette comptable à ces dates.

- Les pertes de valeur sont enregistrées sous la ligne « perte de valeur » en compte de résultats. Depuis 2016, les loyers dus par des débiteurs systématiquement impécunieux ne sont comptabilisés qu'à leur encaissement effectif et ne génèrent donc plus de pertes de valeur.

13. CAPITAL SOCIAL

	Actions ordinaires en circulation
Mouvements de l'exercice 2023	0
Nombre d'actions au 31 décembre 2023	3.666.556
Mouvements de l'exercice 2024	0
Nombre d'actions au 31 décembre 2024	3.666.556
Mouvements de l'exercice 2025	0
Nombre d'actions au 31 décembre 2025	3.666.556

Les actions sont émises sans désignation de valeur nominale.

14. EMPRUNTS BANCAIRES ET AUTRES DETTES

	31-12-23	31-12-24	31-12-25	Variations monétaires	Variations non monétaires
Non courants					
Garanties et cautions reçues	5.192	6.173	6.646	473	0
Dette envers les bailleurs à plus de 12 mois	39			0	0
Autres dettes non courantes	6	5.008	5.458	450	0
Emprunts bancaires	15.418	19.433	14.732	(2.398)	(2.303)
	20.656	30.614	26.835	(1.476)	(2.303)
Courants					
Emprunts bancaires	3.931	2.827	5.777	2.950	0
Autres dettes courantes		247	414	167	
Dette envers les bailleurs à moins de 12 mois	61	38	66	28	0
	3.991	3.112	6.257	3.145	0
Total des emprunts et autres dettes financières	24.647	33.726	33.093	(1.669)	(2.303)
Suivant échéancier :					
A moins d'un an	3.991	3.112	6.257	3.145	0
Entre 1 et 5 ans	19.156	30.281	26.835	(1.142)	(2.303)
Plus de 5 ans	1.500	333	0	(333)	0
	24.647	33.726	33.093	(1.669)	(2.303)
Suivant devise :					
				0	
Euro	15.597	18.833	17.907	(926)	0
US dollar (couvert par un contrat à terme)	9.050	14.893	15.185	(2.595)	(2.303)

La maturité des emprunts bancaires (capital et intérêts) est la suivante. Les garanties et cautions reçues n'ont pas de maturité fixée.

Montants dus (capital et intérêt)

2026	-6.353.971 €
2027	-6.707.613 €
2028	-3.853.936 €
2029	-3.470.396 €
2030	-1.367.552 €
2031	-738.470 €

En 2021, UTEXAFRICA a conclu un emprunt de 2.000 k EUR auprès d'une banque belge, moyennant une couverture du risque politique. Le coût global (intérêt et prime d'assurance) est de 4,00%. Il est remboursable en 60 mensualités à partir de mars 2021.

- En 2022, IMMOTEX a conclu un emprunt de 8.000 k EUR auprès d'une banque congolaise au taux de 5,50% remboursable en 60 mensualités à partir de mai 2023.
- En 2022, IMMOTEX a conclu un emprunt de 2.000 k EUR auprès d'une banque congolaise au taux de 5,00% remboursable en 60 mensualités à partir de novembre 2023.
- En 2023, IMMOTEX a conclu un emprunt de 10.000 k USD auprès d'une banque

congolaise au taux de 7,00% remboursable en 60 mensualités à partir d'octobre 2024. Cet emprunt est couvert en EUR par des achats à terme d'USD, le déport de l'USD permet de réduire le coût de l'emprunt à 5,79% en équivalent EUR.

- En 2024, IMMOTEX a conclu un emprunt de 5.500 k USD auprès d'une banque congolaise au taux de 7,00% remboursable en 60 mensualités à partir de mai 2025. Cet emprunt est couvert en EUR par des achats à terme d'USD, le déport de l'USD permet de réduire le coût de l'emprunt à 5,79% en équivalent EUR.
- En 2025, IMMOTEX a conclu un emprunt de 5.500 k USD auprès d'une banque congolaise au taux de 7,00% remboursable

en 60 mensualités à partir de octobre 2026. Cet emprunt n'est pas couvert par des achats à terme en USD au 31 décembre 2025.

- Les garanties et cautions reçues concernent les garanties locatives déposées par les clients et les cautions pour bonne fin retenues sur les factures des entrepreneurs de construction,
- La juste valeur des garanties reçues ne peut être déterminée avec précision vu que les contrats sont établis à durée indéterminée. La juste valeur des emprunts bancaires courants et non courants avoisine leur valeur comptable, l'impact de l'actualisation étant négligeable.

15. DETTE FINANCIÈRE NETTE

(en k EUR)	Note	31-12-23	31-12-24	31-12-25
Dettes bancaires	14	19.349	22.260	20.509
Dettes à l'égard d'Imbakin	36	251	208	0
Autres dettes financières		0	5.255	5.871
Placements de trésorerie	10	(8.570)	(10.254)	(4.811)
Dettes financières nettes		11.030	17.468	21.569

Les autres dettes financières comportent à hauteur de 4.080 k EUR la partie de la dette d'Immobilier Petit-Pont à l'égard de ses actionnaires tiers, la part à l'égard du Groupe étant annulée en consolidation. La dette financière nette est la différence entre les dettes qui portent intérêt et les placements de trésorerie.

**16. ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET AVANTAGES ASSIMILÉS**

	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Engagements inscrits au bilan au titre :			
Des prestations de retraite et médicales postérieures à l'emploi	1.285	1.360	2.003
Mouvements de l'exercice (avant impôts) :			
Débit (crédité) au compte de résultat	20	287	614
Changement d'hypothèses actuarielles débité dans les fonds propres	39	148	8
Provisions pour retraites cadres supérieurs			186
Différences de conversion	(78)	(361)	(165)
	(19)	75	644
Valeur actualisée des obligations non financées	1.285	1.360	2.003
Pertes actuarielles non reconnues	-	-	-
Coût des services passés non reconnu	-	-	-
Passif inscrit au bilan	1.285	1.360	2.003
	2023	2024	2025
Coût des services rendus	20	287	614
Perte actuarielle nette comptabilisée durant l'exercice	39	148	8
Différences de conversion	(78)	(361)	(165)
Pertes liées à la réduction de régimes de retraite	-	-	-
Montant total inclus dans les charges liées aux avantages du personnel	(19)	75	458
Les principales hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Taux d'actualisation	4,0%	4,8%	4,8%
Taux d'augmentation future des salaires	4,4%	4,1%	4,2%

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.

La provision pour cette indemnité est calculée suivant la méthode des unités de crédit projetées. Le calcul est fait en USD même si l'indemnité sera payée en francs congolais (CDF); en effet, d'une part, il n'existe pas de taux d'intérêt à long terme en CDF et d'autre part, le Groupe tient à maintenir le pouvoir d'achat en USD de ses employés même face à une dévaluation du CDF. Le taux d'actualisation utilisé est dès lors le taux à 30 ans

des obligations d'Etat américaines (4,8%) et le taux d'augmentation des salaires (4,2%) correspond à la moyenne historique du Groupe en USD. La table de Conférence Interafricaine pour les Marchés d'Assurance (www.cimafrique.org), dont l'usage est obligatoire pour les compagnies d'assurance dans les pays francophones d'Afrique de l'Ouest, est utilisée.

Cette provision n'est pas financée par un portefeuille de placements.

La sensibilité de la provision de 1.817 k EUR (provision totale de 2.003 k EUR moins 186 k EUR pour la provision pour départs à la retraite) aux hypothèses actuarielles est donnée dans le tableau ci-dessous :

Provision pour prestations postérieures à l'emploi (en k EUR):

Taux d'actualisation	Taux nominal d'augmentation des salaires			
	3%	4%	5%	6%
3%	2.324	2.650	3.052	3.550
4%	2.059	2.322	2.644	3.041
5%	1.845	2.060	2.320	2.639
6%	1.671	1.848	2.060	2.319

17. 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 le résultat prélevé par la même autorité fiscale. Aucune compensation entre entités juridiques distinctes n'est appliquée. Le tableau ci-dessous indique les montants après compensation, le cas échéant.

	31-12-23	31-12-24	31-12-25
Passifs d'impôts différés recouvrables à plus de 12 mois	13.013	11.151	10.210
Actifs d'impôts différés portés aux passifs recouvrables à moins de 12 mois	13.013	11.151	10.210
La variation brute des impôts différés est exposée ci-après :			
Impôts différés sur mouvements actuariels transférés dans les fonds propres		12	12
Impôts différés sur les mouvements des réserves de réévaluation		(33)	(33)
Impôts différés sur nouveau subside en capital		199	199
Autres impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'		543	543
Au 31 décembre 2023		13.013	13.013
Impôts différés sur mouvements actuariels transférés dans les fonds propres		64	64
Impôts différés sur les mouvements de réévaluation des instruments financiers		(41)	(41)
Impôts différés sur nouveau subside en capital		142	142
Autres impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'		(2.027)	(2.027)
Au 31 décembre 2024		11.151	11.151
Impôts différés sur mouvements actuariels transférés dans les fonds propres			(3)
Impôts différés sur les mouvements de réévaluation des instruments financiers			(35)
Impôts différés sur nouveau subside en capital			0
Autres impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'			(904)
Au 31 décembre 2025		11.151	10.210

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 terrains et immeubles	Réductions de valeurs et plus values internes	Autres	Total
Au 31 décembre 2024	9.869	1.105	336	11.310
Transfert d'une rubrique à l'autre (subside en capital)				0
Débité (crédité) au compte de résultat 2025	(719)	(196)	(60)	(975)
Au 31 décembre 2025	9.150	909	275	10.335
Actifs d'impôts différés :	Pertes fiscales	Avantages postérieurs à l'emploi	Autres	Total
Au 31 décembre 2024		(408)	249	(159)
Comptabilisé en autres éléments du résultat global		(3)	(35)	(37)
Comptabilisé en réserves d'ouverture				0
Crédité au compte de résultat 2025		(135)	206	72
Au 31 décembre 2025		(545)	421	(124)

Les passifs d'impôts différés comprennent pour l'essentiel (9.150 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 diminution actée en 2025 provient pour l'essentiel de la réévaluation des immeubles au coefficient publié par le Ministre des Finances pour tenir compte de l'inflation. Cette provision est amenée à fluctuer à l'avenir s'il y avait une évolution divergente entre le cours de change EUR/CDF et le coefficient de réévaluation fiscale.

Les passifs d'impôts différés comprennent une provision (909 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 275 k EUR pour la taxation future en RDC d'un subside en capital pour le projet Silikin Village Phase III.

Les actifs d'impôts différés comprennent une provision (421 k EUR) pour la taxation future en Belgique ou en RDC des gains latents sur instruments financiers (y compris les contrats de change).

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).

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 (Estagrigo et La Cotonnière).

18. AUTRES PASSIFS NON COURANTS

	31-12-23	31-12-24	31-12-25
Contrats de location	39	62	107
Garanties locatives	5.192	6.173	6.646
Fournisseurs et autres créiteurs non-courants	6	33	60
Instruments de couverture non-courants	102		458
Produits différés non-courants	464	783	751
	5.803	7.051	8.023

19. FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS COURANTS

	31-12-23	31-12-24	31-12-25
Fournisseurs	4.000	4.129	4.148
TVA et autres impôts à payer	4.737	4.736	4.425
Salaires, charges sociales et assimilées	222	135	102
Autres créanciers	300	332	51
	9.259	9.332	8.726



20. INSTRUMENTS FINANCIERS

Instruments financiers 31.12.2025	Désigné à la juste valeur par le biais des autres éléments de résultat global	Actifs ou passifs financiers mesu- rés à leurs coûts amortis	Juste valeur	Qualification des justes valeurs	Catégorie
Actifs financiers					
Autres actifs financiers					
Participations en actions	2.143		2.143	Niveau 2	Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat
Instruments financiers dérivés sur les autres éléments					Couverture de cash-flows
Prêts aux sociétés affiliées		5.870	5.870	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Dépôts et cautionnements		176	176	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Placements à terme					Actifs financiers au coût amorti
Autres créances au coût amorti		5.998	5.998	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Autres actifs financiers				Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Créances commerciales non courantes*					Actifs financiers au coût amorti
Créances commerciales courantes		7.896	7.896	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Trésorerie et équivalents de trésorerie		4.811	4.811	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
TOTAL	2.143	24.751	26.894		
Passifs financiers					
Emprunts		4.080	4.080		
Emprunts bancaires		20.509	20.509	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Dépassements bancaires					Dettes financières au coût amorti
Dettes de location financement		69	69	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Autres dettes financières		5.871	5.871	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Autres passifs financiers		414	414	Niveau 2	Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat
Instruments financiers dérivés sur devises		458	458		Couverture de cash-flows
Instruments financiers dérivés sur les autres éléments					Couverture de cash-flows
Dettes commerciales		4.148	4.148	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Dettes vis-à-vis des parties liées					Dettes financières au coût amorti
TOTAL		35.550	35.550		

Les instruments financiers qui sont évalués, après la comptabilisation initiale, à la juste valeur au bilan, peuvent être présentés selon 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à leur degré d'observabilité, soit :

Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des

données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Niveau 1

Actuellement, Texaf ne détient pas d'instruments financiers qui correspondraient à la définition de niveau 1

Niveau 2

Tous les actifs et passifs financiers détenus par Texaf sont de niveau 2.

Niveau 3

Actuellement, Texaf ne détient pas d'instruments financiers qui correspondraient à la définition de niveau 3.

21. REVENUS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

	31-12-23	31-12-24	31-12-25
Ventes de biens	6.227	5.091	4.164
Prestations de services	33	27	6
Produits locatifs	23.058	27.193	30.845
	29.318	32.311	35.014

CARRIÈRE

- Les ventes de biens concernent le chiffre d'affaires de CARRIGRES.
- CARRIGRES a deux clients qui représentent plus de 10% de son chiffre d'affaires; les 5 plus grands clients représentent 64% des ventes et les 10 plus grands 75%.

IMMOBILIER

- Les loyers proviennent de la location d'immeubles résidentiels, bureaux et entrepôts à Kinshasa.
- Les baux sont pour une partie établis pour une durée indéterminée avec un préavis de trois mois pour les baux résidentiels et de six mois pour les baux professionnels. Par ailleurs, de nombreux clients bénéficient d'une clause diplomatique qui leur permet de quitter les lieux sans pénalité avec un préavis d'un mois si leur pays ou leur organisme international ferme leur mission en RDC. Quelques contrats sont à durée déterminée avec des durées restant à courir entre 1 et 10 ans.

Proportion des baux en valeur

Clause diplomatique (1 mois de préavis en cas de rupture des relations diplomatiques)	29%
Durée indéterminée (3 mois de préavis)	24%
Durée indéterminée (6 mois de préavis)	6%
Durée déterminée sans clause diplomatique (1 à 5 ans)	41%

- Aucun client ne représente 10% ou plus du chiffre d'affaires sectoriel; les 5 plus grands clients contribuent pour 19% au chiffre d'affaires et les 10 plus grands pour 28%.
- La valeur locative annuelle des biens loués est de 31,7 M EUR.

22. FRAIS DE PERSONNEL

	2023	2024	2025
Traitements, salaires et avantages sociaux	5.598	5.789	6.085
Frais portés à l'actif	(394)	(336)	(198)
Charges de retraites (régime à prestations définies)	20	287	449
	5.224	5.740	6.336

Le groupe occupe 212 personnes au 31 décembre 2025 (218 en 2024).

23. DOTATION AUX AMORTISSEMENTS

La dotation aux amortissements porte sur les immobilisations incorporelles (166 k EUR), les immobilisations corporelles (1.143 k EUR) (cfr note 6), les immeubles de placement (5.005 k EUR) (cfr note 7) et les droits d'utilisation (60 k EUR) (cfr note 11).

Parmi les immobilisations corporelles, il y a le gisement de grès de CARRIGRES. En 2023, une reprise d'amortissement exceptionnel a été comptabilisée sur ce gisement (cfr note 6) à hauteur de 2.324 k EUR (cfr note 27), si bien que la valeur du gisement a évolué comme suit :

Valeur au 31 décembre 2022	4.302 k EUR
Amortissement en fonction de la production	(140) k EUR
Reprise d'amortissement exceptionnel	2.324 k EUR
Valeur au 31 décembre 2023	6.486 k EUR
Amortissement en fonction de la production	(162) k EUR
Valeur au 31 décembre 2024	6.324 k EUR
Amortissement en fonction de la production	(110) k EUR
Valeur au 31 décembre 2025	6.214 k EUR

24. PERTES DE VALEUR**(a) Actifs non financiers**

Des reprises nettes de réductions de valeur sur le stock de pièces ont été enregistrées à hauteur de 6 k EUR en 2025, tandis qu'une réduction de valeur nette de 1 k EUR a été enregistrée en 2024. En outre, une réévaluation des stocks d'encours de fabrication (brut d'abattage et production fatale) chez CARRIGRES a conduit à sortir 210 k EUR des comptes en 2024 et 136k EUR en 2025 pour conduire à une valeur nette de 1.562 k EUR fin 2025.

(b) Actifs financiers

Des réductions de valeur, nettes de reprises, sur créances commerciales ont été enregistrées à hauteur, de 159 k EUR en 2022, de 112 k EUR en 2023 et de 26 k EUR en 2024 et 42 k EUR en 2025.

25. AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

	2023	2024	2025
Charges locatives	34	28	(39)
Entretiens et réparations (sous traités)	1.318	1.679	1.565
Carburants et lubrifiants	38	39	48
Eau	292	331	363
Electricité	746	941	961
Fournitures de bureau	88	83	95
Frais de communication	150	149	159
Honoraires et rétributions de tiers	2.314	2.524	2.662
Coûts de transport (refacturés)	45	9	58
Assurances	161	190	179
Frais de voyage	272	194	255
Frais de publicité et représentation	253	369	257
Administrateurs	1.020	546	951
Impôts et taxes	1.268	1.986	2.079
Divers	722	983	1.088
	8.723	10.050	10.679

Les honoraires comprennent, pour 63% en 2025 des frais juridiques et de gardiennage, indispensables pour la sécurisation des biens du Groupe.

Les impôts et taxes comprennent, à concurrence de 1.006 k EUR en 2025, l'impôt congolais sur les revenus locatifs de TEXAF s.a. Cet impôt porte sur le revenu brut et non sur le bénéfice qui en résulte.

26. AUTRES REVENUS OPÉRATIONNELS

	2023	2024	2025
Restaurant – pool house	501	600	668
Refacturations eau, électricité, charges diverses	1.339	1.110	1.471
Divers	172	213	495
	2.013	1.922	2.634

Les revenus divers comprennent des revenus comme le transport de concassés, des frais d'états des lieux, des ventes de matériel déclassé....

27. ÉLÉMENTS OPÉRATIONNELS NON RÉCURRENTS

- 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. Ils sont limités à 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...).
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les éléments qualifiés de non récurrents sont :
 - ceux liés au sinistre de 2020, à savoir 163 k€ (vs 154 k€ en 2022) de frais juridiques et 2.846 k€ de dédommagement conventionnel,
 - la quote-part de plus-value sur la cession par Cotex d'un terrain à OADC Texaf Digital (DRC), société détenue à 49% et mise en équivalence ; en conséquence, seuls 51% de la plus-value sont exprimés dans le résultat consolidé, soit 1.114 k EUR,
 - la reprise de réduction de valeur sur le gisement de grès, soit 2.324 k EUR (cfr note 24).
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les éléments qualifiés de non récurrents sont :
 - l'amortissement pour les années 2022 et 2023 du bâtiment Petit-Pont, qui avait été classé en « Actifs destinés à la vente » et qui, en vertu des normes IFRS, n'avait pas été amorti pendant ces exercices, pour 397 k EUR,

- l'amortissement exceptionnel d'une partie non réalisé du projet Silikin Village III pour 362 k EUR et
- un dernier complément aux frais de l'incendie du 7 août 2020 (12 k EUR)
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, les éléments qualifiés de non récurrents sont :
 - Une réduction de valeur de 147 k EUR actée sur sept terrains de la Cotonnière
 - Un produit de 5 k EUR lié à la vente d'un véhicule totalement amorti.

28. CHARGES FINANCIÈRES

	2023	2024	2025
Charges d'intérêts	757	1.404	1.640
Charges d'intérêts activées	(769)	(516)	(57)
Autres frais financiers	65	667	1.162
	52	1.555	2.745

En 2025, les autres frais financiers consistent en une variation négative de la valeur des fonds Partech (482 k EUR), ainsi qu'en pertes de change latentes sur les dettes contractées en USD (647 k EUR). Ces dernières sont compensées par des gains de change latents sur les positions de couverture pour 1.652 k EUR, repris dans les produits financiers



29. CHARGE D'IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

(EN k EUR)	2023	2024	2025
Impôt courant	(3.350)	(2.983)	(2.385)
Impôts différés (Note 16)	(543)	2.027	904
	(3.893)	(955)	(1.482)

En 2023, les impôts différés ont augmenté de 543 k EUR, principalement (pour 675 k EUR) pour s'ajuster sur la valeur fiscale réévaluée des immeubles en francs congolais.

En 2024, les impôts différés ont diminué de 2.027 k EUR, principalement (pour 1.561 k EUR) suite à la cession de l'immeuble et du terrain Petit-Pont.

En 2025, les impôts courants diminuent à la suite d'exonérations fiscales obtenues sur deux projets de construction. Les impôts différés ont en outre diminué de 904 k EUR, principalement à la suite d'une reprise de provision sur les plus-values latentes sur immeubles.

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

(EN k EUR)	2023	2024	2025
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt applicable à la maison-mère	(3.887)	(2.109)	(2.616)
Résultat avant impôt	15.547	8.435	10.466
Taux d'impôt applicable	25,00%	25,00%	25,00%
Eléments de réconciliation	(501)	1.131	1.144
Impact des taux dans d'autres juridictions	(682)	(414)	(599)
Changement de taux d'impôt	0	0	
Impact des intérêts notionnels déductibles	0	0	
Impact des revenus non taxables	821	2.768	1.519
Impact des frais non déductibles	(314)	(115)	(242)
Impact des pertes fiscales utilisées			
Impact des latences fiscales non reconnues lors de l'exercice	(248)	(143)	(15)
Impact de latences fiscales reconnues lors de l'exercice	0	(682)	568
Impact des sociétés mises en équivalence	(63)	(283)	(87)
Autres	(15)		
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt effectif	(4.388)	(977)	(1.462)
Résultat avant impôt	15.547	8.435	10.466
Taux d'impôt effectif	28,23%	11,59%	14,07%
Ajustements aux impôts exigibles d'exercices antérieurs	(65)	22	(12)
Ajustements aux impôts différés	560		
Total des impôts	(3.893)	(955)	(1.485)

Les revenus non taxables comprennent pour l'essentiel les revenus locatifs de TEXAF s.a. qui sont soumis à un impôt spécifique sur les revenus locatifs (voir note 25).

30. RÉSULTATS 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. Les actions émises le 28 mai 2021 par apport de la créance en dividende (« dividende optionnel ») participent au résultat à partir du 1er janvier 2021 et sont incluses sans pondération dans le calcul du résultat par action.

	2023	2024	2025
Bénéfice net revenant aux actionnaires de la société (en milliers EUR)	11.642	7.428	8.989
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	3.666.556	3.666.556	3.666.556
Résultat de base par action (EUR par action)	3,18	2,03	2,45

32. TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS

	Notes	2023	2024	2025
Résultat de la période		11.654	7.479	8.971
Ajustements :				
– Impôts	29	3.893	955	1.482
– Amortissement des immobilisations incorporelles		6	31	32
– Amortissement des immobilisations corporelles	6	1.000	1.036	1.143
– Amortissement des actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		58	58	60
– Amortissement des immeubles de placement	7	3.210	4.325	5.005
– Correction d'amortissement des immeubles de placement	7	-	397	147
– Correction valorisation des immobilisés				
– Pertes sur actifs et passifs apportés		-	-	
– Pertes/(profits) sur cession d'actifs non-courants		(1.114)	-	(5)
– Variations nettes des provisions pour autres passifs			18	169
– Variations nettes des obligations résultant des avantages postérieurs à l'emploi	16	20	287	614
– Pertes de valeur sur actifs en contrepartie du compte de résultat	24	(2.221)	83	193
– Charge d'intérêts	28	8	896	1.584
– Produits d'intérêts		(23)	(6)	(182)
– Quote-part dans le résultat des entreprises associées		253	698	191
– Pertes / (profits) de change non réalisés		(264)	536	(1.666)
– Autres éléments non décaissés		48	(468)	541
Variations du fonds de roulement (hors variations de périmètre et différences de conversion) :				
– Stocks		(367)	(1.092)	(139)
– Clients et autres débiteurs		(3.489)	1.704	(2.779)
– Garanties locatives reçues		339	981	473
– Fournisseurs et autres créanciers		2.710	(698)	(1.633)
Reclassement vers variation de trésorerie d'investissement		(2.639)	0	
Trésorerie provenant des opérations		13.082	17.220	14.201

En 2023, l'indemnité (nette de frais) perçue sur le sinistre du 7 août 2020 a été reclassée en « produit de cession d'immeubles de placement » dans le tableau des flux de trésorerie parce qu'elle compense la perte d'un tel immeuble.

31. DIVIDENDES PAR ACTION

Le dividende net de 1,32 EUR (brut 1,88.571 EUR) par action divisée proposé à l'assemblée générale du 13 mai 2026 à charge de l'exercice clos le 31 décembre 2025, représentant une distribution totale de 6.914 k EUR, n'est pas comptabilisé en dettes dans les états financiers au 31 décembre 2025, conformément aux normes IFRS.

Le dividende proposé sur l'exercice 2024 (soit un total de 6.443k EUR) a été approuvé par l'Assemblée Générale du 13 mai 2025 et payé en 2025. Ce dividende ne fait donc plus partie des fonds propres au 31 décembre 2025.

33. OPÉRATIONS DE COUVERTURE

La stratégie de couverture du groupe Texaf consiste à couvrir partiellement les risques de change liés à ses financements et il applique la comptabilité de couverture (« hedge accounting ») pour ces opérations.

Ces opérations de couverture visent à limiter le risque de variation de valeur de la dette financière et des remboursements futurs, liés

à des variations de change (« cash-flow hedge »). Elles ne couvrent pas les paiements d'intérêts futurs.

En conséquence, ces variations de valeur de la dette et celles des instruments de couverture sont partiellement compensées et sont reprises dans le compte de résultats.

Eléments couverts	Situation au 31 décembre 2025				Changement de juste valeur sur l'exercice	dont reconnu en résultat	dont reconnu en autres mouvements du résultat global
	Valeur comptable (en k EUR)		Juste valeur (en k EUR)				
	Actif	Passif	Actif	Passif			
Position existante au 31-12-2024							
Trésorerie et dépôt à terme (en USD)	6.018		5.087		(931)	(931)	
Emprunts bancaires non-courants (en USD)		14.893		12.788	2.105	2.105	
Ajustement de la position au 31-12-2024	(4.819)		(4.276)		543	543	
Nouvelles positions de 2025							
Trésorerie et dépôt à terme (en USD)	116		219		103	103	
Emprunts bancaires non-courants (en USD)		2.191		2.359	(168)	(168)	
Position nette		15.769		14.117	1.652	1.652	
Instruments de couverture							
	Situation au 31 décembre 2025				Changement de juste valeur sur l'exercice	dont reconnu en résultat	dont reconnu en autres mouvements du résultat global
	Valeur comptable		Juste valeur (en k EUR)				
	Acheté (en k EUR)	Vendu (en k EUR)	Actif	Passif			
Position existante au 31-12-2024							
Vente et achat à terme de devises	9.030	8.810	8.251	8.810	(779)	(862)	83
Nouvelles positions 2025							
Vente et achat à terme de devises	(1.806)	(1.762)	(1.706)	(1.762)	100	216	(115)
Position nette	7.224	7.048	6.545	7.048	(679)	(647)	(32)
Total des changements de juste valeur reconnus en résultat							1.006
Total des changements de juste valeur reconnus en autres mouvements du résultat global							(32)

Cash-flows et résultats futurs		
	Cash-flow des instruments de couverture (en k EUR)	Forward element reconnu en résultat (en k EUR)
Sur l'exercice 2025	0	83
Sur l'exercice 2026	1.780	66
Sur l'exercice 2027	1.761	45
Sur l'exercice 2028	1.743	25
Sur l'exercice 2029	1.725	5
Total	7.010	224

En particulier, en 2023 et 2024, le groupe a conclu des emprunts bancaires en USD pour un total de 15,5 millions USD. Ces emprunts seront remboursés progressivement de 2025 à 2029. En 2025, le groupe a conclu un nouvel emprunt de 5.500 k USD qui n'était pas couvert au 31 décembre 2025.

La position nette au 31 décembre 2025 était une dette de 16.559 k USD (« hedged item »). Cette position va évoluer à l'avenir avec l'utilisation du dépôt et le tirage des crédits additionnels.

Comme les cash-flows futurs qui permettront de rembourser ces emprunts, à savoir les loyers des projets immobiliers financés, sont libellés en EUR, les remboursements ont été couverts par des achats à terme de USD contre EUR (« hedging instrument ») pour un montant de 9.950 k USD. La contre-partie de ces achats à terme est une banque européenne de premier plan. Au 31 décembre, le montant des instruments de couverture non encore venus à échéance était de 7.960 k EUR. Ceci correspond à un ratio de couverture (« hedge ratio ») de 48,07%, mesuré comme le rapport entre le montant nominal des instruments de couverture et celui de la position nette de trésorerie en USD.

34. LITIGES 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.

36. 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 79 k EUR de prestations de service.

Ces opérations ont une efficacité de couverture de 42,45 %, mesurée comme le rapport entre la valeur actuelle des instruments de couverture et celle du remboursement de la position nette en USD couverte. Les sources d'inefficacité sont :

- les arrondis des opérations de couverture par rapport aux montants exacts de la position nette de trésorerie en USD,
- les différences d'échéance : les crédits ont des remboursements mensuels tandis que les opérations de couverture ont des échéances annuelles.
- le dernier emprunt qui n'était pas couvert au 31 décembre

Ces opérations de couverture ont également comme objectif d'aligner le taux d'intérêt payé en USD sur les taux en EUR qui sont inférieurs, en bénéficiant du déport sur le taux USD/EUR. Le déport sur les opérations de 2023 et 2024 ont et vont générer un résultat positif de 322 k EUR sur la période 2023 – 2029, équivalent à 1,21% pa. Comme les crédits en USD portent un taux fixe de 7%, le coût économique des crédits après couverture en EUR est de 5,79% pa.

35. 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 14 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 USD, comprenant le solde d'une indemnité d'expropriation en faveur d'UTEXAFRICA pour un montant de 3,7 M USD.

Utexafira 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.

Utexafira 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.



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

À titre de comparaison, les rémunérations 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	13.440	32.190
JFA Management b.v. représenté par Joseph Fattouch	18.750	8.400	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

37. RÉMUNÉRATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Les rémunérations et autres avantages à court terme accordés aux principaux dirigeants s'élèvent à 649 k EUR en 2025 réparties comme suit :

En Eur	Coût entreprise	Rémunérations variables	Plan de retraite	Véhicule de société	Total
CEO	340.477	33.420	Suivant législation RDC	Oui	378.897
CFO	155.000	25.065	29.996	Oui	210.061
Dir digital	36.620	5.013	Suivant législation RDC	Oui	65.055

À titre de comparaison, les rémunérations ont été les suivantes en 2024 :

En Eur	Coût entreprise	Rémunérations variables	Plan de retraite	Véhicule de société	Total
CEO	340.477	205.932	Suivant législation RDC	Oui	546.409
CFO	155.000	154.449	29.996	Oui	339.445
Dir digital	162.453	30.890	Suivant législation RDC	Oui	193.343

38. RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE

- Emoluments afférents aux mandats de commissaire exercés auprès du Groupe en 2025 : 66 k EUR hors T.V.A. Il y a eu en 2025 des honoraires pour des services non audit réalisés par Deloitte Reviseur d'Entreprises SR pour un montant de 5 k EUR hors T.V.A.
- Emoluments afférents aux mandats de commissaires et assimilés avec des personnes avec lesquelles le commissaire est lié (en 2025) : 61 k EUR

39. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT (TOTAL DES TITRES ÉMIS : 3.666.556 DEPUIS LE 28 MAI 2021)

- Le 28 mai 2021 TEXAF a publié les informations suivantes suite à l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2021:

Nombre d'actions en circulation	3.666.556	
Nombre total de droits de vote	3.666.556	
Total du Capital		25.496.946.08 EUR

- Le 25 août 2025, TEXAF a communiqué à la FSMA la déclaration de transparence suivante :

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

Société Financière Africaine est contrôlée par Chagawirald SCS, elle-même contrôlée par Charlotte, Gaëlle, Gérald et William Croonenberghs, chacun pour 25%.

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.

40. ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DES COMPTES

Au jour de la rédaction de ce rapport, aucun événement notable n'était intervenu. L'instabilité sécuritaire et politique de la RDC n'a pas eu d'impact financier sur le Groupe à ce jour. L'instabilité sécuritaire et politique de la RDC n'a pas eu d'impact financier sur le groupe à ce jour, sauf un ralentissement des ventes de CARRIGRES.

La Société a évalué les impacts potentiels de la situation géopolitique au Moyen-Orient sur ses activités, sa performance opérationnelle et sa continuité d'exploitation. Elle n'a identifié à ce stade qu'un impact négatif sur les coûts de transport et le coût des carburants. Le Groupe Texaf demeure toutefois vigilant quant à l'évolution du contexte et à ses éventuelles conséquences.



RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

1. MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE

Les comptes statutaires des entités comprises dans la consolidation sont établis selon les règles comptables locales en vigueur. Ils sont ensuite retraités si nécessaire afin de se conformer aux méthodes comptables décrites ci-dessous, lorsque de tels retraitements ont un impact significatif sur les comptes consolidés.

2. PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de TEXAF S.A., de ses filiales, ainsi que la part du Groupe dans les fonds propres et les résultats des coentreprises et des sociétés associées.

2.1 PARTICIPATIONS DANS DES FILIALES

Les filiales sont des entités contrôlées par le Groupe TEXAF. Il est question de « contrôle » quand TEXAF détient le pouvoir (>50 % droit de vote) de diriger la politique financière et opérationnelle d'une entreprise afin d'obtenir des avantages de ses activités.

Les participations dans les filiales sont consolidées à compter de la date du transfert du contrôle au Groupe et cessent d'être consolidées à partir de la date de cession du contrôle par le Groupe.

Lors de l'acquisition, les actifs et passifs d'une filiale sont évalués à leur juste valeur à cette date. Tout excédent (déficit) du coût d'acquisition par rapport à la juste valeur de l'actif net acquis est comptabilisé suivant les principes énoncés au point 3 ci-après.

Les filiales sont consolidées intégralement. Cela signifie que les états financiers individuels de la filiale sont combinés ligne par ligne à ceux de la mère du Groupe, en additionnant les éléments semblables d'actifs, de passifs, de charges et de produits. Afin que les états financiers consolidés présentent l'information financière du Groupe comme celle d'une entreprise unique, on procédera aux étapes suivantes :

- la valeur comptable de la participation de la mère dans sa filiale et la quote-part de la mère dans les capitaux propres de la filiale sont éliminées, dégagant de ce fait une contribution nette de la filiale dans les réserves consolidées du Groupe ;

- les intérêts minoritaires (à savoir les intérêts qui ne sont pas détenus par la mère, ni directement, ni indirectement par l'intermédiaire des filiales) dans le résultat net de la filiale sont identifiés et soustraits du résultat du Groupe ;

- les intérêts minoritaires dans l'actif net de la filiale sont identifiés et présentés dans le bilan consolidé séparément des passifs et capitaux propres de la mère.

Les soldes et les transactions intra-Groupe et les pertes ou profits non réalisés qui en résultent sont éliminés dans la consolidation. Si nécessaire, les règles comptables des filiales sont adaptées pour garantir l'établissement des états financiers consolidés sur bases des règles comptables uniformes.

Un investisseur détient le pouvoir sur une entité faisant l'objet d'un investissement lorsqu'il a des droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité faisant l'objet d'un investissement.

L'investisseur contrôle une entité émettrice si et seulement si tous les éléments ci-dessous sont réunis :

- a) il détient le pouvoir sur l'entité émettrice (voir paragraphes 10 à 14) ;
- b) il est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice (voir paragraphes 15 et 16) ;
- c) il a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité émettrice de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient (voir paragraphes 17 et 18) » (IFRS 10.7).

2.2 PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES

Les entités sur lesquelles un contrôle conjoint est exercé, c'est-à-dire les entités que le Groupe contrôle conjointement par l'intermédiaire d'un accord contractuel conclu avec une ou plusieurs autres entreprises, sont mises en équivalence.

Selon cette méthode, les participations détenues dans les coentreprises sont, au préalable, enregistrées au prix d'acquisition, puis sont ajustées afin de prendre en compte la part du Groupe dans les pertes ou profits de la société à compter de la date d'acquisition. Ces participations et la part du Groupe dans le résultat de l'exercice sont présentées dans le bilan et le compte de résultats respectivement comme des participations dans des sociétés mises en équivalence et comme une quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence.

Lorsque la part du Groupe dans les pertes des coentreprises excède la valeur nette comptable de la participation, cette dernière est ramenée à zéro. Les pertes au-delà de ce montant ne sont pas comptabilisées à l'exception du montant des engagements du Groupe envers ses coentreprises.

2.3 PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Les entités associées sur lesquelles TEXAF n'exerce ni contrôle, ni un contrôle conjoint, mais détient une influence significative sur les décisions financières et opérationnelles (c'est généralement le cas si la société détient entre 20 % et 50 % des droits de vote) sont comptabilisées suivant la méthode de la mise en équivalence.

Selon cette méthode, les participations détenues dans les sociétés associées sont, au préalable, enregistrées au prix d'acquisition, puis sont ajustées afin de prendre en compte la part du Groupe dans les pertes ou profits de la société à compter de la date d'acquisition. Ces participations et la part du Groupe dans le résultat de l'exercice sont présentées dans le bilan et le compte de résultats respectivement comme des participations dans des sociétés mises en équivalence et comme une quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence. Toutefois, dans le compte de résultat, les revenus perçus par le Groupe sur les sociétés associées sont présentés en soustraction des pertes, ou en addition aux bénéfices, des quote-part de mise en équivalence.

Lorsque la part du Groupe dans les pertes des entreprises associées excède la valeur nette comptable de la participation, cette dernière est ramenée à zéro. Les pertes au-delà de ce montant ne sont pas comptabilisées à l'exception du montant des engagements du Groupe envers ses entreprises associées.

3. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

3.1 GOODWILL

Le goodwill représente l'excédent du coût du regroupement d'entreprises par rapport à la quote-part acquise dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables d'une filiale, d'une société associée ou d'une coentreprise, à la date d'acquisition. Il représente donc la partie du prix payé par l'acquéreur pour les avantages économiques futurs provenant d'actifs qui ne peuvent être identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Un goodwill est également comptabilisé pour les entreprises associées et co-entreprises.

Après sa comptabilisation initiale à l'actif, le goodwill est soumis à un test de dépréciation annuellement (test d'impairment) ou plus fréquemment si des événements ou des modifications de circonstances indiquent qu'il pourrait avoir perdu de la valeur. Pour ce faire, le goodwill est affecté aux sociétés opérationnelles, ce qui correspond aux unités génératrices de trésorerie et notamment au niveau le plus bas auquel le goodwill est suivi pour des besoins de gestion interne.

3.2 GOODWILL NÉGATIF

Le goodwill négatif représente l'excédent de la quote-part acquise dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables d'une filiale, d'une société associée ou d'une coentreprise par rapport au coût du regroupement d'entreprises, à la date d'acquisition.

Le goodwill négatif est comptabilisé immédiatement en résultat et n'est pas repris ultérieurement.

4. CONVERSION DE DEVICES

4.1 MONNAIE FONCTIONNELLE ET MONNAIE DE PRÉSENTATION

Les éléments inclus dans les états financiers individuels de chaque entité du Groupe (mère, filiales, entreprises associées et coentreprises) sont évalués en utilisant la devise de référence au sein de l'environnement économique dans lequel opère l'entité (monnaie fonctionnelle). Dans ce cadre, la détermination de la monnaie fonctionnelle s'effectue sur base de l'importance relative de chaque devise transactionnelle dans les rubriques du compte de résultats représentatives des activités opérationnelles de l'entité. Si ce choix ne s'impose pas de toute évidence, la direction exerce son jugement pour déterminer la monnaie fonctionnelle qui représente de manière fidèle les effets économiques des transactions, événements et conditions sous-jacents.

Les états financiers consolidés de TEXAF sont présentés en euros, monnaie fonctionnelle de la société mère, TEXAF S.A.

4.2 COMPTABILISATION DE TRANSACTIONS LIBELLÉES EN MONNAIES ÉTRANGÈRES

Lors de la comptabilisation initiale, une transaction en monnaie étrangère doit être enregistrée dans la monnaie fonctionnelle de l'entité en appliquant au montant en monnaie étrangère le cours de change au comptant à la date de transaction.

Pour des raisons pratiques, une approximation du cours du jour peut être utilisée (moyenne mensuelle) lorsqu'un nombre important de transactions ont eu lieu et que le cours de change ne varie pas de manière significative. Si une approximation est utilisée, elle est appliquée à toutes les transactions conclues dans une monnaie étrangère au cours de l'exercice. Ainsi, il y a lieu d'utiliser un cours moyen pour les transactions courantes et un cours historique pour les transactions non courantes.

4.3 PRINCIPES DE CONVERSION

Le bilan des entités étrangères (dont aucune n'utilise une devise fonctionnelle qui est celle d'une économie hyperinflationniste) est converti en euros sur base du cours de change en fin de période (cours de clôture), à l'exception des fonds propres qui sont maintenus à leur taux historique. Les écarts résultant de l'utilisation du taux historique pour les fonds propres et du cours de clôture pour le reste du bilan sont comptabilisés dans la rubrique « écarts de conversion cumulés » des capitaux propres.

Le compte de résultats est converti au cours moyen mensuel (c'est-à-dire la moyenne sur l'année des cours de chaque fin de mois pour les devises concernées). Les écarts résultant de l'utilisation du cours moyen mensuel pour le compte de résultats et du cours de clôture pour le bilan sont comptabilisés dans la rubrique « écarts de conversion cumulés » des capitaux propres.

5. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les terrains et constructions répondant à la définition d'un immeuble de placement, à savoir un terrain ou immeuble détenu pour bénéficier de loyers et/ou en vue de valoriser le capital et qui ne sont pas occupés par le Groupe, sont évalués selon la méthode du coût historique diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeurs éventuelles.

La juste valeur des immeubles de placement à la date de transition aux IFRS a été évaluée, immeuble par immeuble, sur base de la valeur de rendement exigée pour ces immeubles et de la valeur du terrain.

Concernant l'amortissement des immeubles de placement, les terrains ne sont pas amortis. Quant à la quote-part représentant la valeur de la construction, elle est amortie sur base de sa durée d'utilité pour l'entreprise, à savoir de 5 à 20 ans selon le degré de vétusté qui leur est attribué par la direction. Il faut cependant tenir compte pour chaque immeuble d'une valeur résiduelle au-delà de laquelle l'amortissement s'arrête. Il s'agit de la valeur présumée de cession de l'actif, à l'issue de sa durée d'utilité. Cette valeur résiduelle est forfaitairement estimée à un pourcentage du coût historique, soit 20%. Par exception, certains bâtiments de COTEX et d'IMMOTEX qui sont destinés à être démolis à terme voient leur valeur résiduelle également amortie sur une durée de 4 à 10 ans, en fonction de la durée attendue de détention.

5.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.2.1 Autres terrains et immeubles

Les terrains et constructions détenus par le Groupe mais ne répondant pas à la définition d'un immeuble de placement, sont évalués selon la méthode du coût historique diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeurs éventuelles.

Les constructions sont amorties sur une durée de 5 à 20 ans selon le degré de vétusté qui leur est attribué par la direction, avec une valeur résiduelle de 20%.

Les immobilisations corporelles en cours ne sont pas amorties.

5.2.2 Gisement (carrières)

Les gisements sont évalués selon la méthode du coût historique diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeurs éventuelles, et sont amortis en proportion de la production par rapport aux réserves estimées.

Le Groupe n'exploite qu'un gisement, n'a pas d'activité d'exploration de gisements supplémentaires, et n'applique en conséquence par la norme IFRS 6 relative à la comptabilisation des dépenses d'exploitation.

5.2.3 Autres immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles, sont comptabilisées à leur coût historique diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeurs éventuelles. Les amortissements sont calculés en utilisant la méthode linéaire sur base de la durée d'utilité attendue des actifs concernés et tenant compte d'une valeur résiduelle éventuelle.

L'amortissement des immobilisations corporelles, ne débute que lorsqu'ils sont prêts pour leur utilisation attendue.

Le profit ou la perte provenant de la cession ou de la mise hors service d'un actif correspond à la différence entre les produits de la vente et la valeur comptable à l'actif. Cette différence est imputée dans le compte de résultats.

Les installations, machines et outillage sont amortis selon leur durée de vie utile de 4 à 10 ans.

Les véhicules sont amortis selon leur durée de vie utile de 4 à 5 ans.

Les agencements et accessoires sont amortis selon leur durée de vie utile de 3 à 10 ans.

Les améliorations apportées à des propriétés louées et les autres immobilisations corporelles sont complètement amorties. Les acquisitions dans cette catégorie d'actifs seraient amorties selon leur durée de vie utile.

Les frais d'étude sont, suivant leur objet, soit alloués aux immeubles de placement ou aux autres immeubles qu'ils recouvrent et amortis comme ces immeubles, soit, s'ils ne peuvent être affectés à des immeubles spécifiques, amortis sur 3 ans.

6. CONTRATS DE LOCATION

Les loyers des contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur base linéaire de la durée du contrat de location concerné.

7. COÛTS D'EMPRUNTS

Les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'actifs qualifiés (actifs nécessitant une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisés ou vendus) sont ajoutés au coût de ces actifs jusqu'au moment où ils sont prêts pour leur utilisation attendue ou leur vente. Le produit obtenu du placement temporaire des fonds spécifiques empruntés pour des actifs qualifiés vient en déduction de ces actifs.

Tous les autres coûts d'emprunts sont enregistrés dans le bénéfice net ou la perte de l'exercice au cours duquel ils sont exposés.

8. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés dans l'une des quatre catégories suivantes :

- Actifs financiers à la juste valeur via résultat ;
- Prêts et créances ;

- Placements détenus jusqu'à l'échéance ;

- Actifs financiers disponibles à la vente.

Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont en effet définis par catégorie.

Tous les actifs financiers reconnus sont ensuite mesurés dans leur ensemble soit au coût amorti soit à la juste valeur, en fonction de leur classification :

Les instruments de dette qui rencontrent les conditions suivantes sont mesurés au coût amorti :

L'actif financier est détenu dans l'objectif d'en obtenir les cash-flows contractuels.

Les termes contractuels de l'actif financier génèrent, à des dates déterminées, des cash-flows qui sont uniquement des remboursements de principal et des intérêts sur le solde restant dû.

En ce qui concerne la dépréciation de ces actifs, la méthode de la perte de crédit attendue est appliquée. Cette méthode oblige à comptabiliser à chaque clôture les pertes de crédit attendues et les variations de ces pertes attendues. Tous les actifs financiers cités ci-dessus sont soumis à une analyse de dépréciation. Pour les pertes de crédit sur des créances clients sans composante d'intérêt significative, le Groupe utilise la méthode simplifiée autorisée par IFRS 9 qui consiste à comptabiliser la perte attendue sur la durée de vie de l'actif. Comme le Groupe a un nombre limité de clients et qu'il les connaît personnellement, chaque créance est examinée individuellement avec le débiteur pour déterminer le risque de non-paiement.

De plus, depuis l'exercice 2016, les loyers dus par des débiteurs systématiquement impécunieux ne sont comptabilisés qu'à leur encaissement effectif.

Les dépôts en banque sont maintenus à leur valeur nominale tant qu'il n'y a pas d'indication de difficultés de la banque.

En ce qui concerne les placements en titres de capitaux propres, et notamment dans les fonds en capital, désignés comme valorisés à la juste valeur dans les autres éléments du résultat global, le Groupe a fait le choix en 2024 de désigner ces investissements comme valorisés à la juste valeur à travers le compte de résultat. Ces investissements ne sont pas détenus à des fins de transaction ni ne sont une contrepartie éventuelle comptabilisée par un acquéreur dans un regroupement d'entreprises. Ils sont initialement mesurés à la juste valeur plus le coût de transaction. Ensuite, ils sont toujours mesurés à la juste valeur et les gains ou pertes latentes sont reconnues par le compte de résultat. Les dividendes sur ces placements sont reconnus en résultat conformément à IFRS 9, sauf si les dividendes représentent clairement la récupération d'une partie du coût du placement. Les dividendes sont inclus dans les résultats financiers. À partir de l'exercice 2024, le Groupe a désigné tous ses placements en instruments de titres de capitaux propres qui ne sont pas détenus à des fins de transaction comme valorisés à la juste valeur au travers du compte de résultat.

9. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Les immobilisations corporelles et les autres actifs non courants sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un événement ou un changement de circonstance indique que la valeur recouvrable de l'actif est inférieure à sa valeur comptable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur d'un actif diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. Une perte de valeur est comptabilisée à concurrence du montant pour lequel la valeur comptable excède sa valeur recouvrable.

Pour les besoins des tests de dépréciation, les actifs sont regroupés au niveau du plus petit regroupement d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes (unités génératrices de trésorerie). Les pertes de valeur sur actifs ou passifs à long terme sont immédiatement comptabilisées en charges parmi les éléments non-récurrents. Lorsque, en raison d'un recouvrement de la juste valeur ou de la valeur d'utilité, la perte n'est plus justifiée au cours des périodes ultérieures, la perte de la valeur est reprise. La reprise d'une perte de valeur est comptabilisée immédiatement en produits parmi les éléments non récurrents. Les réductions de valeur, les reprises de réduction de valeur constituent des éléments non récurrents.

10. STOCKS

Les stocks sont valorisés au plus faible du coût (matières premières) ou du prix de revient (produits en cours de fabrication et des produits finis) et de la valeur nette de réalisation. Le coût comprend les matières premières directes ; le prix de revient comprend les matières premières directes, la main-d'œuvre directe et frais généraux qui ont été encourus pour amener les stocks à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent. La valeur de réalisation représente le prix de vente estimé, sous déduction des coûts estimés nécessaires pour rendre le produit à l'état de produit vendable, y compris les frais de marketing et de distribution. La valeur des stocks est déterminée par l'application de la méthode du prix moyen pondéré. Lorsque les circonstances qui justifiaient la dépréciation des stocks cessent d'exister, le montant de la dépréciation fait l'objet d'une reprise.

11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue qui ont une échéance inférieure ou égale à trois mois à partir de la date d'acquisition. Les découverts sont reclassés en dettes.

Le Groupe détient les billets rachetables, les lettres de change, les débetures et les prêts à court terme à des entreprises associées et les prêts à d'autres parties au sein d'un modèle économique dont l'objectif est de percevoir les flux de trésorerie contractuels qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû. Tous ces actifs financiers sont donc classés au coût amorti.

12. ACTIFS ET PASSIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

En application d'IFRS 5, les actifs ou groupes d'actifs significatifs destinés à être cédés, autres que les cessions courantes, font l'objet d'une présentation sur une ligne distincte du bilan à l'actif et au passif et sont évalués au montant le plus faible entre leur valeur nette comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de cession.

Les actifs non courants présentés au bilan comme détenus pour la vente ne sont plus amortis à compter de cette présentation. Un actif sera classé en « Actif détenu en vue de la vente » seulement si la vente est hautement probable dans un horizon maximal d'un an, si l'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel et si un plan de vente de l'actif a été engagé par la direction. Une activité abandonnée est une composante de l'activité du Groupe qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte. Une activité est considérée comme abandonnée quand les critères de classification comme activité destinée à être cédée ont été satisfaits ou lorsque le Groupe a cédé l'activité. Les activités cédées sont présentées sur une seule ligne du compte de résultat comprenant leur résultat de cession après impôt.

13. CAPITAL SOCIAL ET BÉNÉFICE REPORTÉ

Les bénéfices reportés ne peuvent être distribués à concurrence du montant investi en actions détenues en propre.

Les dividendes de la société mère payables aux actions ordinaires ne sont reconnus comme dette qu'après leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

14. PROVISIONS

Des provisions sont comptabilisées lorsque les trois conditions suivantes sont satisfaites :

- à la date de clôture, l'entité a une obligation actuelle (obligation légale ou implicite) résultant d'un événement passé
- il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour régler l'obligation
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant comptabilisé en provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle à la date de clôture. Les estimations sont basées sur le jugement de la direction, complété par l'expérience de transactions similaires. En cas de besoin, la direction peut recourir à l'avis d'experts indépendants. Les événements postérieurs à la clôture sont également pris en compte.

15. AVANTAGES DU PERSONNEL

Les avantages du personnel comprennent quatre catégories d'avantages :

- les avantages à court terme : salaires, cotisations de sécurité sociale, congés maladie, congés payés, intéressements et primes payables endéans les 12 mois, ainsi que les avantages non monétaires tels que le logement et la voiture
- les avantages postérieurs à l'emploi : indemnités de fin de carrière et interventions dans les frais médicaux postérieurs à l'emploi
- les autres avantages à long terme : avantages en nature liés à l'ancienneté
- les indemnités de fin de contrat de travail.

15.1 AVANTAGES À COURT TERME

- Le coût des avantages à court terme doit être comptabilisé pendant l'exercice au cours duquel le membre du personnel a rendu des services lui donnant droit à ces avantages.
- Étant donné qu'il s'agit d'avantages à court terme, aucune actualisation ne doit être appliquée.

15.2 AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

Les avantages postérieurs à l'emploi doivent être répertoriés et classés dans l'une des deux catégories suivantes, en fonction de la définition qui leur est attachée :

- régimes à cotisations définies : régimes d'avantages postérieurs à l'emploi en vertu desquels la société verse des cotisations définies à une entité distincte (un fonds) et n'aura aucune obligation juridique ou implicite de payer des cotisations supplémentaires si le fonds n'a pas suffisamment d'actifs pour servir tous les avantages correspondant aux services rendus par le personnel pendant l'exercice et les exercices antérieurs. Dans ce cas, le risque actuariel et le risque de placement incombent aux membres du personnel.
- plans à prestations définies : régimes d'avantages postérieurs à l'emploi autres que les régimes à cotisations définies.

Dans le cas d'un régime à cotisations définies, les contributions au plan sont à comptabiliser pendant l'exercice au cours duquel l'employé rend les services lui donnant droit à ces contributions. Seul le montant payé au cours de l'exercice doit être pris en coût. Si le montant payé dépasse le montant dû, le surplus doit être comptabilisé à l'actif (charge à reporter) dans la mesure où une telle avance aboutit à une diminution des paiements futurs ou à un remboursement de trésorerie. À l'inverse, un engagement doit être comptabilisé au passif si le montant dû est supérieur au montant payé.

Dans le cas d'un plan à prestations définies, l'engagement à comptabiliser pour l'exercice doit être calculé sur base de la méthode d'évaluation actuarielle 'Projected Unit Credit'. Suivant cette méthode, l'engagement est équivalent à la valeur actuelle des avantages

acquis sur base des années de services passées et, le cas échéant, des salaires projetés.

L'application de la méthode suppose donc, d'une part, un inventaire précis des avantages octroyés ainsi que les conditions d'octroi, et d'autre part l'utilisation des données actuarielles suivantes :

- probabilité d'atteindre l'âge de la retraite
- taux d'actualisation
- taux d'accroissement nominal des salaires.

La Groupe n'ayant pas constitué d'entité juridique destinée à financer les obligations prévues par le plan à prestations définies, c'est la totalité des obligations au titre des services passés qui est comptabilisée au bilan.

TEXAF applique la norme IAS 19 révisée à compter du 1er janvier 2013, et en particulier :

Les pertes et gains actuariels (changements d'hypothèses ou expérience) doivent être comptabilisés en « autres éléments du résultat global » ;

Les nouvelles modifications de régimes devront être reconnues en intégralité par le compte de résultat.

Les gains et pertes actuariels résultent des effets de changements d'hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée.

Pour les plans à prestations définies, la charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, ainsi que les effets de toute modification, réduction ou liquidation de régime.

En RDC, la réglementation et les conventions collectives imposent l'octroi d'une indemnité unique et forfaitaire de fin de carrière, ce qui correspond à un plan à prestations définies. En outre, certains employés bénéficient d'un régime à cotisations définies.

15.3 AUTRES AVANTAGES À LONG TERME

Sont visés ici les avantages en nature liés à l'ancienneté qui sont octroyés par les entreprises du Groupe TEXAF aux membres de leur personnel.

Ces avantages sont comptabilisés en charge au moment de leur octroi effectif.

15.4 INDEMNITÉS DE FIN DE CONTRAT DE TRAVAIL

Il s'agit d'avantages payables par suite de :

- la fin du contrat de travail avant l'âge normal de la mise à la retraite
- une offre faite pour encourager les départs volontaires.

Le coût de ces avantages est à comptabiliser en compte de résultats dès que l'entité qui emploie le personnel concerné est réellement engagée dans le processus de rupture du contrat de travail et/ou d'octroi d'indemnités dans le cadre d'une offre faite pour encourager les départs volontaires.

16. DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières sont classées dans l'une des deux catégories suivantes :

- dettes financières à la juste valeur via résultat
- dettes financières évaluées au coût amorti

Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont en effet définis par catégorie.

16.1 DETTES FINANCIÈRES À LA JUSTE VALEUR VIA RÉSULTAT

Il s'agit soit des dettes financières qui, lors de leur comptabilisation initiale, ont été désignées comme étant évaluées à leur juste valeur avec les variations de cette juste valeur comptabilisées en résultat, soit des dettes financières détenues dans un but spéculatif.

Dans cette catégorie, les dettes financières sont évaluées et comptabilisées pour leur juste valeur, les variations de celles-ci étant comptabilisées en résultat.

La juste valeur est le montant qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou payé pour transférer un passif dans une transaction ordonnée entre des participants à un marché à la date d'évaluation.

16.2 DETTES FINANCIÈRES ÉVALUÉES AU COÛT AMORTI

Il s'agit des dettes financières ne répondant pas à la définition de la catégorie précédente.

Lors de leur comptabilisation initiale, les dettes financières évaluées au coût amorti sont évaluées à leur juste valeur. Par la suite, elles sont valorisées et comptabilisées au coût amorti sur base de la méthode du taux d'intérêt effectif.

17. IMPÔTS DIFFÉRÉS

De manière générale, des actifs et des passifs d'impôts différés sont comptabilisés sur les différences temporelles existant entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers. Ils sont ensuite ajustés afin de tenir compte des variations des taux d'impôts dont on s'attend à ce qu'ils soient en vigueur au moment où la différence temporelle s'inversera.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés quand ils touchent à des impôts levés par la même autorité fiscale sur la même entité juridique et que le Groupe a le droit juridiquement exécutoire de régler ses actifs et passifs d'impôts courants sur une base nette. Il n'y a pas de compensation entre entités juridiques distinctes.

17.1 PASSIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ

Un passif d'impôt différé est comptabilisé pour toutes les différences temporelles imposables, sauf si le passif d'impôt différé est généré :

- du fait de la comptabilisation initiale d'un goodwill
- du fait de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal à la date de la transaction.

17.2 ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ

Un actif d'impôt différé est comptabilisé pour toutes les différences temporelles déductibles dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées. Néanmoins, aucun actif d'impôt différé n'est comptabilisé pour les différences temporelles déductibles provenant de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal à la date de la transaction.

Par ailleurs, un actif d'impôt différé est comptabilisé pour le report des pertes fiscales et de crédits d'impôts non utilisés dans la mesure où il est probable que l'entité disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés pourront être imputés.

18. CONSTATATION DES PRODUITS

• Un produit est comptabilisé lorsque

un contrat a été approuvé (soit verbalement, soit par écrit, soit conformément aux pratiques de marché) par les parties et celles-ci se sont engagées à exécuter leurs obligations respectives

la Société peut identifier les droits de chaque partie concernant les biens ou services à transférer,

la Société peut identifier les conditions de paiement pour les biens ou services à transférer,

le contrat a une substance commerciale (c-à-d que le risque, le délai ou le montant des cash-flows futurs de la Société sont censés changer suite au contrat) et,

il est probable que la Société récupèrera le montant auquel elle a droit en échange des biens ou services transférés au client.

En particulier, depuis l'exercice 2016, les loyers dus par des débiteurs systématiquement impécunieux ne sont comptabilisés qu'à leur encaissement effectif.

• Les ventes de biens sont comptabilisées lorsque la Société a rempli son obligation de résultat en transférant le bien ou le service promis au client, Un actif est transféré lorsque le client obtient le contrôle de cet actif.

• Les produits locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés sur une base linéaire sur la durée du contrat de location concerné.

La norme IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients – est également entrée en vigueur le 01.01.2018. La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant

de contrats avec des clients. Elle n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Texaf car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de revenus pour Texaf. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance à charge du preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que selon l'ancienne norme IAS 18, Texaf confirme que la norme IFRS 15 n'a pas d'impact matériel à cet égard.

De plus, l'application de la norme IFRS 15 sur l'activité Carrière n'a pas d'impact sur les comptes consolidés de Texaf étant donné que la vente de ces biens est comptabilisée à la livraison.

• Le produit des intérêts est reconnu dans l'exercice durant lequel ces intérêts courent, calculé sur base du montant principal dû et suivant le taux d'intérêt effectifs.

• Les dividendes des participations sont comptabilisés quand le droit de l'actionnaire de percevoir le paiement est établi.

19. UTILISATION D'ESTIMATIONS

L'établissement des états financiers consolidés de TEXAF conformément au référentiel IFRS a amené le Groupe à avoir recours à des estimations et à faire des hypothèses qui pourraient avoir un impact sur les montants des actifs et passifs présentés, sur les informations à fournir à propos des actifs éventuels et des passifs éventuels aux différentes dates de clôture ainsi que sur les montants présentés en charges et produits de la période. Les résultats réels pourraient s'avérer différents de ces estimations.

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 (COMPTES CONSOLIDÉS)

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Texaf SA (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 13 mai 2025, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2027. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Texaf SA durant 10 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2025, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 180 178(000) EUR et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de 9 017(000) EUR.

À notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

FONDEMENT DE L'OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

PARAGRAPHES D'OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur la note 6 des comptes consolidés qui décrit l'analyse effectuée sur la valorisation du gisement de la carrière que le groupe détient près de Kinshasa en République Démocratique du Congo. Au 31 décembre 2025, la direction du groupe a mis à jour le test de perte de valeur, basés sur des hypothèses de cash flows libres futurs dégagés par l'exploitation et sur un taux d'actualisation. Ce test de perte de valeur n'a pas généré en 2025 d'amortissement exceptionnel, ni de reprise d'amortissements exceptionnels. Ce test est sensible aux variations des hypothèses utilisées qui dans l'environnement actuel en République Démocratique du Congo sont difficiles à apprécier notamment pour ce qui est des revenus qui seront générés et qui dans différents scénarii pourraient conduire à un amortissement exceptionnel complémentaire. Au 31 décembre 2025, le gisement a une valeur nette comptable de 6,2 millions d'euros.

Nous attirons également l'attention sur la note 7 des comptes consolidés qui reprend une estimation de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement. Cette estimation se base sur le jugement du conseil d'administration tenant compte du peu de liquidité et de transparence du marché immobilier en République Démocratique du Congo ainsi que de la quasi-inexistence de transactions comparables.

Nous attirons enfin l'attention sur la note 1 des comptes consolidés qui précise que les actifs du groupe sont pour l'essentiel localisés en République Démocratique du Congo. L'environnement économique et réglementaire de ce pays ayant été régulièrement secoué par des troubles socio-politiques, son évolution à moyen terme ne peut, dès lors, être pressentie avec certitude. Les comptes consolidés qui vous sont présentés ont toutefois été établis dans l'optique d'une stabilisation de l'environnement économique et réglementaire local.

POINTS CLÉS DE L'AUDIT

Nous avons déterminé qu'il n'y avait de point clé de l'audit à communiquer dans notre rapport.

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;

- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;

- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés, en ce compris l'information en matière de durabilité, et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur cet élément.

ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

À l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été ventilés et valorisés dans l'annexe aux comptes consolidés.

FORMAT ÉLECTRONIQUE UNIQUE EUROPÉEN (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (« ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF et du balisage avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (« Règlement délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (« états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel de Texaf SA au 31 décembre 2025 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

AUTRES MENTIONS

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Corine Magnin

DÉFINITIONS DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

On entend par « indicateurs alternatifs de performance », des indicateurs de la performance de l'entreprise autres que ceux définis ou précisés dans le référentiel comptable applicable.

Etant soucieux de fournir le plus de transparence possible concernant la performance du groupe TEXAF, nous avons cette année enrichi la liste des IAP publiés, tout en respectant les règles définies par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority).

Liste et définition des indicateurs alternatifs de performance (IAP):

IAP	Définition	Utilité	Documentation
EBITDA récurrent	Résultat opérationnel, hors résultat non-récurrent, auquel sont réintégrés les dotations aux amortissements	Permet de mesurer la rentabilité financière du cycle d'exploitation du groupe	Tableau 1 ci-dessous
Résultat non-récurrent	Qualifie les produits ou les charges qui ne sont pas appelés à se répéter lors de chaque exercice comptable, comme par exemple, les gains ou pertes sur cessions d'actifs immobilisés, les dotations (ou reprises de) réductions de valeur sur actifs immobilisés, les frais liés à une restructuration majeure, une cession ou une reprise d'activité...	Permet de rendre compte de l'évolution du résultat financier de l'entreprise issu des activités opérationnelles récurrentes	Voir tableau 1 ci-dessous
Dette financière ou endettement financier	Dette portant intérêt (même si le taux effectivement appliqué est nul.	Permet d'avoir un aperçu de l'évolution de l'endettement du groupe	Voir note n°14
Dette financière nette ou endettement financier net	Dette financière dont sont déduits les dépôts à court terme ou à vue en banque et les placements de trésorerie à court terme	Permet d'avoir un aperçu de l'endettement net de l'entreprise	Voir note n°15
Coût moyen du financement	Moyenne pondérée du taux d'endettement calculé sur le solde des emprunts en cours en fin d'exercice	Permet de donner une vue sur le coût du financement des projets initiés par le groupe.	Voir tableau 2 ci-dessous
Ratio d'endettement (brut et net)	Dette financière (nette) exprimée par rapport au bilan et par rapport à l'EBITDA	Permet de donner une vue sur le degré d'endettement du groupe et sa capacité de remboursement	Voir tableau 3 ci-dessous
Ratio des charges immobilières	Somme des diverses charges immobilières opérationnelles, hors dotations aux amortissements, nette des montants récupérables auprès de des locataires, divisé par le revenu locatif de la période	Permet d'estimer la marge opérationnelle nette dégagée par les loyers	Voir tableau 4 ci-dessous
Revenu locatif « Like-for-like »	Evolution du revenu locatif à périmètre constant, obtenu en excluant des revenus locatifs bruts, les revenus issus des développements réalisés au cours de la période analysée et de la période précédente	Permet de connaître la part de la croissance des revenus locatifs qui provient des immeubles existants	Voir tableau 5 ci-dessous
Taux d'occupation	Total des loyers facturés sur la période par rapport au total des loyers facturables	Permet % des revenus locatifs réalisés par rapport au potentiel maximum	Voir partie 1 du rapport
Revenu locatif attendu	Total annuel des loyers des immeubles occupés à 100%	Permet de connaître le revenu locatif potentiel maximum	
Résultat par action	Résultat net après impôt de l'exercice revenant aux actionnaires, divisé par le nombre de titres émis	Permet de rendre compte d'évolution du résultat par action et de la comparer au dividende payé par action	Voir note n°30

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Tableau 1: Ebitda récurrent

(EN k EUR)	Notes	2023	2024	2025
Résultat opérationnel		16.002	10.317	11.257
Éléments non récurrents	26	-6.077	771	143
Résultat opérationnel récurrent		9.926	11.088	11.399
Dotations aux amortissements	6 et 7	4.274	5.088	6.240
EBITDA récurrent		14.200	16.176	17.639

Tableau 2: Coût moyen annualisé de l'endettement

(EN k EUR)	Notes	2023	2024	2025
Emprunts bancaires	14	19.349	22.260	20.509
Coût moyen du financement		5,50%	5,60%	5,95%

Tableau 3: Ratio d'endettement brut et net

(EN k EUR)	Notes	2023	2024	2025
Dettes financières	15	19.349	22.260	20.509
Dettes financières nettes	15	11.030	17.468	21.569
Total du bilan consolidé		166.706	174.664	180.178
EBITDA récurrent		14.200	16.176	17.639
Ratio d'endettement en % du bilan		12%	13%	11%
Ratio d'endettement net en % du bilan		7%	10%	12%
Ratio d'endettement net en % de l'EBIT-DA		78%	108%	122%

Tableau 4: Ratio des charges immobilières

(EN k EUR)	2023	2024	2025
Charges opérationnelles - secteur Immobilier	14.543	16.932	19.851
Dotations aux amortissements	(3.710)	(4.479)	(5.732)
Charges refacturées aux locataires	(1.339)	(1.110)	(1.471)
Charges nettes des frais refacturés	9.494	11.343	12.648
Revenus locatifs	23.103	27.265	30.845
Ratio des charges immobilières	41%	42%	41%

Note

Les charges opérationnelles du secteur immobilier sont directement issues du compte de résultats sectoriel.

Les charges refacturées aux locataires englobent la partie des frais d'eau, de carburant et d'électricité destinés à alimenter les bâtiments mis en location.

Tableau 5: Revenus locatifs à périmètre constant

(EN k EUR)	2023	2024	2025
Revenus locatifs bruts	23.103	27.265	30.845
Revenus issus du développement	0	(3.313)	(2.921)
Revenus locatifs à périmètre constant	23.103	23.952	27.924
Croissance du revenu locatif	4,6%	18,0%	13,1%
Croissance du revenu locatif à périmètre constant	4,6%	3,7%	2,7%





TEXAF, S.A.

Siège social:
Avenue Louise 130a, boîte 6
B-1050 BRUXELLES

Filiales congolaises:
372 Avenue Colonel Mondjiba
Ngaliema – Kinshasa, R.D. Congo

Tél.: +32(0)2.639 20 00
info@texaf.be

Mise en page: WEYRICH EDITION
Bruxelles – Neufchâteau (Belgique) – + 32(0)61 27 94 30
www.weyrich-edition.be

Photographies: Simon Hardenne sauf pp. xxx

Ce rapport est disponible en ligne en français,
in het Nederlands and in English.
www.texaf.be

Nom ou tout autre mode d'identification de l'entité présentant les états financiers	TEXAF S.A.
Adresse de l'entité	AVENUE LOUISE 130 A - 1050 BRUSSELS - BELGIUM
Forme juridique de l'entité	S.A.
Pays de constitution	BELGIUM
Adresse du siège social de l'entité	AVENUE LOUISE 130 A - 1050 BRUSSELS - BELGIUM
Établissement principal	KINSHASA
Description de la nature des opérations de l'entité et de ses principales activités	IMMOBILIER
Nom de l'entité mère	TEXAF S.A.
Nom de la société tête de groupe	TEXAF S.A.





TEXAF Rapport annuel 2025