

2024 TEXAF



R A P P O R T A N N U E L







SOMMAIRE

01. Profil de l'entreprise 06

Qui sommes-nous ?	8
Nos activités en R.D.C.	10
Rapport Environnemental, Social et de Gouvernance	22
Information à l'actionnaire	30

02. Rapports du Conseil d'Administration 32

Rapport de gestion	34
Rapport de gouvernance	51
Rapport de rémunération et de nomination	57

03. Responsabilité sociétale 62

Chirpa Asbl et Chaîne de l'Espoir Belgique	64
Texaf Bilembo	66
Ndako ya biso	69
Fistul-Aid	70
Sankuru Yema Yema	72
Comequi	74

04. Comptes annuels 76

États financiers consolidés	80
Notes annexes aux états financiers consolidés	85
Résumé des principales méthodes comptables	126
Rapport du Commissaire	134



MOT DU PRÉSIDENT

L'année 2024 a été marquée par des avancées significatives pour TEXAF, renforçant notre position et ouvrant de nouvelles perspectives de croissance en République Démocratique du Congo. Nous avons su naviguer dans un environnement complexe, en capitalisant sur nos atouts et en saisissant les opportunités qui se présentaient.

Cette année est particulièrement symbolique, car TEXAF célèbre son centième anniversaire. Depuis 1925, TEXAF a traversé de nombreuses crises pour se transformer en un acteur majeur de l'immobilier à Kinshasa en conservant une activité industrielle avec sa carrière de grès, et en se diversifiant dans les secteurs innovants de la transition numérique. Ce centenaire marque non seulement un hommage à notre riche passé, mais constitue aussi un jalon vers un avenir encore plus ambitieux.

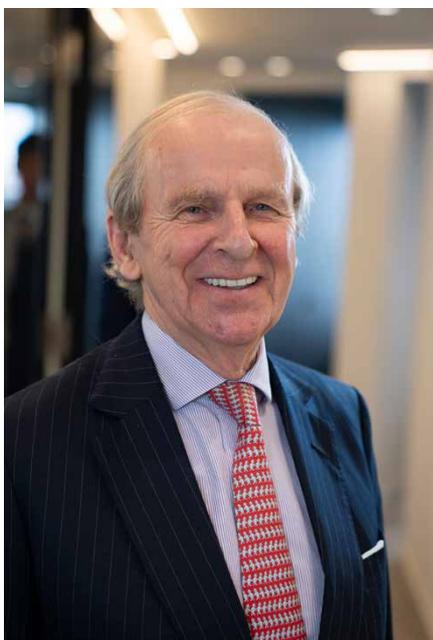
Des projets majeurs ont vu le jour et la croissance est le fruit de trois projets clés :

- **Promenade des Artistes** : ce complexe résidentiel de 94 appartements a été mis sur le marché progressivement entre janvier et juillet. Son accueil favorable témoigne de la demande croissante au sein de nos installations, qui se répartissent sur 50 hectares et qui garantissent un bon niveau de sécurité et des logements ainsi qu'un environnement de qualité au cœur de Kinshasa.
- **Silikin Village Phase III** : cette extension de 6 000 m² dédiée à l'accueil de plus de 800 acteurs de l'innovation avec ses bureaux meublés, espaces de co-working, auditoriums, salles de réunion et de réception a été mise à disposition en juillet. Elle s'inscrit dans notre vision de soutenir l'essor de l'économie numérique en RDC.
- **OADC TEXAF Digital** : en partenariat avec le groupe panafricain WIOCC, nous avons inauguré en août le premier data center tier-III de RDC. Plusieurs opérateurs, dont des institutions financières y hébergent désormais leurs serveurs.

En octobre, nous avons franchi une étape importante en cédant 49% du bâtiment Petit-Pont. Cette transaction, bien que n'affectant pas nos comptes consolidés en raison de notre participation majoritaire de 51%, vise à instaurer un marché institutionnel de l'immobilier en RDC, jusque-là inexistant.

Notre engagement envers l'innovation a été reconnu en novembre, lorsque Silikin Village a été élu meilleur espace de co-working lors des Global Startup Awards Africa 2024. Cette distinction souligne notre rôle clé dans le soutien à l'entrepreneuriat et à l'innovation en RDC.

De plus, nous avons eu l'honneur d'accueillir le Président de la République en octobre pour l'inauguration officielle de Silikin Village, renforçant ainsi notre positionnement en tant qu'acteur majeur du développement technologique et économique du pays.



DOMINIQUE MOORKENS
Président du Conseil d'Administration

Conscients de notre responsabilité sociétale et environnementale, nous avons intégré les principes ESG (Environnement, Social et Gouvernance) au cœur de notre stratégie de développement.

- **Environnement** : Nous réduisons l'empreinte carbone de nos infrastructures en favorisant des bâtiments à haute performance énergétique et en développant des initiatives pour une gestion durable de l'eau et des déchets.
- **Social** : Nous investissons dans des programmes de formation, d'éducation et de soutien aux communautés locales, tout en favorisant l'égalité des chances et l'épanouissement professionnel de nos collaborateurs.
- **Gouvernance** : Nous renforçons nos mécanismes de transparence et d'éthique des affaires afin de garantir une gestion rigoureuse et responsable.

Fort de ces réalisations, TEXAF aborde l'avenir avec confiance et détermination. Nous restons engagés à développer des projets innovants, à renforcer nos partenariats stratégiques et à contribuer activement au développement économique et social de la RDC.

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude à nos actionnaires pour leur confiance, à nos partenaires pour leur collaboration fructueuse et à l'ensemble de nos collaborateurs pour leur dévouement et leur professionnalisme. Ensemble, nous continuerons à bâtir un avenir prospère pour TEXAF et pour la RDC.

Cordialement,
Dominique Moorkens
Président du Conseil d'Administration
TEXAF



18%
DE PROGRESSION
DES REVENUS
LOCATIFS



**TAUX
D'OCCUPATION
MOYEN**
DE 96,2%
EN RÉSIDENTIEL



**SUCCÈS
COMMERCIAL**
de **94**
**APPARTEMENTS
SUPPLÉMENTAIRES**



OUVERTURE
du 1^{er} DATA CENTER TIER3
EN RDC à accès ouvert
et signature historique
avec Rawbank



**INAUGURATION
D'UN HUB DIGITAL PAR
LE CHEF DE L'ÉTAT**



**SILIKIN VILLAGE
GAGNE LE PRIX
DU MEILLEUR ESPACE
DE CO-WORKING D'AFRIQUE,
AINSI QUE LE PRIX
DU MEILLEUR INVESTISSEUR DE RDC !**

**Export
terrestre
minier**
Le GUICE en 4 mots



13,7 M€
d'investissements



PROJETS D'INNOVATION

- 2 PROGRAMMES D'ACCOMPAGNEMENT
- 47 ENTREPRENEURS ET PORTEURS DE PROJETS SOUTENUS

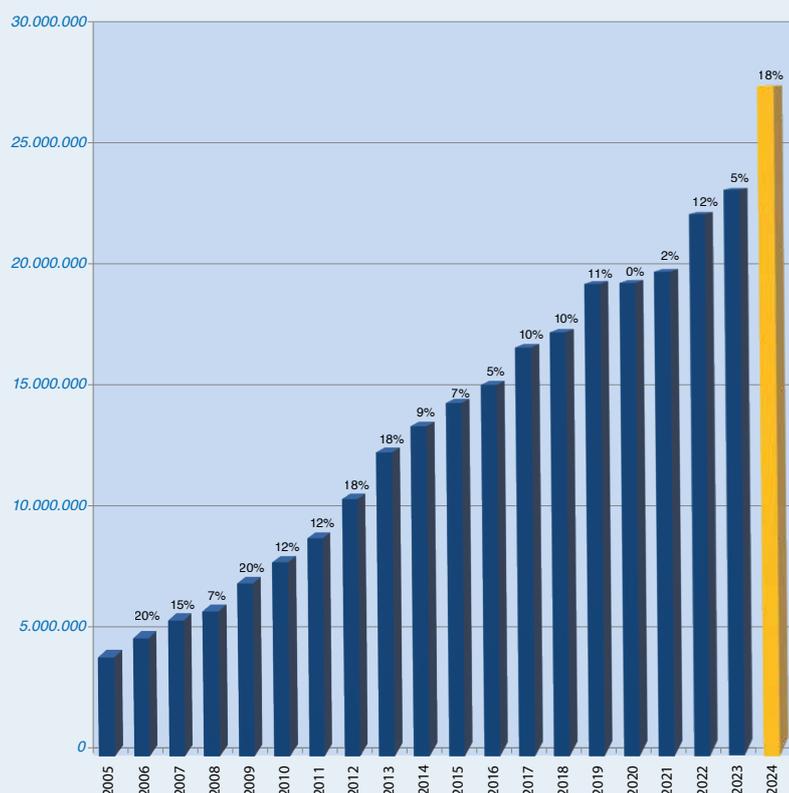
2024 EN SYNTHÈSE

CHIFFRES-CLÉS

Résultats (k EUR)	2020	2021	2022	2023	2024	Croissance moyenne
Revenus	21.868	22.727	27.432	29.318	32.311	
Croissance	1%	4%	21%	7%	10%	10%
EBITDA récurrent *	11.663	11.651	13.109	14.200	16.176	
Croissance	4%	0%	13%	8%	14%	9%
Résultat opérationnel récurrent **	7.863	8.002	8.891	9.926	11.088	
Croissance	0%	2%	11%	12%	12%	9%
Résultat net part de groupe	4.569	5.205	8.352	11.642	7.428	
Croissance	-58%	14%	60%	39%	-36%	13%
Cash-flows (k EUR)						
Cash-flows opérationnels	8.591	9.648	13.196	9.747	13.781	13%
Cash-flows d'investissement	(5.822)	(8.916)	(17.409)	(8.595)	(12.828)	
Cash-flows de financement	(4.557)	(1.778)	3.743	2.200	503	
Ecart de conversion sur trésorerie ou équivalents de trésorerie				(244)	227	
Trésorerie au 31 décembre	6.979	5.933	5.463	8.570	10.254	

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

REVENUS LOCATIFS



RÉSULTAT
PAR ACTION
2,03 €

DIVIDENDE
BRUT
PAR ACTION :
1,76 €
(RENDEMENT : 5%)



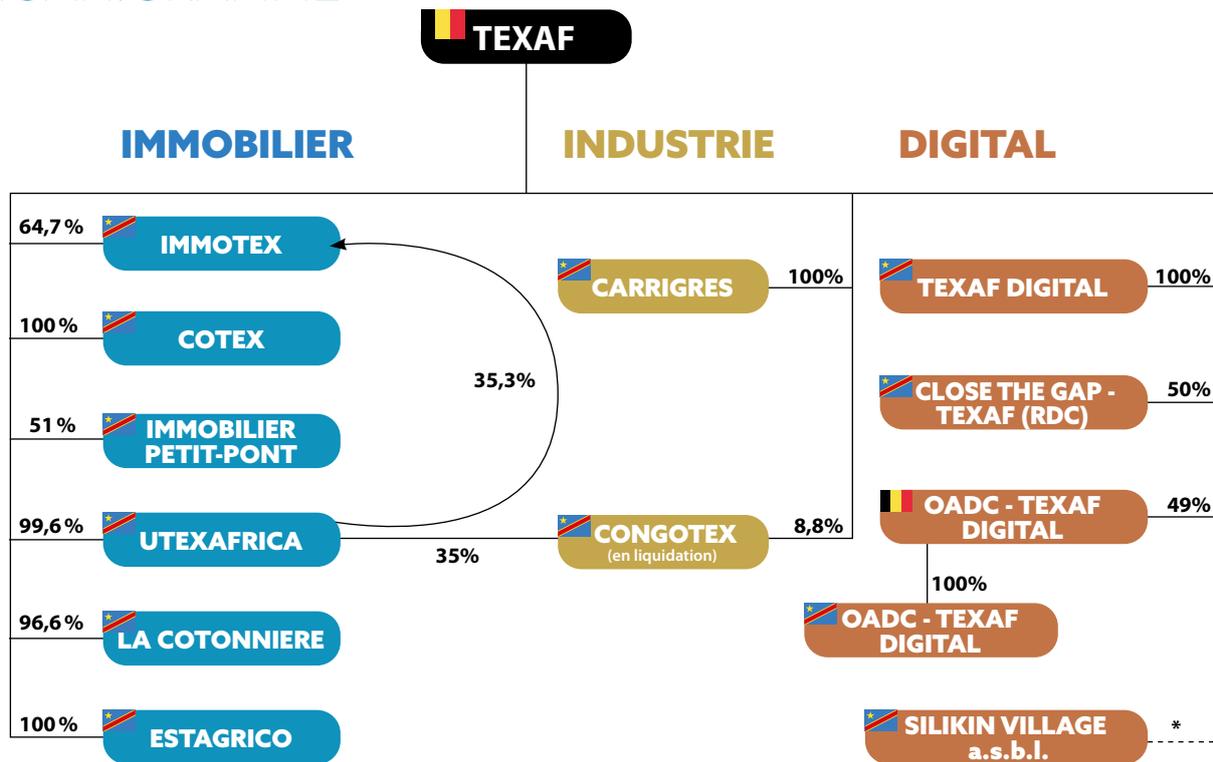


PROFIL DE L'ENTREPRISE

01

QUI SOMMES-NOUS ?

ORGANIGRAMME



*: non inclus dans le périmètre de consolidation

NOTRE HISTOIRE UN LIEN INDÉFECTIBLE AVEC LA RDC

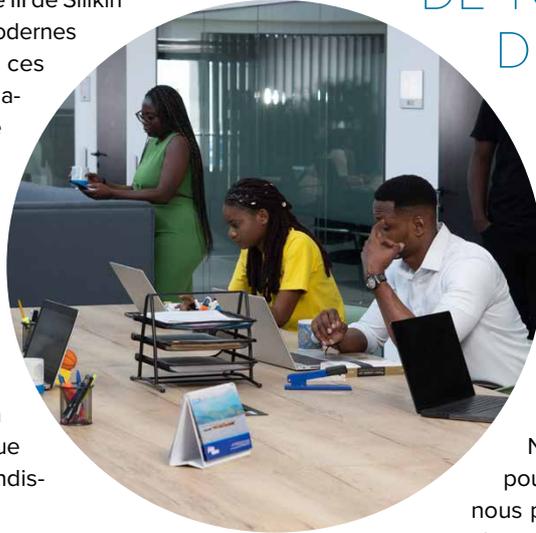
Fondée le 14 août 1925, **TEXAF** est une société belge unique en son genre. Elle se distingue par le fait d’être la seule entreprise cotée dès ses débuts sur une bourse internationale, tout en concentrant la totalité de ses actifs en République Démocratique du Congo. Un choix audacieux, qui témoigne de l’engagement profond du groupe envers la RDC.

Dès ses premiers pas, **TEXAF** s’est lancée dans le secteur du textile, avec une ambition claire : devenir un acteur majeur de la filière. Sa filiale, **UTEXAFRICA**, est rapidement devenue une référence, produisant chaque année plus de 30 millions de mètres de tissu et transformant le coton à toutes les étapes de sa production. Au sommet de son activité, **TEXAF** comptait plus de 6.000 collaborateurs à Kinshasa, ce qui en faisait le plus grand employeur privé de la ville, et soutenait plus de 100 000 paysans à travers le pays dans la culture du coton. Mais **TEXAF** ne se contentait pas du textile. Le groupe a diversifié ses activités dans plusieurs secteurs, dont la construction métallique, l’exploitation de carrières et l’agriculture, et possédait un large portefeuille immobilier dans plusieurs provinces de la RDC.

Les événements de 1991 et 1993 ont marqué un tournant pour le pays et pour **TEXAF**. La dégradation des infrastructures, les pillages, l’instabilité politique et la guerre ont affecté gravement l’économie. Face à la fragilisation de l’activité textile et aux défis engendrés par un environnement de plus en plus incertain, **TEXAF** se voit contraint de repenser sa stratégie.

Après la fermeture de l’usine en 2007, sous la direction de Philippe Croonenberghs, **TEXAF** décide de miser sur son patrimoine immobilier exceptionnel, s’étendant sur environ 150 hectares le long du fleuve Congo à Kinshasa, qu’il mettra en location. En l’espace d’une décennie, le groupe devient un acteur incontournable de l’immobilier à Kinshasa, avec un concept d’habitat et d’espace de travail d’une qualité inédite pour la capitale. L’année 2019 marque une nouvelle étape : **TEXAF** choisit d’investir dans le secteur numérique, un domaine essentiel pour la croissance future de l’Afrique. Le groupe entre ainsi dans une nouvelle phase de diversification, en vue de jouer un rôle central dans le développement de l’économie digitale en RDC.

En 2024, **TEXAF** continue à développer son patrimoine immobilier avec 2 projets majeurs : 94 appartements à la Promenade des Artistes et la phase III de Silikin Village, un complexe de bureaux modernes et d'espaces de co-working. Par ces initiatives, **TEXAF** poursuit son engagement à transformer l'urbanisme et l'économie de Kinshasa, tout en ouvrant la voie à un avenir numérique prometteur. À travers les turbulences politiques, économiques et sociales, **TEXAF** a su se réinventer. Aujourd'hui, non seulement le groupe reste l'un des leaders du secteur immobilier en RDC, mais il est également un pionnier dans l'économie numérique du pays, avec des ambitions grandissantes pour l'avenir.



LE CLIENT AU CENTRE DE TOUTES NOS DÉCISIONS

Le groupe **TEXAF** positionne le client au centre de toutes ses décisions. Nous investissons dans les opportunités stratégiques qui suivent les tendances de marché de manière diversifiée et intégrée, afin de créer une expérience client unique.

Pour ce faire, nous utilisons nos ressources de manière responsable, en attachant une attention particulière à notre capital humain. Nous créons un environnement de travail positif pour nos employés, ce qui favorise la créativité et nous permet d'offrir des services de qualité depuis bientôt 100 ans.

CRÉATION DE VALEUR

Gouvernance

- Cotation en bourse
- Gestion par Conseil d'administration composé de 12 membres
- Contrôles internes rigoureux

Ressources

Capital humain

196 employés (*)
H: 159 - F: 37
Age moyen: 43 ans
Ancienneté moyenne: 7, 8 ans

Capital financier

Investissements bruts de 13,7M€
Dette nette de 17,5 M€ à fin 2024
Juste valeur des immeubles et terrains de 486M€

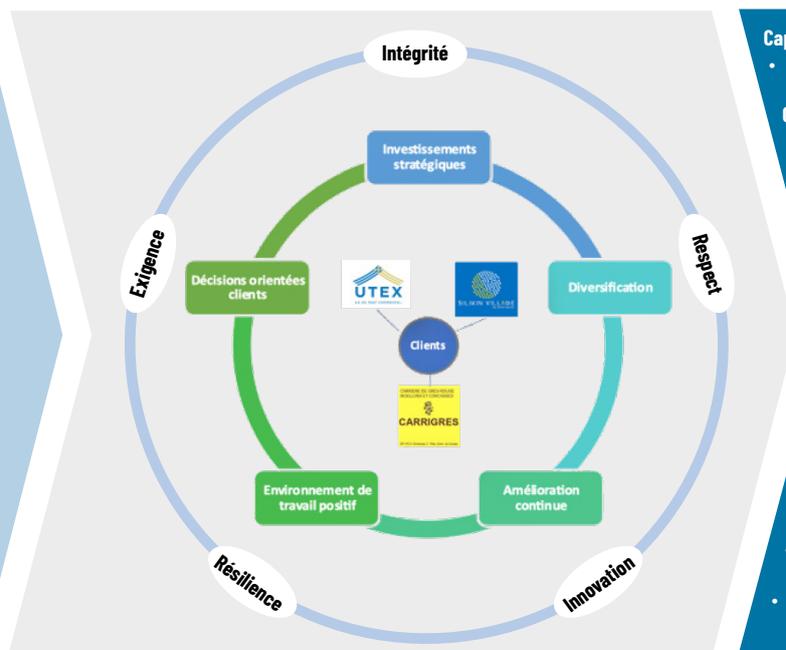
Capital physique

10,9 M kWh d'hydro-électricité et 140K M³ d'eau consommés
286 K litres de carburants utilisés

Infrastructures

60 Ha de terrain au centre de Kinshasa, dont 13,5 Ha encore à développer
87 Ha de terrain à Kinsuka
Gisement de 20 M de tonnes

(*) hors Cotonnière



Production

Capital humain

- 846 heures de formation

Capital financier:

- 11,1 M€ d'EBIT récurrent
- Dividende/Action de 1,76 € brut (rendement de 5%)

Réalisations

- > 1.000 locataires
- 96,2% d'occupation
- 138.500 m² d'espaces loués (résidentiel, bureaux et entrepôts)
- Création du premier data center TIER 3 en RDC
- 6.000 M² d'espaces de co-working
- 2 programmes d'accompagnement
- 47 entrepreneurs et porteurs de projets
- 321 K tonnes de grès vendus

Environnement externe

- Insécurité juridique et administrative
- Opportunités de nouveaux business models
- Potentiel de croissance important

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 56 hectares en plein cœur de Kinshasa, le long du Fleuve Congo.

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

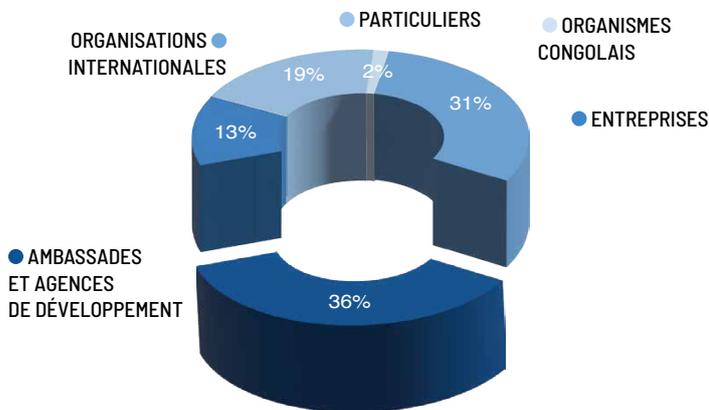
Rêver grand



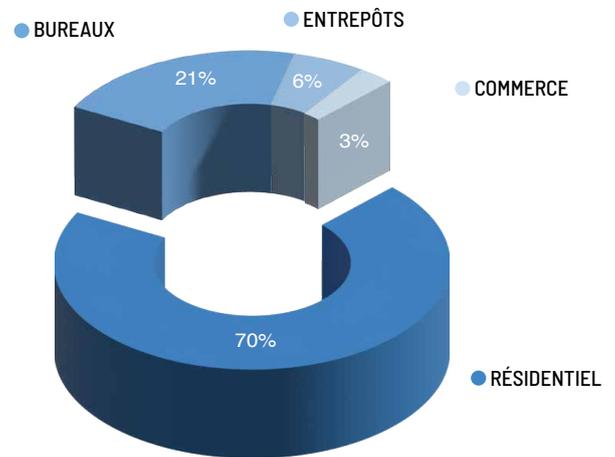
Notre héritage

Perpétuer une culture entrepreneuriale

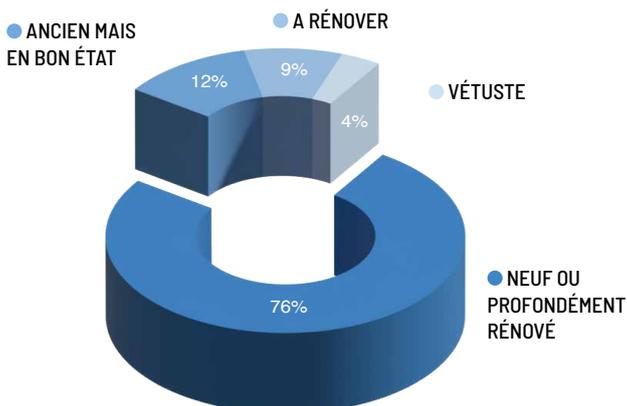
LOYERS 2024 PAR CATÉGORIE DE CLIENTS



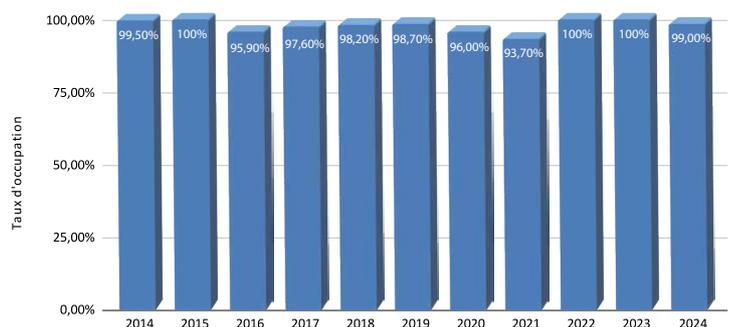
LOYERS DE DÉCEMBRE 2024 PAR TYPE DE BIENS



LOYERS DE DÉCEMBRE 2024 PAR ÉTAT DU BIEN



TAUX D'OCCUPATION EN FIN D'ANNÉE





Le complexe résidentiel, composé de 426 logements (373 appartements et 53 villas), abrite au quotidien plus de 1 000 personnes, issues de 35 nationalités. Ce site est rapidement devenu 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 2024.

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. Grâce à des constructions durables (matériaux répondant à des normes élevées, isolation systématique des bâtiments, utilisation de l'énergie hydraulique, récupération des eaux de pluie) et à la réhabilitation de structures existantes, **TEXAF** réduit son empreinte carbone tout en améliorant la qualité de vie des locataires. Au niveau social, l'entreprise favorise l'inclusion et la mixité des communautés installées sur ses sites, tout en assurant la santé, la sécurité et le bien-être de ses collaborateurs. Enfin, en matière de gouvernance, la transparence, la lutte contre la corruption et la conformité réglementaire constituent des fondements essentiels, complétés par un suivi régulier des performances ESG afin de renforcer en permanence ses engagements et son impact positif en RDC.



VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

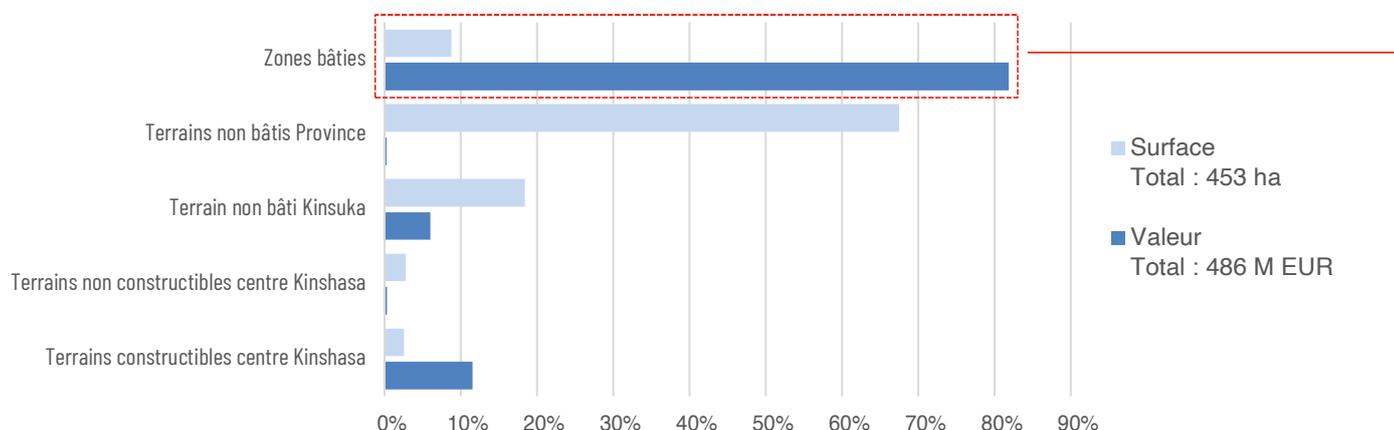
Il n'y a pas de marché immobilier formel et transparent à Kinshasa. Néanmoins, le Conseil d'Administration fait depuis 2018 un exercice de valorisation des immeubles de placement du Groupe. Le détail de ce calcul et des hypothèses qui le sous-tendent est repris dans l'annexe 7 aux comptes consolidés.

Les principaux éléments de cet exercice sont résumés ci-dessous :

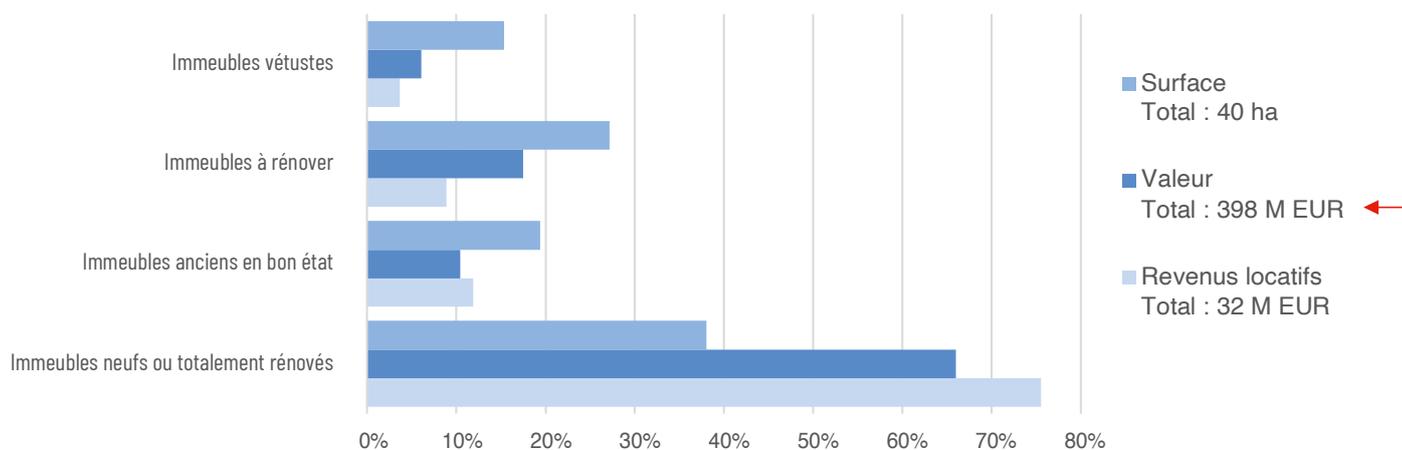
Le Groupe détient 453 ha, valorisés à 486 M EUR, dont la principale partie en valeur, soit 398 M EUR, représente les zones bâties dans les concessions du centre de Kinshasa. Ces surfaces bâties couvrent 40 ha mais 87,4 % des 31,7 M EUR de revenus locatifs sont générés par les immeubles neufs ou anciens 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 13 ha de terrains à développer mais aussi 12 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



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



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



9
**ESPACE CULTUREL
TEXAF BILEMBO**

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

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

PROJETS FUTURS

Les opportunités de développements futurs de **TEXAF** mettent en lumière son engagement envers une croissance durable de son patrimoine immobilier en République Démocratique du Congo (RDC). À travers des projets ambitieux sur ses actifs, **TEXAF** confirme son rôle central dans le développement urbain de Kinshasa.

SITE UTEXAFRICA

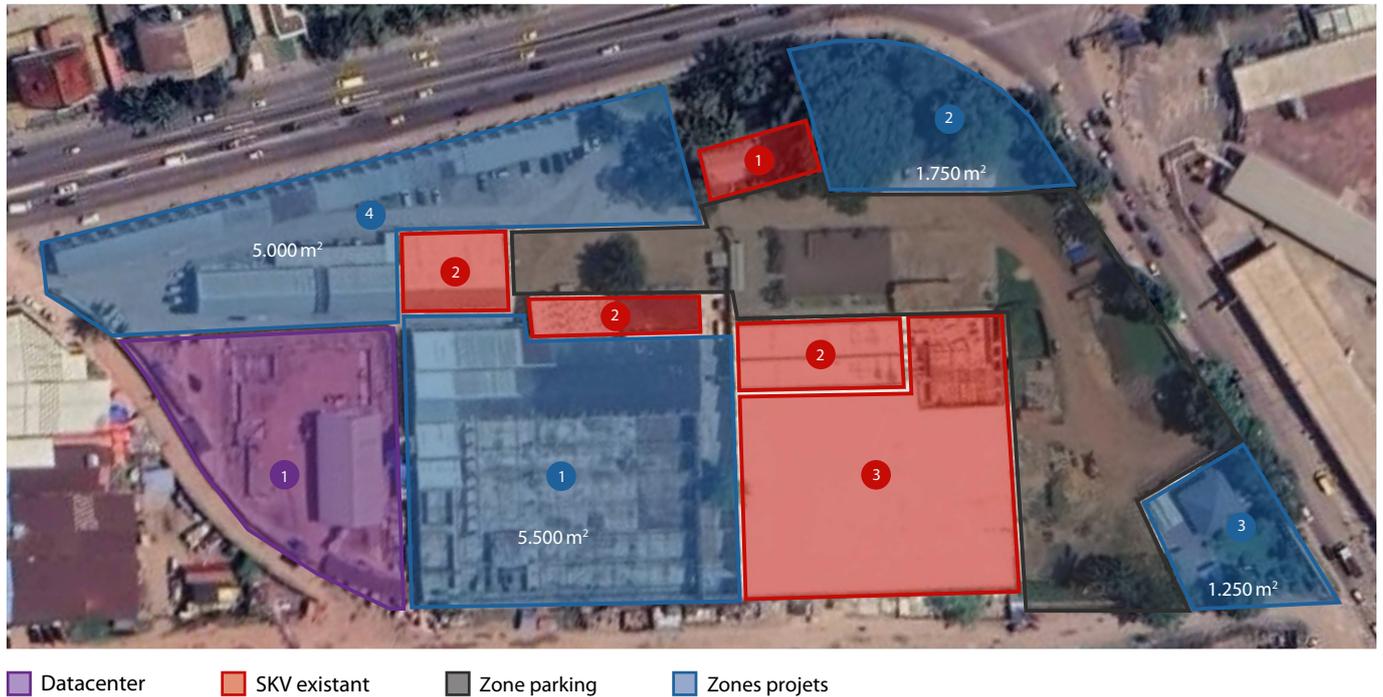


Le plan directeur d'**UTEXAFRICA** prévoit la transformation du site en une communauté à usage mixte, avec un potentiel de développement de :

- - 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.

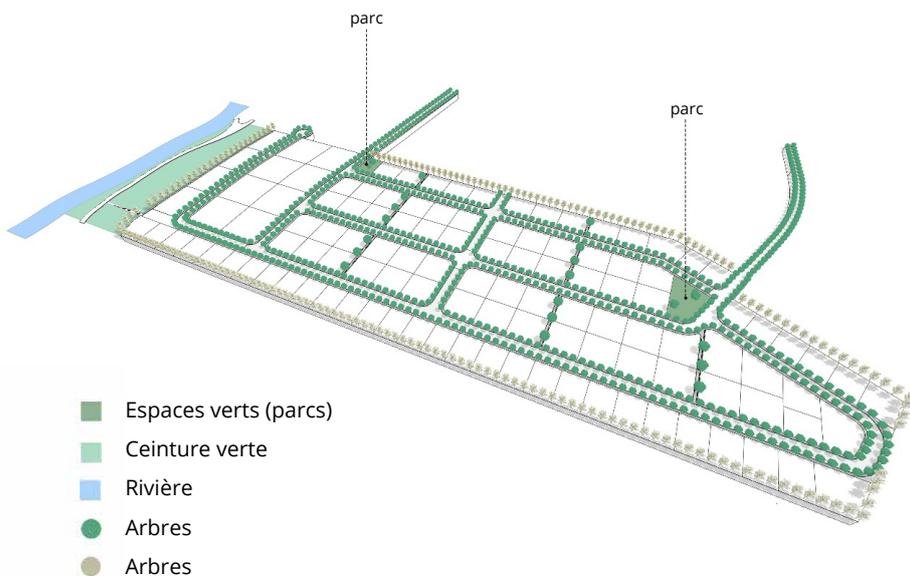
SITE SILIKIN VILLAGE



Le site SILIKIN Village 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 SILIKIN Village 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.

SITE « LES JARDINS DE KINSUKA »



gamme d'habitations dotées d'infrastructures modernes et de haute qualité, telles que des routes en béton, des systèmes de drainage performants, la fibre optique et de généreux espaces verts.

Pensé dans un contexte éco-responsable, ce projet s'attache à offrir des logements respectueux de l'environnement et en harmonie avec la nature. Il intègre également un éventail de services essentiels directement sur le site pour favoriser une vie autonome : écoles, polycliniques, espaces commerciaux, installations sportives et zones de loisirs.

Le site de Kinsuka est entièrement dédié au projet ambitieux « Les Jardins de Kinsuka », une initiative résidentielle phare de **TEXAF**, située sur 87 hectares dans la banlieue ouest de Kinshasa, avec une vue imprenable sur le fleuve Congo. Ce projet vise à répondre à la forte demande en logements en proposant une vaste



Destiné à une population congolaise en forte croissance et en quête de logements de qualité, ce projet met l'accent sur une urbanisation durable et réfléchie. Le développement sera réalisé par étapes, en commençant par un premier lot comprenant environ 117 maisons unifamiliales.

Les démarches nécessaires à la réalisation de cette première phase sont en cours, avec un démarrage des travaux prévu en 2025. Cependant, l'avancement du projet reste confronté à des défis importants, notamment les tentatives de spoliateurs cherchant à s'approprier une partie des terrains.



PROJETS EN ÉTUDES

Le groupe étudie plusieurs nouveaux projets immobiliers concrets, dont un développement résidentiel de 19 villas et 14 appartements qui devrait être lancé en 2025. Une première phase de 117 parcelles du projet Jardins de Kinsuka est également à l'étude.

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.



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.

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.

TEXAF a également décidé de créer **SILIKIN VILLAGE** au travers de **TEXAF DIGITAL**.

TEXAF DIGITAL : Catalyseur de l'Innovation et du Changement au Congo en 2024

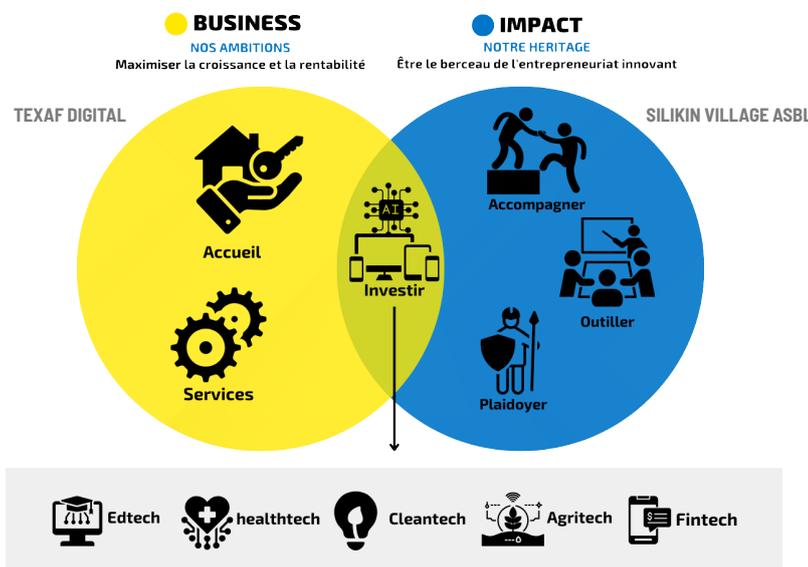
2024 a été une année pivot pour **TEXAF DIGITAL**, confirmant son rôle de leader dans l'écosystème technologique et entrepreneurial en République Démocratique du Congo (RDC). En alignant innovation, impact sociétal et opportunités d'affaires,

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

PARTECH

Partech Africa est un fonds de capital-investissement lancé par Partech en janvier 2018. Lors de sa première clôture, le fonds avait obtenu plus de 57 millions d'euros d'engagements. Partech Africa est un fonds généraliste qui se concentre sur les startups qui utilisent la technologie pour saisir les grandes opportunités des marchés émergents. Il cible des secteurs allant de l'inclusion financière (fintech, insurtech, nouveaux modèles de distribution), aux services aux consommateurs en ligne et mobiles (commerce, divertissement, éducation, services numériques) en passant par la mobilité, les services de la chaîne d'approvisionnement et la numérisation de l'économie informelle. Il cible les startups qui ont leur activité principale en Afrique et qui ont besoin de lever entre 0,5 et 5 M€ en ticket initial. Parmi les premiers investissements du fonds, on retrouve la startup nigériane TradeDepot ou encore la sud-africaine Yoco.

UNE STRATÉGIE À 360° : UN MODÈLE UNIQUE AXÉE SUR DEUX GRANDS VOLETS :



TEXAF DIGITAL a consolidé sa position comme un acteur incontournable du développement durable et numérique dans le pays.

- **Le Business :** L'objectif de **TEXAF DIGITAL** est de diversifier ses investissements immobiliers afin de générer des revenus durables, tout en créant un hub d'innovation et d'entrepreneuriat de premier plan.
- **L'Impact :** **TEXAF DIGITAL** croit fermement à l'importance de soutenir les startups et les PME à travers des programmes de formation, de mentorat et d'accompagnement. Bien qu'ils ne rapportent pas de bénéfices immédiats, ces initiatives sont essentielles pour nourrir un écosystème entrepreneurial dynamique en RDC.
- L'ambition de **TEXAF DIGITAL** est de faire de **SILIKIN VILLAGE** un modèle d'excellence en matière de soutien à l'innovation et à l'entrepreneuriat en Afrique centrale. L'accent sera mis sur des secteurs prometteurs et attractifs tels que la Fintech, l'Edtech, la Healthtech, la Cleantech et l'AgriTech, avec une attention particulière portée à l'intelligence artificielle.

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 2024, **TEXAF DIGITAL** a accueilli plus de 150 entreprises et 600 entrepreneurs, offrant des solutions adaptées à leurs besoins en logement professionnel, accompagnement technologique et opportunités de réseautage. En 2023, ce chiffre était de 105, marquant une progression constante dans la capacité de l'organisation à attirer et soutenir les innovateurs.

Accélération de l'Innovation : Les Moments Clés

1. Inauguration du nouveau coworking : Le 10 octobre 2024, **TEXAF DIGITAL** a inauguré son nouvel espace de coworking en présence du Président de la République. Cet événement marquant souligne l'engagement de l'organisation à fournir des infrastructures de classe mondiale pour soutenir l'innovation et l'entrepreneuriat en RDC.

2. Partenariats Stratégiques :

- **TEXAF DIGITAL** a poursuivi son engagement en soutenant des programmes tels que K-Impact, qui a offert des formations spécialisées en innovation numérique à plus de 200 participants, renforçant ainsi les capacités locales en technologies de pointe.
- Les **Innovation Days**, organisés par **Silikin Village**, ont rassemblé entrepreneurs, investisseurs et innovateurs pour explorer les opportunités du marché entrepreneurial congolais.

3. Soutien à l'Entrepreneuriat Féminin : À travers des initiatives comme le programme BOKOLI POUR ELLES (AFD), **TEXAF DIGITAL** a accompagné 20 femmes entrepreneures, leur offrant accès à des ressources, des formations et des opportunités de financement. Ces femmes représentent aujourd'hui une force motrice pour l'économie locale. En 2023, l'organisation en avait soutenu 38, mettant en évidence une croissance significative.

SILIKIN VILLAGE, CATALYSEUR DE L'INTÉGRATION DES INVESTISSEURS ET ENTREPRISES EN RDC

En 2024, **Silikin Village** a consolidé son rôle de facilitateur stratégique pour les investisseurs et entreprises souhaitant s'implanter en République Démocratique du Congo. À travers un programme structuré de soft landing et des Learning Expeditions immersives, **Silikin Village** a accompagné des délégations internationales, des startups et des acteurs économiques dans leur découverte des opportunités du marché congolais.

Grâce à cette approche proactive et stratégique, **Silikin Village** s'impose comme la porte d'entrée privilégiée pour toute entreprise ou investisseur souhaitant comprendre, explorer et prospérer sur le marché congolais. En connectant les talents locaux aux

opportunités internationales, **Silikin Village** contribue à bâtir un écosystème propice à la croissance et à l'innovation durable en Afrique centrale.

Reconnaisances et Récompenses

En 2024, **TEXAF DIGITAL** a reçu deux distinctions majeures :

- **Meilleur coworking d'Afrique** lors des African Startup Awards, reconnaissant **Silikin Village** comme un espace de référence pour l'innovation et l'entrepreneuriat en RDC.
- **Meilleur investisseur en RDC**, une récompense célébrant l'engagement de l'organisation dans le développement de l'écosystème entrepreneurial congolais.

IMPACT MESURABLE : UN TREMPLIN POUR L'ÉCONOMIE CONGOLAISE

En mettant l'accent sur la création d'emplois, **TEXAF DIGITAL** a directement contribué à la génération de plus de 1 500 emplois directs et indirects en 2024. Par ailleurs, son action en matière de durabilité est tout aussi significative.

En termes de durabilité, la réhabilitation de bâtiments existants pour des usages modernes par **TEXAF DIGITAL** a permis de réduire l'empreinte carbone de 30 % par rapport à une construction neuve. Par ailleurs, l'organisation a installé des systèmes de récolte d'eau et de filtration UV, ainsi que des éclairages économes en énergie pour les parkings.

Une Vision Durable : Construire l'Avenir

Fidèle à l'une de ses valeurs, « Rêver Grand », **TEXAF DIGITAL** s'engage à étendre ses initiatives dans les années à venir. En 2025, l'organisation prévoit de renforcer les programmes et les capacités de l'écosystème à travers son campus géré par l'ASBL "**Silikin Village association**". Cet engagement se traduit par un accent accru sur l'accompagnement des entrepreneurs, le développement des compétences locales et la création d'un environnement encore plus favorable à l'entrepreneuriat.

TEXAF DIGITAL continuera à prioriser l'inclusion des femmes dans ses programmes, avec un objectif de 50 % de représentation d'ici la fin de l'année 2025. Au-delà d'être une entreprise, **TEXAF DIGITAL** se positionne au cœur de l'innovation...

Data Centre

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 **SILKIN 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 et offrira à terme une capacité de 550 racks.

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.

Evoluant 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, dirigés par le Directeur d'Exploitation Hilarion Mwayesi et le Directeur Commercial Philippe Stuyck Swana 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.

VENTES DE CARRIGRÈS (Tonnes)



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.

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 COTONNIÈRE** et **ESTAGRICO**, d'actifs fonciers répartis dans plusieurs provinces en RDC (Kasai Oriental, Sankuru,

Lomami, Haut Lomami, Maniema, Tanganyika et Sud Kivu), pour un total de plus de 1.200 hectares.

Ces actifs ne sont pas exploités actuellement.

RAPPORT ENVIRONNEMENTAL, SOCIAL ET DE GOUVERNANCE

En tant qu'acteur économique important en R.D. Congo, le groupe **TEXAF** est soucieux de l'impact de ses activités sur l'environnement et sur les relations sociales avec ses parties prenantes. En tant qu'unique société cotée totalement dédiée à la R.D. Congo, la bonne gouvernance est un de ses avantages distinctifs. C'est la raison pour laquelle il intègre depuis longtemps les concepts ESG dans sa philosophie de gestion de l'entreprise, malgré un cadre environnemental encore très embryonnaire dans le pays.

C'est aussi pour cela que le groupe **TEXAF** adhère aux **Dix Principes du Pacte Mondial des Nations Unies** (www.unglobalcompact.org/what-is-gc/mission/principles) et vise non seulement à être parmi les entreprises les plus responsables de la R.D. Congo, mais aussi à améliorer de manière continue ses performances dans ces domaines.

Par ailleurs, le groupe **TEXAF** contribue, à son échelle, aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies auxquels la République Démocratique du Congo a souscrit en 2015, avec une attention particulière portée sur les priorités suivantes qui se retrouvent inscrites dans la vision du groupe :

Au travers de ses trois domaines d'activité, le groupe **TEXAF** répond en effet à une demande grandissante pour des logements durables dans les zones urbaines, mais aussi en donnant accès à l'éducation et à l'emploi, au travers des logements proposés au sein de sa concession et des programmes de formation développés par **SILIKIN VILLAGE**. La carrière fournit quant à elle la matière première locale nécessaire à la construction de logements et d'infrastructures contribuant au développement du pays.

LE CONTEXTE PARTICULIER DE LA RDC

La République démocratique du Congo (RDC) est un grand pays d'Afrique centrale, riche en ressources, avec une population d'environ 90 millions d'habitants. La majeure partie de sa population est concentrée dans les grandes villes, dont Kinshasa représente l'une des plus importantes du pays, avec près de 17 millions d'habitants.

L'économie est principalement portée par le secteur extractif, en particulier la production et l'exportation de minéraux tels que le cuivre, le cobalt, l'étain, le tungstène et le tantalé.

Si les perspectives économiques à moyen et long terme de la RDC restent encourageantes, elles dépendent fortement du maintien de la stabilité politique, de la mise en œuvre des réformes et de l'expansion de la connectivité numérique. Selon la banque mondiale, la croissance du PIB devrait se situer autour de 4,8% en 2025-2026, tiré par le secteur extractif. Les investissements prioritaires du programme de transformation agricole pourraient encore stimuler la croissance.

Le renforcement de l'inclusion numérique pourrait également avoir un impact significatif sur la croissance du PIB et la création d'emplois. Selon la Banque Mondiale, un taux de pénétration du haut débit supérieur de 10 % pourrait entraîner une croissance supplémentaire d'environ 2,5 % du PIB et générer près de 700 000 emplois. Le gouvernement de la RDC a pris des mesures pour libéraliser le secteur des télécommunications avec la publication de la nouvelle loi sur les télécommunications, qui fournit un environnement réglementaire moderne et met l'accent sur l'accès universel comme l'un de ses principaux objectifs. Cela pourrait améliorer la connectivité et démocratiser les prix, tout en réduisant les disparités géographiques et socio-économiques en matière d'accès à la téléphonie mobile et à Internet.



Objectif 4

Assurer l'accès de tous à une éducation de qualité, sur un pied d'égalité, et promouvoir les possibilités d'apprentissage tout au long de la vie



Objectif 6

Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable



Objectif 7

Garantir l'accès de tous à des services d'alimentation en eau et d'assainissement gérés de façon durable



Objectif 8

Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous



Objectif 11

Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables

Pour exploiter pleinement le potentiel de la technologie numérique pour une croissance équitable, la RDC doit relever les défis qui subsistent dans le secteur, tels que les lacunes en matière d'infrastructures, la faible culture numérique, la fiscalité élevée et la faiblesse de la cybersécurité.

A côté des défis liés à l'économie, la RDC doit aussi faire face aux défis liés au changement climatique qui pourraient menacer le développement du pays.

Selon l'Agence des États-Unis pour le développement international (USAID), la température annuelle moyenne de la RDC a augmenté de 0,8 °C depuis 1960 et devrait augmenter de 1,5 à 3 °C d'ici 2050. On s'attend à ce que le pays connaisse des phénomènes météorologiques extrêmes plus fréquents et plus intenses, tels que des vagues de chaleur, de fortes pluies et des périodes de sécheresse. Les précipitations annuelles totales devraient augmenter de 5 à 10 % d'ici 2050, mais avec une forte variabilité spatiale et temporelle. La RDC est également susceptible d'être confrontée à une augmentation du stress hydrique, de l'érosion des sols, de la dégradation des terres et de la perte de forêts due au changement climatique.

Par conséquent, les entreprises opérant en RDC doivent opérer dans un contexte économicopolitique particulier et s'adapter au changement climatique en réduisant leur exposition et leur sensibilité aux risques climatiques.



TENDANCES ESG DU MARCHÉ IMMOBILIER EN RDC

Le marché immobilier en République démocratique du Congo (RDC) est encore très hétérogène aujourd'hui, et peu soumis à des normes de construction standardisées. Néanmoins, il est de plus en plus confronté à des défis et des opportunités croissants liés aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). D'une part, le pays connaît une forte demande de logements abordables et durables, en particulier dans les zones urbaines, où la croissance démographique et l'urbanisation exercent une pression sur les terres et les ressources. D'autre part, le pays dispose d'un riche patrimoine naturel et culturel, ainsi que d'un potentiel de sources d'énergie renouvelables, qui peuvent être exploitées pour créer de la valeur et attirer des investissements dans le secteur immobilier.

La RDC ayant signé l'Accord de Paris sur le changement climatique et s'étant engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 17% d'ici 2030, le secteur immobilier devra adopter des pratiques et des normes de construction écologiques qui peuvent minimiser l'impact environnemental des bâtiments et améliorer leur efficacité énergétique et hydrique.

Les bâtiments écologiques peuvent également offrir des avantages aux propriétaires, aux locataires et aux investisseurs, tels que des coûts d'exploitation réduits, des taux d'occupation plus élevés, des revenus locatifs plus élevés et des primes de vente plus élevées.

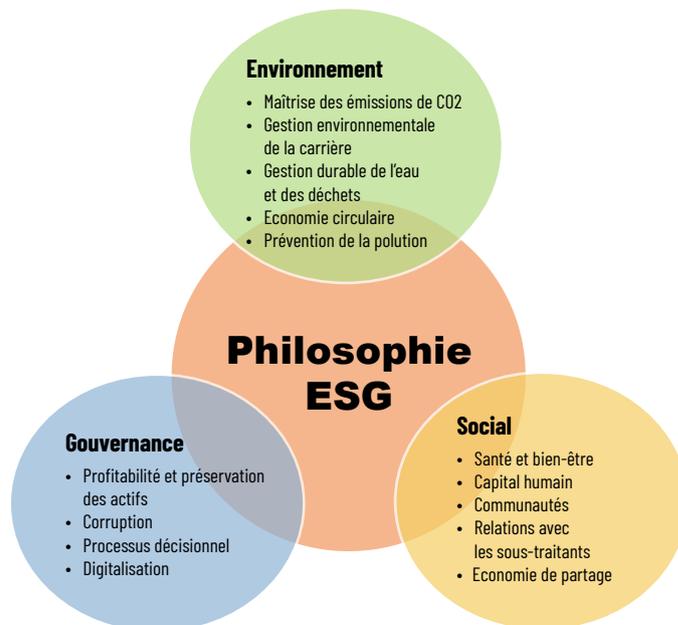
Le secteur immobilier peut par ailleurs jouer un rôle important dans l'amélioration des conditions sociales et économiques de la population, notamment en termes d'accès à un logement adéquat, aux soins de santé, à l'éducation et à l'emploi. Le secteur de l'immobilier peut également contribuer à améliorer la gouvernance et la transparence du pays, en se conformant aux lois et réglementations locales, en respectant les droits de l'homme et les normes du travail, en prévenant la corruption et les pots-de-vin, et en s'engageant auprès des parties prenantes et des communautés. L'impact social et la gouvernance peuvent également contribuer à renforcer la confiance et la réputation du secteur immobilier, ainsi qu'à attirer des investisseurs socialement responsables.

Enfin, le secteur de l'immobilier peut aussi bénéficier de l'innovation et de la numérisation pour améliorer ses performances et sa compétitivité, ainsi que pour relever certains des défis et opportunités ESG. Par exemple, l'innovation et la numérisation peuvent permettre l'utilisation de technologies intelligentes et de l'analyse des données pour optimiser la conception, la construction, l'exploitation et l'entretien des bâtiments. Ils peuvent également faciliter l'adoption de sources d'énergie renouvelables, telles que l'énergie solaire ou hydroélectrique, afin de réduire les émissions de carbone et les coûts énergétiques. De plus, l'innovation et la numérisation peuvent améliorer l'évaluation et le reporting ESG des actifs immobiliers, en utilisant des outils et des plateformes numériques pour collecter, analyser et divulguer les données ESG.

LES THÈMES ESG SUIVIS PAR LE GROUPE TEXAF

Les matières environnementales, sociales et de gouvernance sont déjà bien développées au sein du groupe **TEXAF**. Elles ne sont pas seulement motivées par des considérations réglementaires et éthiques, mais aussi par la demande du marché et l'avantage concurrentiel qu'il peut en retirer. **TEXAF** y voit une opportunité unique de créer de la valeur et de l'impact en intégrant les facteurs ESG dans sa stratégie et ses opérations, en pleine adéquation avec les valeurs intrinsèques de l'entreprise.

Le diagramme ci-dessous rend compte de la philosophie ESG poursuivie par le groupe **TEXAF**. Les thèmes identifiés tiennent compte des particularités de l'environnement dans lequel le groupe opère.



ENVIRONNEMENT

L'apport du groupe à l'adaptation au changement climatique est important car elle contribue à la préservation des actifs d'une part, et à la réduction de -17% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 dans laquelle la R.D. Congo s'est engagée.

MAÎTRISE DES ÉMISSIONS DE CO2

Même si les normes de construction restent relativement limitées en R.D. Congo, le groupe **TEXAF** a proactivement décidé de se rapprocher au maximum des normes belges et européennes pour toute nouvelle construction afin de maîtriser son empreinte carbone. Ainsi, les briques, ciments et pavés utilisés lors de toute nouvelle construction répondent à des normes européennes et tous les nouveaux bâtiments construits sont équipés d'isolation au niveau des murs, sols et toitures, afin de limiter au maximum leur consommation énergétique, principalement impactée par le conditionnement de l'air étant donné le climat équatorial dans lequel il opère.

Les deux nouveaux projets PDA et SKV3 s'inscrivent pleinement quand cette logique respectueuse de l'environnement, avec des équipements modernes et peu énergivores. A titre d'exemple, tous les locaux des nouveaux espaces de co-working sont équipés d'éclairage LED et de capteurs de mouvement pour limiter au maximum la consommation électrique.

Afin d'aller encore plus loin, certains immeubles de bureau sont équipés de panneaux solaires, tel que c'est le cas pour « Petit-Pont » qui bénéficie d'une production journalière de 380kWh/jour.

Dans une perspective de gestion proactive de son parc immobilier, **TEXAF** a également réalisé en 2022 un inventaire des immeubles nécessitant une rénovation partielle ou profonde. Lors des travaux de rénovation, l'accent est aussi mis sur la maîtrise des coûts d'énergie, avec l'isolation systématique des toitures dans les habitations les plus anciennes.

La gestion quotidienne du parc immobilier prévoit par ailleurs le relevé régulier des consommations électriques afin d'identifier des anomalies éventuelles et de pouvoir y faire face rapidement. Dans cette même logique, les systèmes de conditionnement d'air font l'objet d'un entretien régulier et les équipements défectueux sont soit réparés, soit remplacés par des unités de dernière génération.

Rappelons que l'une des particularités du Congo est que 100% de l'électricité utilisée est issue d'énergie verte, grâce notamment aux différents barrages situés sur le fleuve Congo (Inga I, Inga II, Zongo I, Zongo II, ...) , et qui présentent de grandes capacités de production.

GESTION ENVIRONNEMENTALE DE LA CARRIÈRE

En conformité avec la loi minière, **CARRIGRES** réalise pour sa part une étude d'impact environnemental et un plan quinquennal de gestion environnementale, lequel contient des objectifs contraignants de minimisation des impacts environnementaux. Ainsi, l'exploitation de la carrière fait l'objet de l'application des mesures suivantes :

- Mesures d'atténuation du bruit lors de l'utilisation d'explosifs, ainsi que le respect d'horaires stricts (durant les heures de bureau, dans la mesure du possible) ;
- Mesures d'atténuation des vibrations lors de l'exploitation de la carrière, incluant un entretien régulier du matériel roulant et l'utilisation de techniques de minages modernes, ainsi que l'entretien régulier des concasseurs ;
- Plantation d'arbres pour créer des écrans contre la poussière ;
- Capotage des cribles et arrosage des zones de circulation et de chargement pendant la saison sèche ;
- Mesures d'information à la population et mise en place d'un cadre de concertation avec le voisinage ;
- Mise en place d'une structure de soins médicaux, contrôles réguliers de l'état de santé du personnel ;
- Plan d'investissement pour des infrastructures collectives pour les collectivités locales.

Le groupe a par ailleurs investi en 2023 dans une nouvelle ligne électrique dédiée qui a permis de réduire les coupures d'électricité de presque 100%, permettant ainsi de supprimer quasiment totalement l'usage de carburants fossiles au profit d'une électricité verte.

GESTION DURABLE DE L'EAU

L'eau est un élément capital à l'échelle de la planète et mérite donc une attention particulière. La croissance démographique, l'urbanisation, la pollution et les effets du changement climatique tels que les sécheresses, renforcent la nécessité de gérer l'eau de manière durable. C'est dans cette optique que **TEXAF** exploite son parc immobilier en application du principe des 3 R's (réduire, réutiliser, recycler).

Tout comme pour l'électricité, un système de suivi régulier des consommations a été mis en place, permettant de suivre la consommation des locataires, mais aussi de détecter d'éventuelles fuites d'eau nécessitant une réparation. Afin d'aller plus loin, **TEXAF** a développé fin 2022 une application qui permet de digitaliser le processus de suivi des consommations.

A côté du contrôle des consommations, l'accent est également mis sur la récupération efficace des eaux de pluie. Ainsi, toute la concession immobilière de Kinshasa est équipée d'un système de voiries permettant de canaliser de manière efficace les eaux de pluie et prévenir les inondations.

En 2024, le groupe **TEXAF** a également entrepris la construction d'un système d'adduction d'eau permettant d'optimiser l'alimentation d'eau au sein de la concession et de garantir une alimentation en eau permanente pour ses locataires.

Le nouvel espace de co-working de **SILIKIN VILLAGE** et le bâtiment **Petit-Pont** sont quant à eux équipés d'un système de récupération des eaux de pluies qui permet d'alimenter de manière autonome l'ensemble des sanitaires du complexe.

Chez **CARRIGRES**, une attention particulière est portée sur l'utilisation de l'eau. Elle pompe ses propres besoins en eaux sans dépendre du réseau urbain saturé. La qualité des eaux d'exhaure est mesurée, le réseau de canalisation des eaux de ruissellement est revu pour capturer les matières en suspension et un déshuileur a été installé pour éviter toute pollution résultant d'une fuite accidentelle d'hydrocarbures.

ECONOMIE CIRCULAIRE ET PRÉVENTION DE LA POLLUTION

Étant conscient du fait que les ressources naturelles sont limitées, **TEXAF** porte aussi une attention particulière au tri des déchets, au recyclage et à l'utilisation du papier.

Une politique active de tri des déchets des locataires a été mise en place au sein de la concession : les déchets verts sont traités et compostés, les plastiques (bouteilles, ...) sont récupérés par une société extérieure pour en assurer le recyclage et les déchets non triés sont évacués vers une décharge officielle.

Afin de limiter l'usage du papier, le groupe encourage tous ses interlocuteurs (fournisseurs, clients, employés) à digitaliser l'envoi de courriers et documents officiels et étudie par ailleurs diverses initiatives afin de digitaliser les processus.

Enfin, au niveau de **CARRIGRES**, aucun déchet n'est généré par l'exploitation de minerais, tous les sous-produits étant utilisés.

SOCIAL

SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

Depuis toujours, le groupe attache une importance particulière au bien-être et à la santé de ses clients.

La concession **UTEXAFRICA** est l'un des poumons de la capitale de Kinshasa. Située au cœur de la ville et longeant le fleuve Congo, elle est un écrin de verdure que le groupe s'efforce de préserver. Les espaces sont entretenus, des arbres sont plantés et tout est fait pour offrir aux habitants un cadre de vie agréable.

Par ailleurs, un accent important est mis sur la sécurité des locataires, que ce soit au niveau des habitations (détecteurs de fumée, équipements anti-incendie, ...) qu'au niveau des espaces communs, surveillés en permanence.

Enfin, conscient des opportunités qu'offre le pays à sa réussite, le groupe **TEXAF** consacre chaque année une partie de son budget au développement d'activités à but non lucratif, et qui contribuent au développement humain du pays. Un chapitre consacré à ces activités est repris dans la partie 3 de ce rapport annuel.

CAPITAL HUMAIN

Le développement du groupe **TEXAF** ne serait pas possible sans la contribution de ses collaborateurs. Il est donc important de s'assurer du bien-être de ceux-ci, de l'épanouissement de chacun, afin que la vision développée par l'entreprise devienne réalité.

Partant de ce postulat, le groupe respecte bien évidemment la législation sociale congolaise (qui est proche de la législation belge). Le personnel est représenté par des délégations syndicales avec lesquelles la direction est en concertation régulière et est couvert par des conventions collectives de travail négociées avec les délégations syndicales.

Ces conventions couvrent notamment les avantages économiques des travailleurs, les heures de travail, les conditions de travail, les congés, la représentation syndicale

Le groupe assure par ailleurs une couverture médicale pour tous ses employés, avec un contrôle médical obligatoire régulier.

De plus, le groupe prend partiellement en charge les frais scolaires, les frais de transport et les frais de logement.

Les valeurs du groupe TEXAF



Les formations sont offertes par l'entreprise en fonction des besoins. Des formations ponctuelles et continues sont proposées aux collaborateurs afin de les former et de leur permettre d'évoluer au sein de l'entreprise. Des formations de premiers soins et des team coaching font également partie de l'offre de formation.

Une campagne de sensibilisation aux valeurs de l'entreprise a pris place en 2022 et le système d'évaluation a par ailleurs été revu et digitalisé, assurant l'application de critères clairs et transparents.

Enfin, la sécurité et le bien-être des collaborateurs font l'objet d'une attention particulière. Ainsi, un matériel adéquat est mis à disposition de tous les travailleurs, quel que soit leur fonction et les espaces de travail respectent les normes de sécurité. Le personnel technique est équipé d'équipements individuels de protection dont le port est obligatoire. Ces équipements sont conformes aux normes minières pour le personnel de **CARRIGRES**, qui a également un manuel de procédures de sécurité extensif.

COMMUNAUTÉS

Le groupe **TEXAF** accorde une attention particulière à chaque détail pour créer une expérience de vie et un sentiment d'appartenance unique pour ses locataires.

C'est la raison pour laquelle nous avons créé la communauté «Utex People», une mosaïque culturelle de près de 40 nationalités qui confère à la concession Utex une atmosphère dynamique et cosmopolite.

A côté des multiples occasions pour les habitants de se retrouver autour de la piscine, à la salle de sport, au tennis ou au padel, nous organisons également différentes activités tout au long de l'année (des soirées Nouvel An, des chasses aux œufs joyeuses à Pâques, des courses énergiques «5 miles», des barbecues animés pour la rentrée, des soirées costumées pour Halloween,

des festivités enchantées pour Noël, ...), de sorte que chaque saison est une occasion de vivre des célébrations uniques.

RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS ET PARTENAIRES

En tant d'acteur important en R.D. Congo, le groupe **TEXAF** attache une attention particulière à la relation qu'il entretient avec ses fournisseurs et partenaires, ainsi qu'à la réputation de ceux-ci.

Aussi, le groupe ne travaille qu'avec des fournisseurs enregistrés formellement auprès de l'administration fiscale et jouissant d'une bonne réputation. Ses principaux fournisseurs de transport et de construction sont d'ailleurs bien implantés en R.D. Congo et affichent par exemple publiquement leurs engagements environnementaux, mais aussi leurs règles en matière de sécurité et d'hygiène pour leurs travailleurs.

Le groupe s'assure de traiter l'ensemble de ses fournisseurs de manière équitable au travers de la rédaction d'appels d'offres clairs, avec un cahier des charges détaillé et s'oppose par ailleurs à toute forme de corruption. Il prône le respect des sanctions internationales et condamne les formes modernes d'esclavage.

ECONOMIE DE PARTAGE

Depuis 2021, **TEXAF** investit dans le développement d'espaces de co-working et salles de réunion communes à **SILIKIN VILLAGE**, permettant à des entreprises de partager des espaces communs et donc de limiter les besoins pour de nouvelles constructions, tout en permettant aux utilisateurs l'accès à des technologies modernes et au travail à distance. Le nouvel espace de **SILIKIN VILLAGE**, qui a ouvert ses portes en 2024, s'inscrit dans cette même dynamique. **SILIKIN VILLAGE** est déjà devenu l'épicentre d'un écosystème dynamique propice à l'innovation, à la collaboration et à la diversité culturelle. Il répond par ailleurs aux besoins croissants en infrastructures, compétences et réseaux d'affaires, dans un monde en constante évolution.

Le développement de ce type d'espace constitue une véritable alternative dans la consommation des ressources et des espaces et contribue ainsi à une démarche de développement durable. Comme évoqué plus haut, le groupe **TEXAF** favorise également l'économie de partage au sein de son parc immobilier résidentiel, avec la mise à disposition de ses locataires d'espaces communautaires et de loisir, et envisage de développer encore plus ce concept en favorisant la création d'espaces communs permettant aux locataires d'accéder à divers services.

GOUVERNANCE

PROFITABILITÉ ET PRÉSERVATION DES ACTIFS

Dans son mode de fonctionnement, le groupe **TEXAF** est attentif à son niveau de rentabilité et à la préservation de ses actifs, qui sont le reflet de la bonne gestion de l'entreprise. Un niveau de profitabilité suffisant lui permet en effet de réaliser des

investissements durables et de qualité d'une part, et de remplir son rôle économique et social d'autre part.

Tous les investissements réalisés par le groupe **TEXAF** suivent la philosophie ESG et les principes énoncés ci-dessus.

A titre d'exemple, le nouvel espace de co-working de **SILKIN VILLAGE** s'est développé au départ de bâtiments existants qui ont été réhabilités pour des usages modernes. Cela a permis de réduire l'empreinte carbone de 30% par rapport à une construction neuve. Le bâtiment ainsi rénové prévoit par ailleurs des systèmes de récolte d'eau, un mécanisme de filtration UV, ainsi que des éclairages à faible consommation pour les parkings.

CORRUPTION

Le groupe inscrit dans tous ses contrats de location une clause contre la corruption, contre les formes modernes d'esclavage et prônant le respect des sanctions internationales.

DIGITALISATION

Afin d'augmenter son agilité face aux défis de demain et de renforcer ses processus internes, le groupe **TEXAF** a investi en 2023 dans de nouveaux outils qui lui permettront de déployer sa stratégie de manière optimale et qui l'aideront pour mettre en œuvre ses objectifs ESG.

En 2023, l'entreprise a activé un nouveau logiciel de gestion de son parc immobilier, ce qui a permis de revoir ses processus internes, d'améliorer la communication et d'automatiser toute une série de tâches. Par ailleurs, elle a pu digitaliser la gestion des interventions techniques au sein de la concession.

D'autres initiatives ont vu le jour, afin de renforcer le processus de gestion des projets et documenter de manière professionnelle chaque étape de la construction des nouveaux immeubles à destination des locataires.

PROCESSUS DÉCISIONNEL

La société prend toutes ses décisions dans le respect des valeurs défendues par l'équipe de management et en accord avec les lignes directrices édictées par le Conseil d'administration.

Le principe des quatre yeux est appliqué en toute circonstance, pour la validation des contrats et des dépenses, permettant de réduire les risques d'erreurs et de fraude.

Le groupe suit par ailleurs le Code de Gouvernance d'Entreprise Belge 2020 et publie sa charte de gouvernance. Il établit annuellement un rapport de gouvernance (voir pp. 51 et suivantes).



VERS UN RENFORCEMENT DE LA POLITIQUE ESG

Dans le contexte de changement climatique auquel est confronté la RDC, le groupe **TEXAF** doit continuer à s'adapter afin de réduire son exposition et sa sensibilité au changement climatique. Par ailleurs, en tant que société cotée sur Euronext, **TEXAF** devra prochainement se conformer à la directive sur l'information des entreprises en matière de développement durable (CSRD) qui est une nouvelle législation adoptée par l'Union Européenne et qui oblige toutes les grandes entreprises et les PME cotées à publier des rapports annuels sur leurs activités d'impact environnemental et social.

Cette directive devra aider les investisseurs, les consommateurs, les décideurs politiques et les autres parties prenantes à évaluer les performances non financières de ces entreprises.

Les entreprises soumises à la CSRD devront établir leurs rapports conformément aux normes européennes d'information sur le développement durable (ESRS), qui sont adaptées aux politiques de l'UE et alignées sur les initiatives internationales. Le CSRD exige également l'assurance des informations sur la durabilité que les entreprises déclarent et fournira la taxonomie numérique de l'information sur la durabilité.

La CSRD est entrée en vigueur début 2023 et s'appliquera pour la première fois aux grandes entreprises au cours de l'exercice 2024, pour les rapports publiés en 2025. Le groupe **TEXAF** étant classifié comme une PME, la directive ne s'appliquera pour la première fois en 2027, sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2026.

Le groupe **TEXAF** a cependant décidé d'adopter une démarche dynamique afin de se préparer au mieux à ces nouvelles obligations et de définir une stratégie ESG qui lui permette de se positionner proactivement en acteur responsable sur le devant de la scène en RDC.

Ainsi, **TEXAF** a mis à profit 2023 pour se familiariser avec la nouvelle législation en vue de comprendre les exigences futures de reporting, leur portée et leur impact sur le contenu et le format des futurs rapports ESG.

Au cours de l'année 2024, le groupe **TEXAF** a conduit deux exercices importants qui seront utilisés comme base afin d'affiner ses priorités ESG pour les prochaines années.

DOUBLE MATÉRIALITÉ :

Le groupe **TEXAF** a réalisé en 2024 un exercice de double matérialité. La double matérialité est au cœur de la nouvelle réglementation définie par la directive européenne. Elle permet d'identifier l'ensemble des impacts, risques et opportunités liés aux aspects environnementaux, sociétaux et de gouvernance.

La réalisation d'un tel exercice permet d'identifier non seulement les risques financiers liés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, mais aussi les opportunités de croissance durable. Un tel exercice permet par ailleurs d'améliorer la transparence par rapport à ses parties prenantes.

C'est dans cette optique qu'un questionnaire a été développé à l'attention des parties prenantes du groupe **TEXAF**, afin d'en apprendre davantage sur leur perception des risques et opportunités liées aux manières ESG, ainsi que par rapport aux aspects qu'elles trouvent importants et aux priorités qu'elles identifient pour les années à venir pour le groupe **TEXAF**.

Les réponses collectées ont été analysées avec le plus grand soin et ont été croisées avec les résultats de l'évaluation interne au cours de laquelle le groupe a défini les enjeux matériels en analysant l'impact de l'activité de l'entreprise sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance (matérialité d'impact) ainsi que l'impact de ces sujets sur l'entreprise d'un point de vue financier (matérialité financière).

L'ensemble des sujets jugés matériels et importants pour les parties prenantes et pour le groupe **TEXAF** a été discuté avec les différents organes de direction, ainsi qu'avec le Conseil d'Administration, afin d'en ressortir les axes stratégiques les plus importants pour l'entreprise.

BILAN CARBONE :

Le groupe **TEXAF** a également mis à profit l'année 2024 pour réaliser un bilan carbone, avec l'aide d'un partenaire externe spécialisé dans ce domaine. L'objectif de cet exercice, basé sur les chiffres 2023, était de mesurer l'impact actuel des activités du groupe sur l'environnement en matière d'émissions de gaz à effet de serre, mais aussi d'identifier les axes de réduction éventuels sur lesquels le groupe pourra se concentrer dans les prochaines années afin de réduire cet impact.

L'exercice a permis de confirmer que l'impact du groupe **TEXAF** lié à la consommation d'énergie reste très limité, dans la mesure où la majeure partie de l'énergie utilisée pour éclairer et refroidir les habitations est issue de l'énergie hydraulique qui respecte par définition l'environnement.

En revanche, des opportunités d'amélioration ont été identifiées au niveau des matériaux utilisés pour la construction de nouvelles habitations, la rénovation d'habitations existantes et la maintenance de l'ensemble de la concession **UTEXAFRICA**, ainsi qu'au niveau de l'exploitation de la carrière de grès.

L'année 2025 sera donc mise à profit pour analyser plus en détails ces différentes pistes et développer une stratégie de réduction carbone pour les prochaines années, reposant sur des actions concrètes et mesurables.



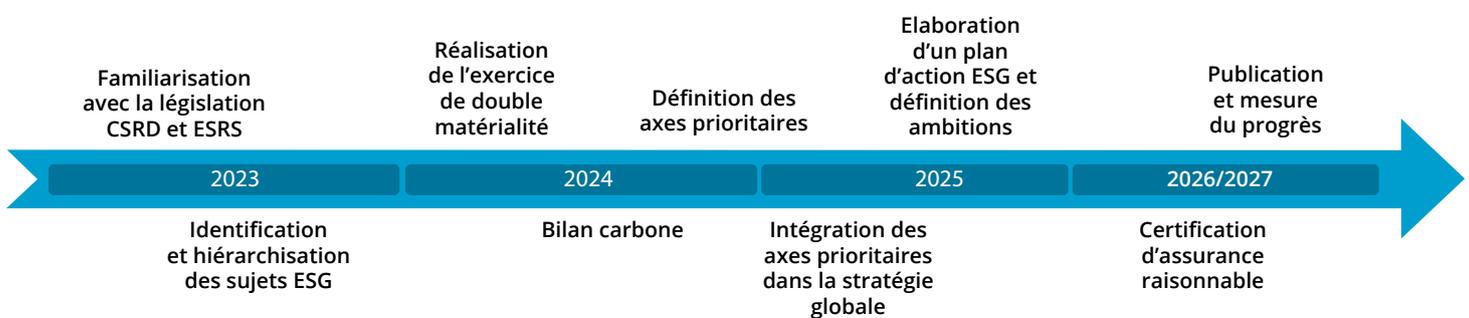


La combinaison de l'exercice de double matérialité et du bilan carbone a permis au Conseil d'administration, avec l'appui des différents organes de gouvernance et les équipes de management, d'arrêter une liste de 5 axes stratégiques sur lesquels reposeront un ensemble d'actions qui doit encore être affiné :

1. Construire des bâtiments et infrastructures durables, 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 des affaires exemplaire

comme évoqué plus haut, l'entreprise travaillera à l'intégration de ces 5 axes dans la stratégie du groupe, de manière à garantir la cohérence globale des décisions qui seront prises dans le futur, ainsi qu'à l'élaboration d'un plan d'actions concret et la définition d'un niveau d'ambition réaliste et mesurable.

A cette fin, le groupe **TEXAF** travaillera également à la mise en place d'un reporting structuré permettant de suivre l'évolution des actions mises en place et de répondre aux obligations de reporting définies dans la norme.



Les prochaines publications du groupe **TEXAF** seront donc importantes afin d'informer ses parties prenantes, telles que les investisseurs, les clients, les fournisseurs, les employés, les

régulateurs, sur les avancées de son programme ESG et afin de solliciter des commentaires pour une amélioration continue.

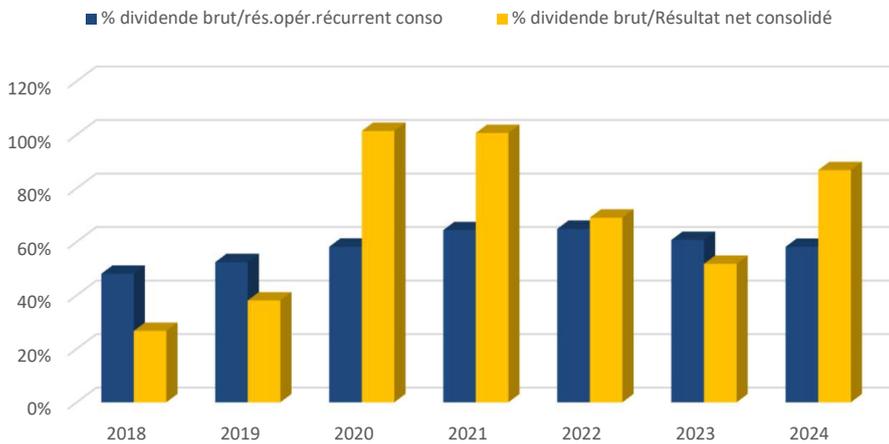
INFORMATION À L'ACTIONNAIRE

DIVIDENDE

Afin de refléter les résultats de l'exercice et les perspectives pour 2025, le Conseil proposera de porter le dividende à 6.442.663 EUR soit 1,75714 EUR (1,23 EUR net) par action, en augmentation de 7%, vs 5% l'exercice précédent. Celui-ci sera payable à partir du 30 mai 2025 contre remise du coupon n° 14.

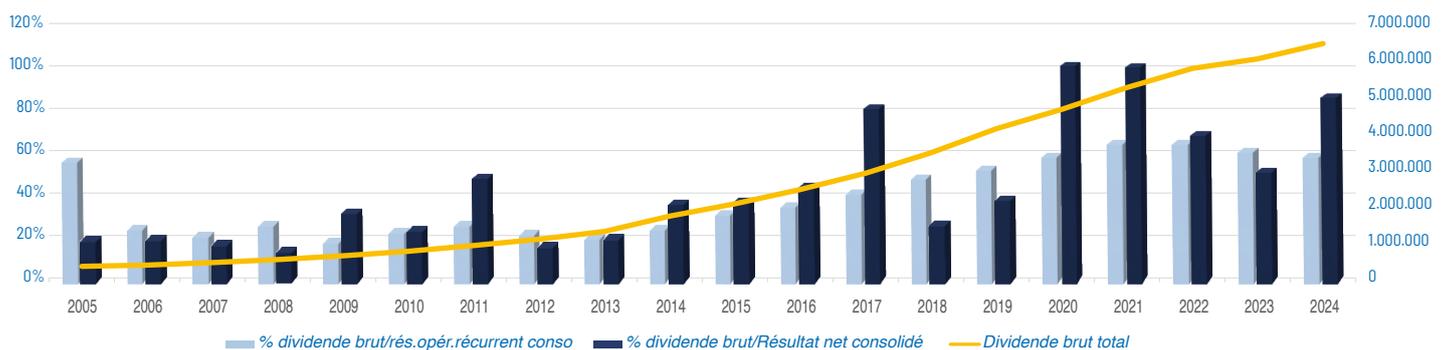
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende brut par action	0,10	0,11	0,13	0,16	0,19	0,23	0,28	0,33	0,40	0,48
Dividende net par action	0,08	0,08	0,10	0,12	0,14	0,17	0,21	0,25	0,30	0,36
Nombre d'actions	3.189.330	3.189.330	3.189.330	3.189.330	3.189.330	3.189.330	3.189.330	3.189.330	3.189.330	3.543.700
Dividende brut total	318.933	350.826	420.992	506.040	612.351	735.672	893.012	1.063.110	1.275.732	1.700.976
Croissance	N.A.	10,0%	20,0%	20,2%	21,0%	20,1%	21,4%	19,0%	20,0%	33,3%

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende brut par action	0,58	0,69	0,81	0,97	1,15714	1,28571	1,42857	1,57143	1,64286	1,75714
Dividende net par action	0,42	0,48	0,57	0,68	0,81	0,90	1,00	1,10	1,15	1,23
Nombre d'actions	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.603.536	3.666.556	3.666.556	3.666.557	3.666.558
Dividende brut total	2.038.839	2.429.965	2.885.599	3.442.451	4.100.567	4.633.118	5.237.937	5.761.736	6.023.629	6.442.663
Croissance	19,9%	19,2%	18,8%	19,3%	19,1%	13,0%	13,1%	10,0%	4,5%	7,0%

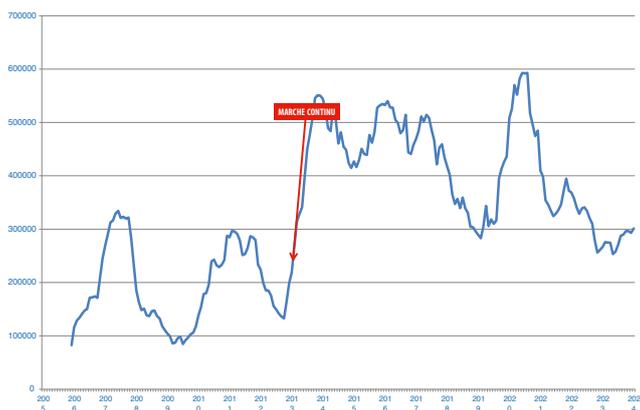


ÉVOLUTION DE L'ACTION

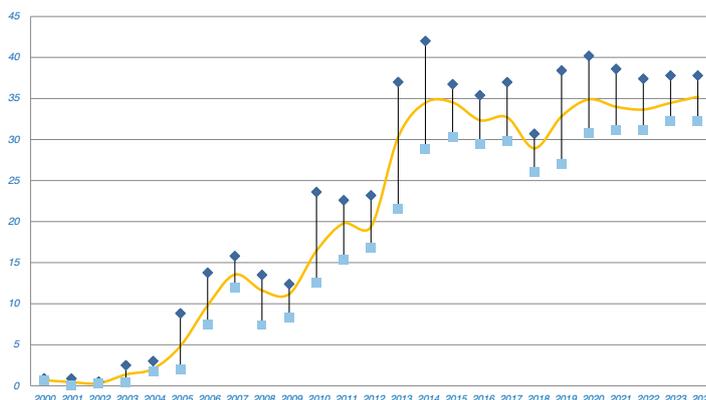
Depuis le 12 décembre 2012, l'action **TEXAF** est cotée au marché continu. Elle est reprise depuis le 18 mars 2013 dans l'indice BEL Small, ce qui a conduit à une amélioration de la liquidité de l'action. Le 21 février 2017, Euronext a lancé un nouvel indice destiné à mettre en valeur les entreprises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



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



COURS MOYEN DE TEXAF + MAX & MIN



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

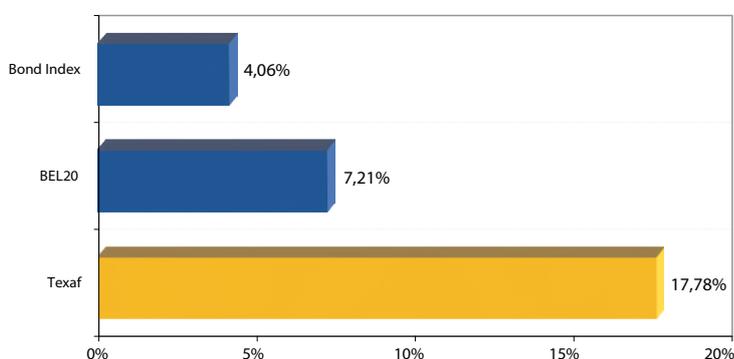
Total des titres émis	3.666.556	100,00%
Détenteurs:		
Société Financière Africaine (*)	2.305.442	62,88%
Middle Way Ltd	366.656	10,00%

(*) conformément à la déclaration faite par **TEXAF** à la FSMA le 13 août 2024

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 SUR 20 ANS (en % composés par an)



Source : KBC Securities

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Vendredi 28 février 2025
Publication du communiqué sur les résultats 2024

lundi 14 avril 2025
Publication du rapport annuel

Vendredi 25 avril 2025
Publication du communiqué trimestriel

Mardi 13 mai 2025
Assemblée Générale

Lundi 08 septembre 2025
Publication du communiqué semestriel

Vendredi 24 octobre 2025
Publication du communiqué trimestriel

NOTES :

* EBITDA récurrent : résultat opérationnel récurrent augmenté des dotations aux 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

La croissance économique de la République Démocratique du Congo a mieux résisté qu'attendu, avec une croissance du PIB estimée à 6,0% (vs 8,5 % en 2023, chiffre révisé à la hausse). Comme par le passé, cette croissance est presque uniquement tirée par le secteur minier (+ 11,6%). Une bonne tenue du cours du cuivre, qui se sont maintenus entre 9.000 et 10.000 USD/tonne pendant toute l'année a permis cette performance en dépit d'un effondrement des prix du cobalt qui sont à un tiers des sommets atteints en 2022.

Cet afflux de devises, joint à une politique restrictive de la Banque Centrale du Congo et d'un soutien continu des institutions de Bretton Woods, ont permis au franc congolais de rester stable au cours de l'année. A son tour, cette stabilité a induit une diminution de l'inflation à 12% (prix à la consommation en fin de période) vs 23,8% à fin 2023.

La disponibilité de liquidités dans le système bancaire congolais a permis au Groupe de continuer à se financer dans de bonnes conditions.

Le déficit public s'est légèrement réduit, malgré des dépenses élevées pour la guerre à l'Est du pays. C'est pour un part dû au long délai de constitution du gouvernement pendant le 1^{er} semestre, qui a ralenti les dépenses publiques.

Au moment de publier ce rapport, une large partie des provinces du Nord et du Sud Kivu sont tombées sous le contrôle de rebelles soutenus par le Rwanda. L'importance économique de cette région et la menace de la rébellion d'étendre son action vont inévitablement avoir des répercussions sur le budget de l'Etat et sur l'ensemble de l'économie. Néanmoins, le soutien du Fonds Monétaire International s'est encore intensifié avec l'annonce de deux lignes de crédit totalisant 2,8 milliards USD sur trois ans.

Les prévisions pour 2025 font état d'un léger ralentissement tant de la croissance du PIB, à 5,4%, que des prix à la consommation, à 7,8%. Celles-ci pourraient évidemment être remises en cause par la détérioration de la situation militaire et politique.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'activité immobilière a été marquée par la mise progressive sur le marché des trois plus grands projets du groupe : en résidentiel, les 94 appartements de Promenade des Artistes et, en commercial, les 6.000 m² du **SILIKIN VILLAGE III**, ainsi que le data centre dans le segment des activités digitales. Ceci représente une augmentation de 30% de l'offre de logements du groupe et un triplement de la capacité du **SILIKIN VILLAGE**.

Ces projets ont immédiatement trouvé leur marché : la totalité des appartements et la quasi-totalité des bureaux privatifs sont loués. En conséquence, les loyers ont augmenté de 18% à 27 M EUR, dont 3,3% à périmètre constant.

TEXAF a investi 14 M EUR en 2024, soit autant que l'année précédente. L'EBITDA du segment immobilier atteint 16,6 M EUR, un plus haut historique.

Le groupe a cédé 49% de l'immeuble de bureaux Petit-Pont à des investisseurs institutionnels. Cette transaction, outre qu'elle confirme la valeur financière des actifs du groupe et qu'elle apporte 5,5 M EUR de liquidités pour des développements futurs, crée un embryon de marché institutionnel de l'immobilier à Kinshasa et, en particulier, de placement à long terme pour les compagnies d'assurance, récemment libéralisées. Cette évolution pourra, à terme, aider le développement du groupe.

Les revenus locatifs augmentent de 18% à 27.265 k EUR. Cette croissance provient essentiellement de la mise en location des 94 appartements de Promenade des Artistes, qui s'est faite de février à juillet, et de celles des espaces de bureaux de Silikin Village III qui s'est faite en septembre. A périmètre constant, la croissance a été de 3,3%. Le taux d'occupation des biens résidentiels, qui était de quasiment 100% fin 2023, a temporairement baissé jusque 95% lorsque 28% de logements en plus ont été mis sur le marché, pour revenir à plus de 99% à la date de ce communiqué.

Le résultat opérationnel récurrent progresse de 15% à 12.139 k EUR. Son augmentation aurait été en ligne avec celle des revenus si le taux de l'impôt sur les revenus locatifs n'était pas repassé de 12% en 2023 à 22% en 2024, comme antérieurement à 2023.

La plus-value de 2,7 M EUR réalisée sur la cession de 49% de l'immeuble Petit-Pont n'est pas exprimée dans les comptes consolidés parce qu'Immobilier Petit-Pont reste dans le périmètre de consolidation.

L'exercice 2023 avait bénéficié de deux importants résultats non récurrents, d'une part le dédommagement d'un sinistre pour un montant de 3 M USD, d'autre part, 51% de la plus-value sur la vente du terrain pour le data centre soit 1.114 k EUR. Au contraire, en 2024, le

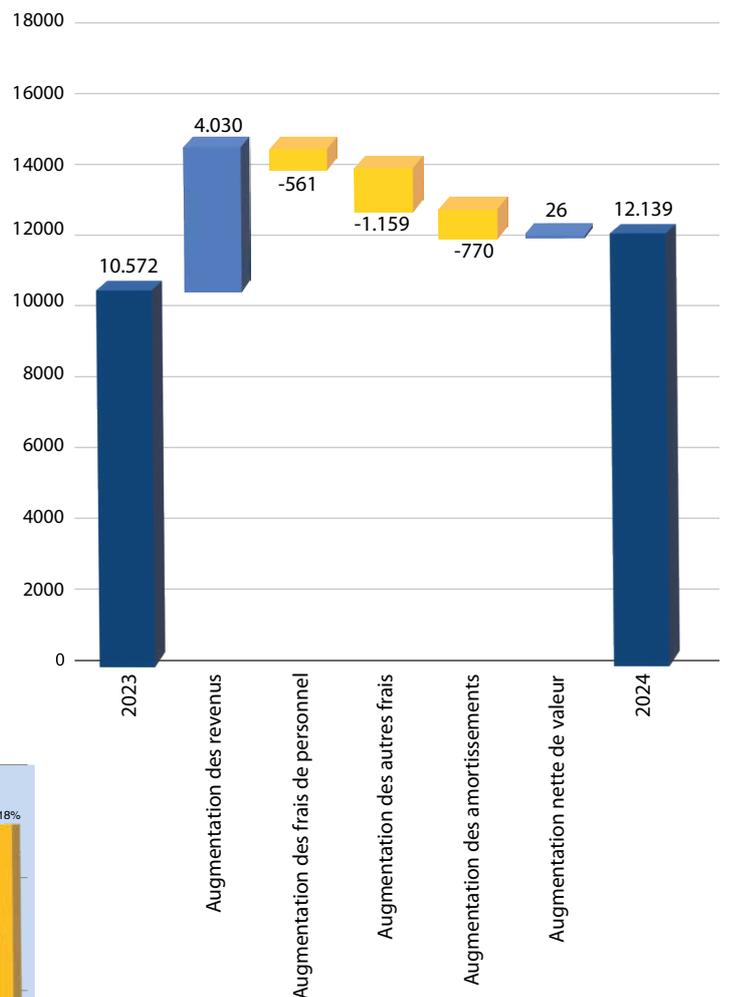


résultat non récurrent est négatif de 771 k EUR principalement à cause du rattrapage (en IFRS) de l'amortissement de l'immeuble Petit-Pont pendant les deux années qu'il était classé en « actif destiné à la vente » et de l'amortissement exceptionnel d'une partie non réalisée du projet Silikin Village III.

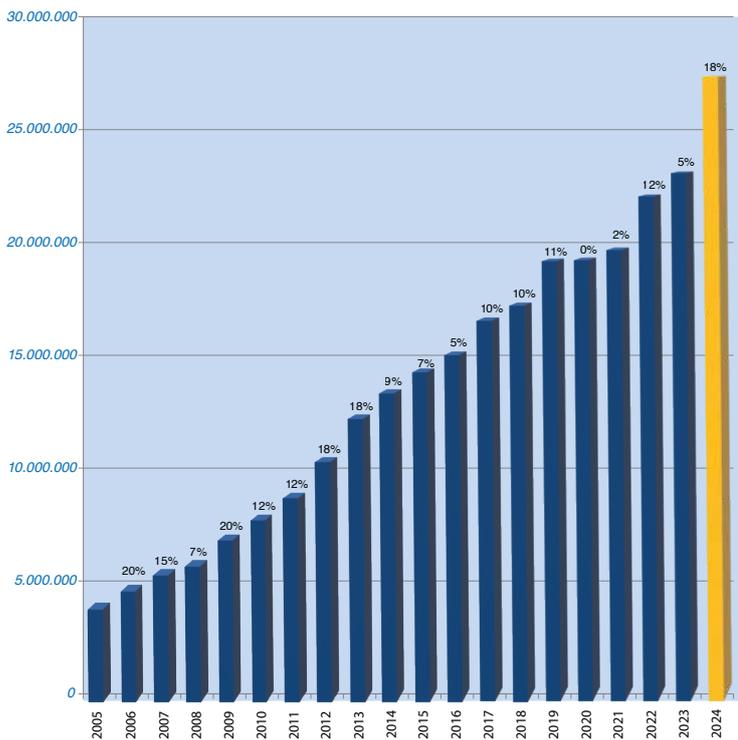
En conséquence, le résultat avant impôts différés atteint 7.691 k EUR (vs 10.794 k EUR en 2023). Une importante reprise de provision pour impôts différés (1.888 k EUR) est actée en 2024, principalement sur Petit-Pont. En conséquence, le résultat après impôts s'établit à 9.512 k EUR (-6% vs 2023) en part de groupe.

Le groupe étudie plusieurs nouveaux projets immobiliers concrets, dont un développement résidentiel de 19 villas et 14 appartements qui devrait être lancé en 2025 pour commercialisation fin 2026. Une première phase de 117 parcelles du projet Jardins de Kinsuka, sur un terrain de 83 ha dans la banlieue ouest de Kinshasa, est également à l'étude.

**EVOLUTION DU RÉSULTAT (en milliers EUR)
opérationnel des immobilières**



Revenus Locatifs:



Résultats de l'activité immobilière

IMMO (000 EUR)	2020	2021	2022	2023	2024	Var.
Produit des activités ordinaires	19.331	19.729	22.083	23.183	27.265	17,6%
Résultat opérationnel récurrent	9.065	9.115	9.814	10.572	12.139	14,8%
Résultat opérationnel	8.648	9.070	9.660	14.325	11.368	-20,6%
Résultat avant impôts différés	6.203	6.839	6.886	10.794	7.691	-28,7%
Résultat net (part de groupe)	5.593	5.351	8.696	10.114	9.512	-6,0%

LA CARRIÈRE – CARRIGRES

CARRIGRES, la carrière de grès pour la construction, est située à la périphérie de Kinshasa. Cette activité a été confrontée en 2024 à une demande moins soutenue que l'année précédente, induisant une baisse du chiffre d'affaires de 19%. Elle reste bénéficiaire et contribue aux cash-flows du groupe mais il a été décidé de reporter une partie des investissements prévus en 2024.

Cette activité a toujours été caractérisée par une forte volatilité. La demande, qui était forte en 2023, s'est ralentie notamment à cause d'incertitudes sur les investissements publics. Le chiffre d'affaires a diminué de 19% à 5.095 k EUR, revenant aux niveaux de 2022. En volume, les ventes s'établissent à 321.477 tonnes

(-12%) tandis que le prix moyen, qui avait fortement augmenté en 2023, a baissé de 6%.

En conséquence, le résultat opérationnel récurrent diminue de 50% à 772 k EUR.

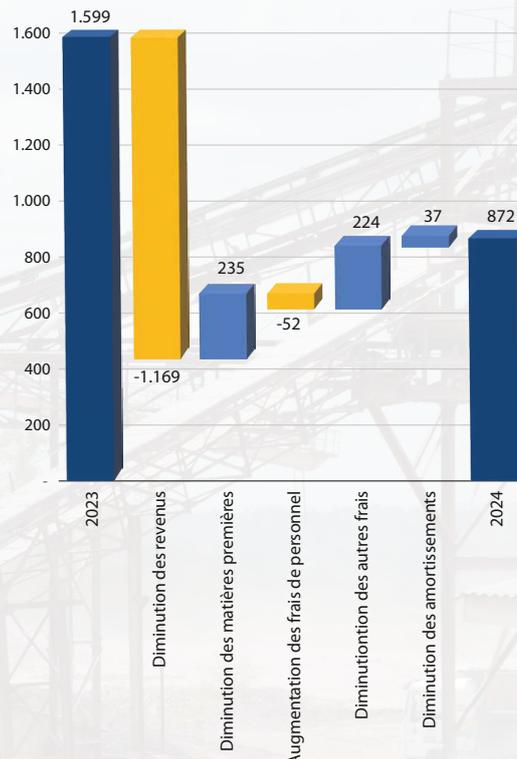
Il n'y a pas d'éléments non récurrents dans le résultat et donc le résultat opérationnel total est également de 772 k EUR (vs 3.863 k EUR en 2023 qui bénéficiait d'une reprise de réductions de valeur sur le gisement).

Le résultat avant impôts différés, qui intègre les produits financiers, s'établit à 681 k EUR et le résultat net à 628 k EUR.

Vente Carrigrès (en tonnes)



Evolution du résultat (en milliers EUR) opérationnel de Carrigrès :



Résultats de l'activité extractive

CARRIGRES (k EUR)	2020	2021	2022	2023	2024	Var.
Produit des activités ordinaires	2.556	2.897	5.349	6.297	5.095	-19%
Résultat opérationnel récurrent	-39	236	668	1.539	772	-50%
Résultat opérationnel	-1.339	236	668	3.863	772	-80%
Résultat avant impôts différés	-1.029	381	640	3.610	681	-81%
Résultat net (part de groupe)	-617	452	759	2.983	622	-79%

DIGITAL

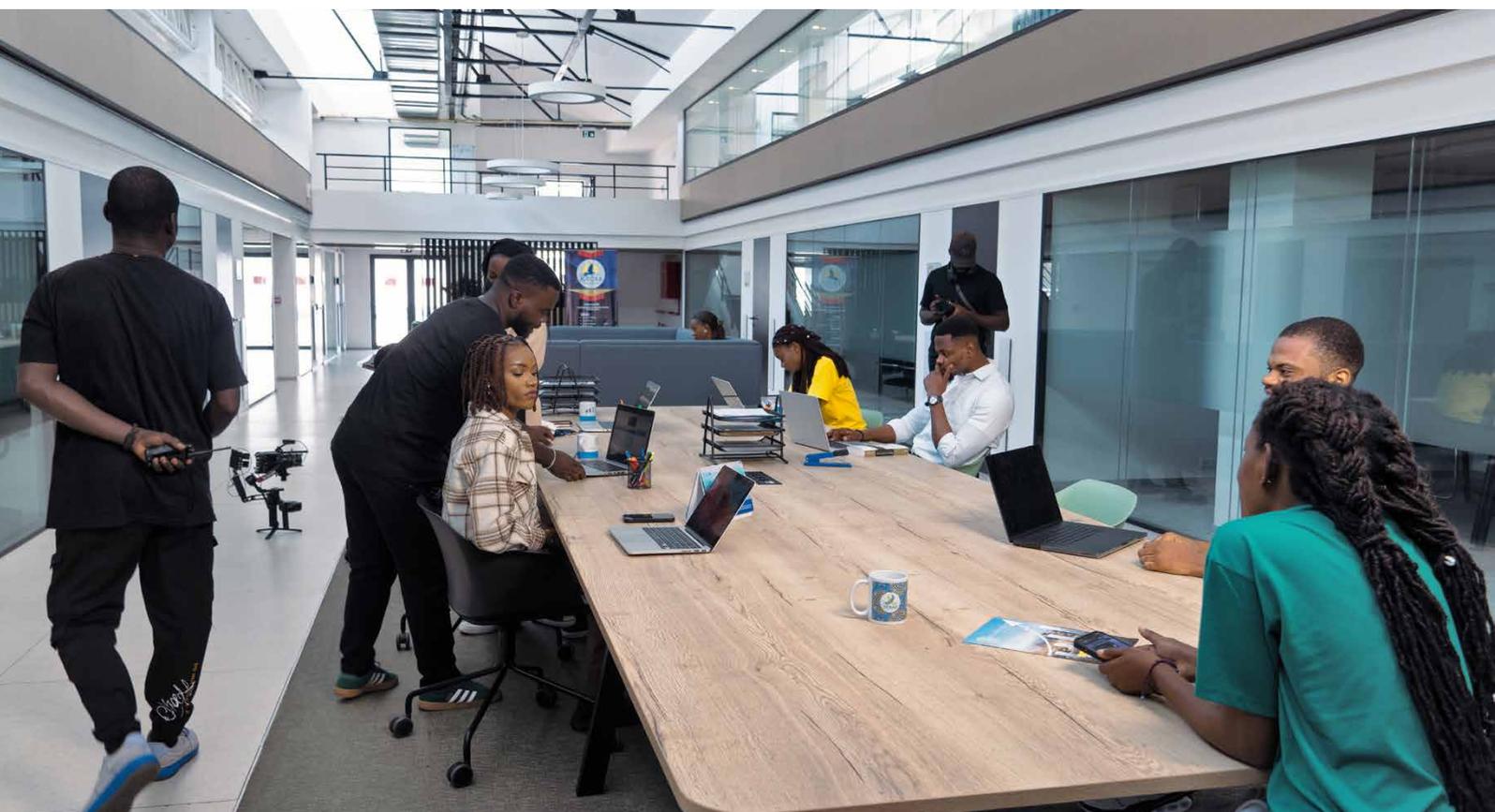
L'activité digitale comporte trois types d'activités :

- 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**.

SILIKIN VILLAGE développe le pôle d'attraction de l'économie digitale à Kinshasa, qui rassemble sur un même site des activités de formation, d'incubation, d'accueil des start-ups mais aussi de sociétés internationales désireuses de se développer en RDC.

SILIKIN VILLAGE a changé d'échelle en 2024 en exploitant un hub de 6.000 m² supplémentaires de bureaux, de co-working, de salles de réunion et d'auditoire, inauguré par le chef de l'Etat. La qualité des aménagements et des services offerts aux entrepreneurs a immédiatement été reconnue par l'attribution de nombreux prix comme celui de meilleur espace de co-working d'Afrique Centrale accordé lors des Global Start-Up Awards. Le hub héberge désormais 155 startup's et PME's ainsi que 700 membres actifs journaliers en co-working. 53 des 54 bureaux privatifs sont tous loués. Ces locations (qui s'élèvent à 1.126k EUR en 2024) ne sont pas reflétées dans le tableau ci-dessus car elles sont intégrées dans l'activité immobilière. Depuis 2023, l'activité digitale perçoit des commissions de gestion de l'activité immobilière et c'est cette commission qui constitue le produit des activités ordinaires repris dans le tableau ci-dessus.





Le premier data centre répondant aux normes internationales (Uptime Tier III, ISO 27001, PCI-DSS ...) en RDC, que **TEXAF** a réalisé en joint-venture avec **OPEN ACCESS DATA CENTRES** (www.openaccessdc.net), filiale du groupe **WIOCC** (www.wiocc.net), a été ouvert au 2^{ème} semestre, qui comprend 152 racks dans une première phase et 580 au total. Des banques, comme RAWBANK et SOFIBANQUE, des opérateurs de cloud comme LENUMERIQUE et ST DIGITAL et 13 fournisseurs d'accès internet ont d'ores et déjà signé des contrats pour s'installer dans le data-centre.

CLOSE THE GAP – TEXAF a ouvert un shop dans **SILIKIN VILLAGE** et a démarré avec succès ses ventes d'ordinateurs reconditionnés. **TEXAF**, qui avait déjà investi dans les fonds de venture capital africain de **PARTECH**, a pris une participation dans la start-up de legaltech **AFRIWISE** active à travers 25 marchés en Afrique et au Moyen-Orient., **TEXAF** a des engagements pour deux fois 1 M EUR dans chacun des deux fonds **PARTECH AFRICA** et a investi, en 2024, 250 k€ dans un tour de financement d'**AFRIWISE**.

En termes d'activités, plus de 50 événements (formations, séminaires, hackatons ...) ont eu lieu en 2024. De nombreuses entreprises et organisations louent les salles pour des séminaires et des formations. L'accompagnement des entrepreneurs et des start-ups a été encore renforcé avec le programme K-Impact d'accélération, les cours de programmation de KADEA Academy, la formation commerciale avec ICHEC Formation Continue, le programme Scaling-up in DRC pour les investisseurs étrangers, le programme Tech Odyssey en mémoire de Philippe Croonenberghs et de très nombreuses conférences et formations courtes.

Le résultat opérationnel de l'activité, encore dans sa phase de démarrage, s'établit à – 305 k EUR (hors revenus locatifs). En déduisant la quote-part des pertes de **OPEN ACCESS DATA CENTRES – TEXAF DIGITAL**, le résultat net (part de groupe) est arrêté à – 1.043 k EUR. A noter que ces pertes tiennent compte de l'élimination des intérêts dus par OADC Texaf Digital à Texaf à hauteur 433 k EUR.

DIGITAL (000 EUR)	2020	2021	2022	2023	2024	Var.
Produit des activités ordinaires	29	102	54	345	563	63%
Résultat opérationnel récurrent	-187	-167	-443	-388	-305	n.s.
Résultat opérationnel	-187	-167	-443	-388	-305	n.s.
Résultat avant impôts différés	-187	-167	-443	-644	-1.043	n.s.
Résultat net (part de groupe)	-187	-167	-443	-637	-1.038	n.s.

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 1.504 k EUR en diminution de 246 k EUR, liée aux rémunérations variables. Le résultat net s'établit à – 1.675 k EUR (vs -818 k EUR), compte tenu des charges d'intérêt.

HOLDING (k EUR)	2020	2021	2022	2023	2024	Var.
Produit des activités ordinaires	0	0	0	0	0	n.s.
Résultat opérationnel récurrent	-975	-1.182	-1.148	-1.750	-1.504	n.s.
Résultat opérationnel	-975	-1.182	-1.148	-1.750	-1.504	n.s.
Résultat avant impôts différés	-380	-598	-835	-999	-1.863	n.s.
Résultat net (part de groupe)	-219	-431	-661	-818	-1.675	n.s.



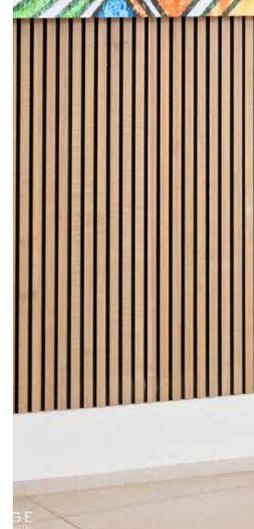
SILIKIN VILLAGE

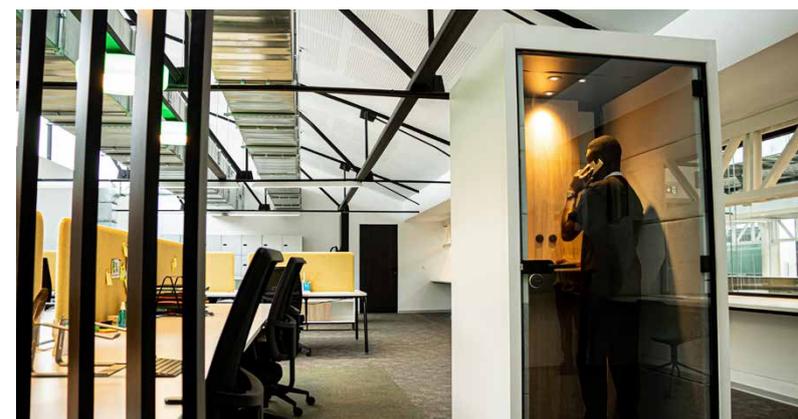
LE CŒUR DIGITAL DE KINSHASA



« Encouragé par les succès des deux premières phases du Silikin Village, le groupe a décidé de changer d'échelle et de quadrupler sa surface avec la phase 3. C'est un bâtiment de 6.000 m² sur deux niveaux construit autour de deux larges allées. Il comprend 53 bureaux privés, 235 places de co-working, 12 salles de réunion, 1 salle polyvalente, 1 auditorium de 180 places, des shops et 1 food-court.

Silikin Village offre aux entrepreneurs non seulement une infrastructure unique en République Démocratique du Congo mais aussi un ensemble de services





OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL



«Texaf s’est associée à Open Access Data Centres, filiale du groupe pan-africain de connectivité, pour construire le premier data centre aux normes internationales en République Démocratique du Congo. Comme son nom l’indique, il est en accès ouvert à tous les fournisseurs d’accès internet et à tous les opérateurs telecom. Il répondra notamment aux normes Tier-III de l’Uptime Institute et ISO 27001, avec une redondance de tous les systèmes et une garantie de disponibilité de 99,982%. La première phase comprend 152 racks de serveurs et le projet total 580. Intégré dans le Silikin Village au centre de Kinshasa, il occupe un bâtiment totalement protégé de 2.700 m².»

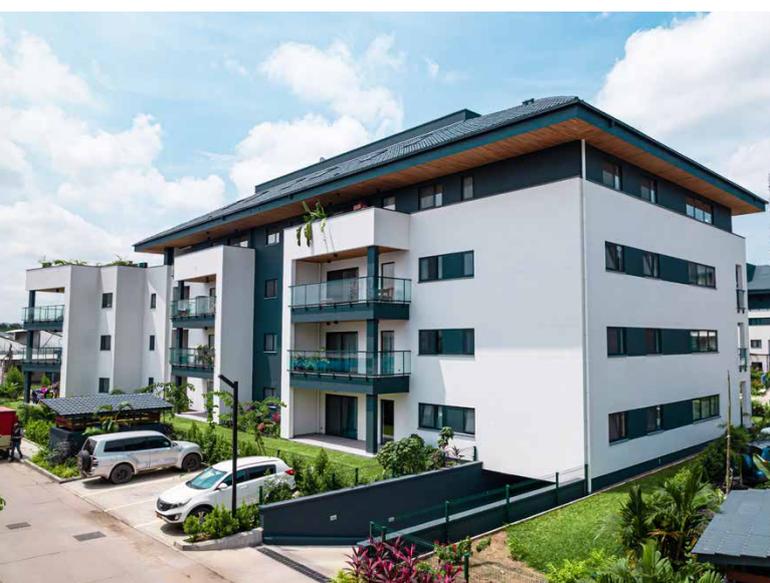






PROMENADES DES ARTISTES

« Promenade des Artistes est le nouveau projet résidentiel du groupe. Il est d'une conception différente des projets précédents en ce sens que les voitures sont confinées dans un parking souterrain tandis que les allées sont réservées aux piétons, aux jardins, aux œuvres d'art et à une plaine de jeux.





Il comporte 94 appartements dont 70% avec 1 ou 2 chambres, pour lesquels le groupe avait régulièrement plus de demandes que de disponibilités. Les surfaces brutes sont de 6.500 m² sur une parcelle de 12.700 m².

Les appartements comprennent une safe room et le complexe bénéficie d'une réserve d'eau de secours en cas de coupure. Comme les autres résidences de la concession, ils sont pourvus de cuisines équipées, de placards encastrés et de finitions de qualité. »



Résultat consolidé

Le chiffre d'affaires du groupe augmente de 10% à 32.311 k EUR, ce qui est la combinaison d'une forte hausse dans l'immobilier et d'une baisse sensible dans la carrière. Les charges opérationnelles n'augmentant que de 5% à 18.057 k EUR, l'EBITDA progresse de 14% à 16.176 k EUR et le résultat opérationnel récurrent à 11.088 k EUR, en hausse de 12%.

Le résultat opérationnel comporte plusieurs éléments non récurrents, principalement le rattrapage de deux années d'amortissement de l'immeuble Petit-Pont (-397 k EUR) résultant du changement de qualification de l'actif suivant les normes IFRS et l'amortissement exceptionnel d'une partie non réalisée du Silikin Village III (-362 k EUR).

Les charges financières nettes augmentent fortement à 1.038 k EUR (vs 20 k EUR en 2023) car les intérêts du financement de Promenade des Artistes ne sont plus capitalisés. Les mises en équivalence,

principalement **OADC TEXAF DIGITAL**, pèse pour 698 k EUR sur le résultat ; ce montant est net des intérêts de cette joint-venture en faveur de **TEXAF** (433 k €). Le résultat avant impôts s'établit à 8.435 k EUR (vs 15.547 k EUR en 2023, exercice qui bénéficiait de produits non récurrents à hauteur de 6.077 k EUR).

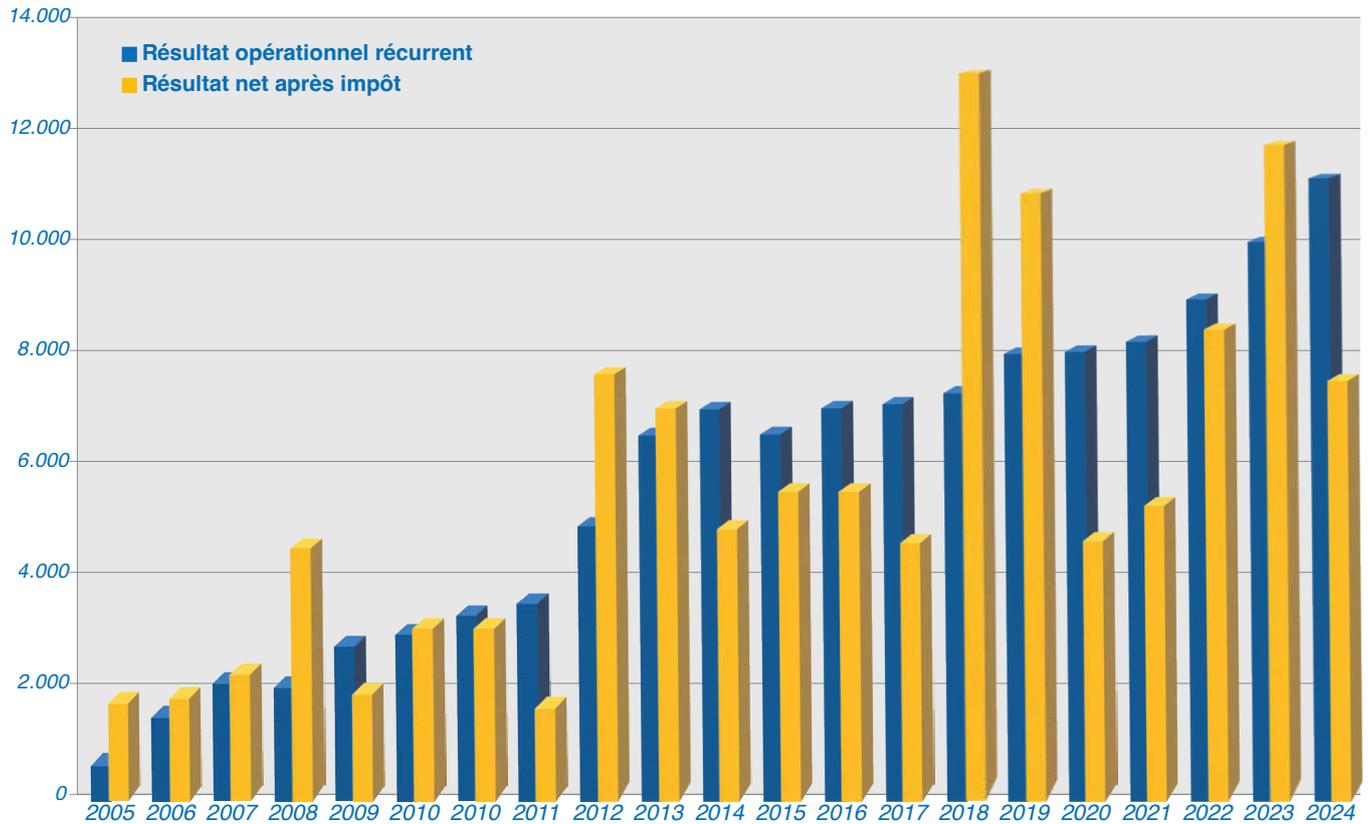
La charge fiscale courante baisse à 2.983 k EUR (vs. 3.350 k EUR) parce que les plus-values taxables sont moindres. Le résultat avant impôts différés atteint 5.452 k EUR (vs 12.198 k EUR).

La variation des impôts différés est une amélioration nette positive de 2.027 k EUR (vs une charge de 543 k EUR en 2023). 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 contre l'euro et d'un coefficient de réévaluation fiscal annuel. La baisse de la provision est largement imputable à la cession de Petit-Pont. Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 7.428 k EUR (vs 11.642 k EUR).

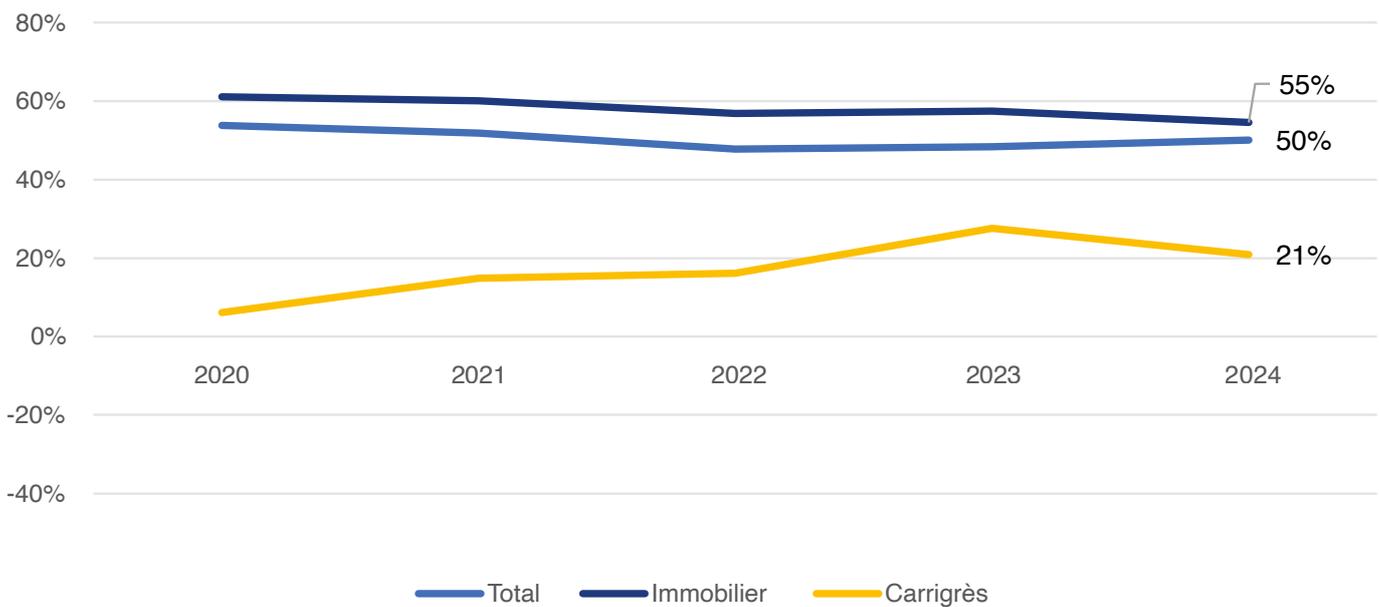
P&L Annuel

000 EUR	2020	2021	2022	2023	2024
Produit des activités ordinaires	21.868	22.727	27.432	29.318	32.311
Autres produits opérationnels récurrents	1.425	2.055	2.053	2.013	1.922
Charges opérationnelles récurrentes	-11.521	-12.990	-16.376	-17.131	-18.057
EBITDA récurrent	11.773	11.791	13.109	14.200	16.176
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	51%	48%	44%	45%	47%
<i>y-1</i>	4%	0%	11%	8%	14%
Amortissements	-3.801	-3.649	-4.218	-4.274	-5.088
Résultat opérationnel récurrent	7.972	8.142	8.891	9.926	11.088
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	34%	33%	30%	32%	32%
<i>y-1</i>	1%	2%	9%	12%	12%
Éléments opérationnels non récurrents	-1.716	-45	-154	6.077	-771
Résultat opérationnel	6.256	8.097	8.737	16.002	10.317
<i>y-1</i>	-52%	29%	8%	83%	-36%
Charges et produits financiers	-38	-35	-18	-20	-1.038
Quote-part dans les mises en équivalence	0	0	0	-253	-698
Dons aux actions de responsabilité sociale	-109	-141	-145	-182	-146
Résultat avant impôt	6.108	7.922	8.574	15.547	8.435
<i>y-1</i>	-52%	30%	8%	81%	-46%
Impôts courants	-1.502	-1.467	-2.325	-3.350	-2.983
Résultat avant impôts différés	4.606	6.454	6.249	12.198	5.452
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	20%	26%	21%	39%	16%
Impôts différés	-25	-1.242	2.118	-543	2.027
Résultat net après impôt	4.581	5.212	8.366	11.654	7.479
<i>y-1</i>	-58%	14%	61%	39%	-36%
<i>y-1</i>	-58%	14%	60%	39%	-36%
Par titre					
Résultat opérationnel récurrent (en EUR)	2,21	2,22	2,42	2,71	3,02
Résultat opérationnel en EUR	1,74	2,21	2,38	4,36	2,81
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	1,27	1,42	2,28	3,18	2,03
Nombre de titres en circulation	3.603.536	3.666.556	3.666.556	3.666.556	3.666.556

RÉSULTATS (en milliers EUR)



EBITDA récurrent en % des produits des activités ordinaires



Résultat global

000 EUR	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat de l'exercice	4.581	5.212	8.366	11.654	7.479
Mouvements des écarts en devises étrangères	6			-72	-29
Mouvements (nets d'impôts) des provisions pour pension	-55	28	103	27	148
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
RESULTAT GLOBAL	4.532	5.659	8.967	11.520	7.497
Revenant :					
Aux actionnaires de TEXAF	4.521	5.646	8.953	11.508	7.445
<i>Par titre</i>	1,25	1,54	2,44	3,14	2,03
Aux intérêts minoritaires	11	13	15	12	52

A 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 2024 une dette financière nette de 12.006 k EUR (vs 11.080 k EUR un an auparavant). Les investissements sont restés élevés à 13.723 k EUR (vs 13.692 k EUR) mais le cash-flow opérationnel a été à son niveau le plus élevé dans l'histoire du groupe à 13.781 k EUR après impôts.

000 EUR	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
ACTIFS NON COURANTS	115.957	116.579	130.554	141.325	153.598
<i>Immobilisations corporelles</i>	8.309	8.665	8.362	10.858	11.642
<i>Immeubles de placement</i>	107.211	106.605	119.608	126.217	133.899
<i>Immobilisations incorporelles</i>	6	2	8	81	87
<i>Autres immobilisations financières</i>	432	1.307	2.576	4.168	7.969
ACTIFS COURANTS	12.927	18.583	18.388	25.381	21.066
<i>Actifs destinés à la vente</i>	0	5.207	5.219	5.399	0
<i>Stocks</i>	4.346	4.622	4.552	4.928	6.021
<i>Créances</i>	897	952	678	3.696	1.476
<i>Actifs d'impôts</i>	558	1.602	2.059	2.302	2.738
<i>Trésorerie et placements à court terme</i>	6.979	5.933	5.462	8.570	10.254
<i>Autres actifs courants</i>	145	267	417	486	577
TOTAL ACTIF	128.884	135.162	148.942	166.706	174.664
CAPITAUX PROPRES	99.837	104.280	106.692	112.450	114.844
<i>Capital</i>	23.398	25.497	25.497	25.497	25.497
<i>Réserves de groupe</i>	76.054	78.387	80.783	86.274	87.789
<i>Intérêts minoritaires</i>	384	397	412	679	1.558
PASSIFS NON COURANTS	18.740	20.413	28.231	35.520	43.125
<i>Passifs d'impôts différés</i>	12.806	12.882	12.292	13.013	11.151
<i>Autres passifs non courants</i>	5.934	7.530	15.939	22.507	31.974
PASSIFS COURANTS	10.307	10.469	14.020	18.737	16.695
<i>Passifs liés aux actifs destinés à la vente</i>	0	0	0	0	0
<i>Autres passifs courants</i>	10.307	10.469	14.020	18.737	16.695
TOTAL PASSIF	128.884	135.162	148.942	166.706	174.664

DETTE FINANCIÈRE (en pourcent du total du bilan)**Cash-flows**

Le flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation s'élève à un niveau record de 13,8 M EUR.

Les investissements de 2024 à 13,7 M EUR sont dans la lignée de ceux de 2023 (13,7 M EUR) et portent sur les grands chantiers de Promenade des Artistes, Silikin Village III et du data centre.

Le flux de dividendes s'est élevé à 6,0 M EUR, tandis que la dette financière a augmenté de 6,5 M EUR grâce à un nouvel emprunt à 6 ans auprès d'une banque congolaise à un coût en EUR après couverture de 5,8% pa.

Source de fonds	2020-2024	Utilisation de fonds
Cash-flow opérationnel *	74.218	59.606 Investissements
Désinvestissements	6.035	19.254 Impôts et taxes
Augmentation de capital	3.989	25.757 Dividendes
Augmentation de dette	21.879	1.504 Augmentation de trésorerie
TOTAL	106.122	106.121 TOTAL

* : Hors impôts et taxes

CF annuel

000 EUR	2020	2021	2022	2023	2024
Trésorerie et placements à court terme à l'ouverture	8.767	6.979	5.933	5.463	8.570
Cash-flow opérationnel après impôt	9.986	10.313	10.879	10.564	12.886
Variation du besoin de fonds de roulement	-1.395	-665	2.318	-817	895
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	8.591	9.648	13.196	9.747	13.781
Investissements	-5.829	-8.942	-17.420	-13.692	-13.723
Désinvestissements	7	26	10	5.097	896
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-5.823	-8.916	-17.409	-8.595	-12.828
Augmentation de capital	1.890	2.099	0	0	0
Dividendes	-4.101	-4.633	-5.238	-5.762	-6.024
Variation des dettes	-2.346	756	8.981	7.962	6.527
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-4.557	-1.778	3.743	2.200	503
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	-1.788	-1.046	-470	3.352	1.457
Ecarts de conversion sur trésorerie ou équivalents de trésorerie				-244	227
Trésorerie et placements à court terme en fin d'exercice	6.979	5.933	5.463	8.570	10.254

Dividende

Afin de refléter les résultats de l'exercice et les perspectives pour 2025, le Conseil proposera de porter le dividende à 6.442.663 EUR soit 1,75714 EUR (1,23 EUR net) par action, en augmentation de 7%, vs 5% l'exercice précédent. Celui-ci sera payable à partir du 30 mai 2025 contre remise du coupon n° 14.

Événements survenus après la clôture des comptes

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

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 64.

Critère 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 :

- o 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 ;
- o 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 ;
- o Les administrateurs 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 ;
- o 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 2024 fait partie intégrante du rapport de gestion.



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

DOMINIQUE MOORKENS (1948)

Expiration du mandat 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 2025

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 2025

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.

GÉRALD 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 Dubaï, 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.

BENOIT DE BLIECK (1957)*Représentant BDB management srl**Mandat proposé à l'assemblée générale du 13 mai 2025***INDÉPENDANT**

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.

CHRISTOPHE EVERS (1960)*Expiration du mandat* 2025**CFO, 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* 2025**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'ancien 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 GALLEZ (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* 2025**INDÉPENDANT**

Ingénieur de gestion de la Solvay Brussels School (1983) et titulaire d'un certificat IFRS de l'Université Catholique de Louvain (2005), Pascale Tytgat est réviseur d'entreprises (1990). Elle est associée-gérante fondatrice de BST Réviseurs d'Entreprises (1991). Elle siège dans le Jury d'examen d'aptitude de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE) de Belgique depuis 2006, et a été membre de la Commission de Contrôle de Qualité de l'IRE pendant 20 ans (1995-2016). Elle accomplit en outre de nombreuses missions d'expertise financière en Belgique et en France.

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* 2025**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, administrateur et représentant permanent de la Chambre de Commerce CBL-ACP, Président de la chambre de commerce belgo-congolaise CCBC, administrateur de diverses associations caritatives et économiques en RDC et Conseiller en Diplomatie Économique auprès de l'Ambassade de Belgique à Kinshasa. Il est Officier de l'Ordre de Léopold.

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 2024, le Conseil d'Administration s'est réuni à 6 reprises, dont une fois en déléguant un de ses membres pour décider de l'absorption d'Anagest devant notaire.

Il s'est en particulier réuni pendant 4 jours à Kinshasa, où il a pu suivre l'évolution des projets, rencontrer les partenaires du Groupe et travailler en direct avec les collaborateurs.

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

Vincent Bribosia *	4	80 %
Charlotte Croonenberghs	5	100 %
Gérald Croonenberghs	5	100 %
William Croonenberghs	5	100 %
Christophe Evers	5	100 %
Joseph Fattouch **	4	80 %
Michel Gallez	5	100 %
Dominique Moorkens	5	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 développement du terrain de Kinsuka ;
- de la gestion du patrimoine immobilier ;
- du suivi de **CARRIGRES** ;
- du suivi du **SILIKIN VILLAGE** et d'**OADC TEXAF DIGITAL** ;
- du projet de cession partielle d'**IMMOBILIERE PETIT PONT** ;
- 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.



* Représentant Chanic s.a.

** Représentant JFA Management b.v.

*** 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. En 2024, le comité d'audit 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 :

William Croonenberghs	5	100%
Dominique Moorkens	5	100%
Eline Pardaens	4	80%
Pascale Tytgat	5	100%

Les travaux du Comité d'audit ont porté sur :

- les travaux de clôture de l'exercice 2023 ;
- l'information de la juste valeur des immeubles de placement et du gisement de grès ;
- l'établissement de la situation intermédiaire au 30 juin 2024 ;
- 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 2024.

COMITÉ DE RÉMUNÉRATION ET DE NOMINATION

Le comité de rémunération et de nomination est composé de Madame Nathalie Ulrich^{***} et de Messieurs Vincent Bribosia^{*}, Joseph Fattouch^{**}. En 2024, 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 [*]	3	75%
- Joseph Fattouch ^{**}	2	50%
- 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.

COMMISSAIRE

Deloitte, Réviseurs d'Entreprise SRL, représenté par Madame Corinne Magnin (mai 2022 – mai 2025).



* 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.

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 pages 64 et suivantes.

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 2024, un audit de cybersécurité a été réalisé par une équipe spécialisée et ses recommandations mises en œuvre. Une digitalisation du processus d'achat a également été réalisée, ce qui a entraîné non seulement une informatisation mais également un renforcement des procédures. Un processus de digitalisation des archives, de réorganisation et de partage des fichiers de tous les collaborateurs a été entamé.

En 2025, ce processus sera poursuivi. Il est également prévu de refondre les processus des ressources humaines et de réorganiser la gestion des pièces de rechange.

CONFLITS D'INTÉRÊTS ET TRANSACTIONS PAR DES INITIÉS

Le Conseil d'administration n'a pas eu à se prononcer en 2024 sur des conflits d'intérêt potentiels.

Il n'y a eu en 2024 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 13 août 2024, 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 13 mai 2025

- De renouveler les mandats arrivant à échéance de
 - o Vincent Bribosia, représentant Chanic s.a.
 - o Charlotte Croonenberghs
 - o Christophe Evers
 - o Joseph Fattouch, représentant JFA Management s.r.l.
 - o Pascale Tytgat
 - o Jean-Philippe Waterschoot
- De nommer comme administrateur indépendant Benoit De Blicck.

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 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
Dominique Moorkens	30.250	13.440	43.690
Eline Pardaens	18.750	10.560	29.310
Pascale Tytgat	27.375	13.440	40.815
People Partners représenté par Nathalie Ulrich	27.375	12.240	39.615

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 s'imputerait sur le décompte suivant.

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

- o Résultat consolidé opérationnel récurrent pour 50% et du
- o 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 :

- o la capitalisation boursière avec réintégration des dividendes pour 70%,
- o du résultat consolidé récurrent avant impôts pour 15%,
- o 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).

- o 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 2024.

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

Pour l'exercice 2024, sa rémunération variable à court terme est calculée sur base de la formule exposée ci-dessus avec les paramètres suivants :

- o 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,
- o et à une prime supplémentaire de 4.000 EUR par % d'amélioration.

En 2024, l'application de la formule lui donne droit à une rémunération variable à court terme de 33.420 EUR et à aucune rémunération variable à long terme cette année.

- o Monsieur Christophe Evers (CFO), qui est indépendant, bénéficie d'une rémunération annuelle 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 indemnité de rupture de contrat égale à 1 an de rémunération.

Pour l'exercice 2024, sa rémunération variable à court terme est calculée sur base de la formule exposée ci-dessus avec les paramètres suivants :

- o 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,
- o et à une prime supplémentaire de 3.000 EUR par % d'amélioration.

En 2024, l'application de la formule lui donne droit à une rémunération variable de 25.065 EUR et à aucune rémunération variable à long terme cette année.

- o 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 162.453 EUR en 2024.

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

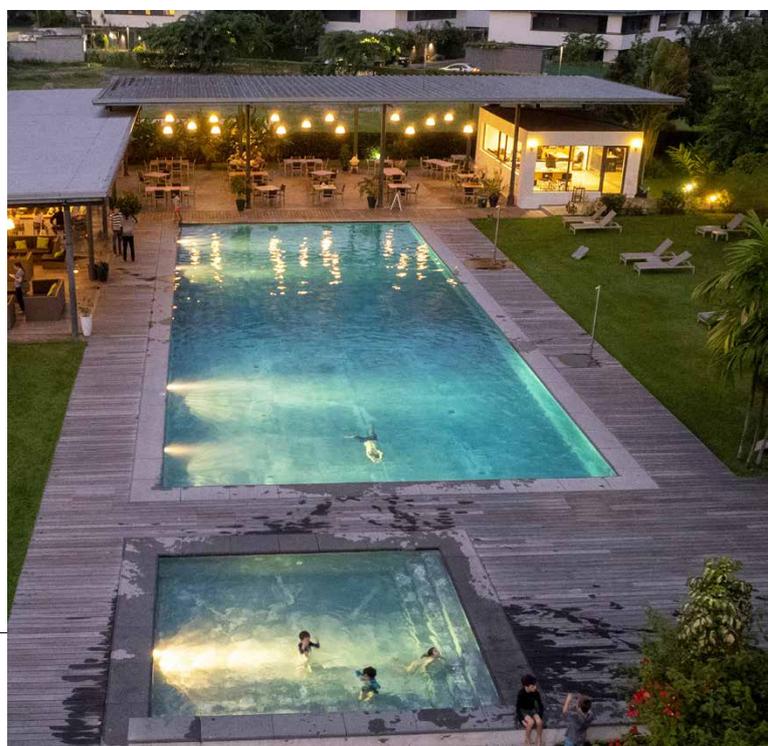
Pour l'exercice 2024, sa rémunération variable à court terme est calculée sur base de la formule exposée ci-dessus avec les paramètres suivants :

- o 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,
- o et à une prime supplémentaire de 600 EUR par % d'amélioration.

En 2024, l'application de la formule lui donne droit à une rémunération variable de 5.013 EUR et à aucune rémunération variable à long terme cette année.

Le calcul des rémunérations variables sur base des critères de performance (résultat opérationnel récurrent et résultat avant impôts) se présente comme suit en 2024 :

Rémunération variable à court terme pour l'année 2024		
<i>en milliers d'euros</i>	2023	2024
Résultat opérationnel récurrent(*)	9.926	11.088
Résultat avant impot	15.547	8.435
<u>Variation de résultat</u>		
Résultat opérationnel récurrent		11,71%
Résultat avant impot		-45,75%
<u>Nombre de tranches</u>		
Résultat opérationnel récurrent		3,34
Résultat avant impot		0,00
Moyenne		1,67
<u>Prime par tranche</u>		
Gérald Croonenberghs		3.000 €
Christophe Evers		15.000 €
Jean-Philippe Waterschoot		20.000 €
<u>Prime</u>		
Gérald Croonenberghs		5.013 €
Christophe Evers		25.065 €
Jean-Philippe Waterschoot		33.420 €
Total		63.498 €





SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS PAYÉES EN 2024

En Eur	Coût entreprise	Rémunérations variables	Plan de retraite	Véhicule de société	Total	% Fixe	% Variable
CEO	340.477	205.932	Suivant législation RDC	Oui	546.409	62%	38%
CFO	155.000	154.449	29.996	Oui	339.445	54%	46%
Dir digital	162.453	30.890	Suivant législation RDC	Oui	193.343	84%	16%

En 2024, 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 3,77.

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 2020=100	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat opérationnel récurrent	100	99	110	123	137
Résultat avant impôt	100	130	140	255	138
Rémunération des administrateurs exécutifs	100	98	124	177	195
Rémunération moyenne des employés	100	105	116	136	151





RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

03



CHIRPA ASBL ET CHAÎNE DE L'ESPOIR BELGIQUE:

UN ENGAGEMENT FORT EN FAVEUR DE LA CHIRURGIE CARDIAQUE PÉDIATRIQUE

Depuis 2008, CHIRPA porte l'espoir d'enfants atteints de pathologies cardiaques en République Démocratique du Congo. Cette initiative ambitieuse vise à développer la chirurgie cardiaque pédiatrique afin que les enfants puissent être soignés dans leur propre pays. Avec un objectif fixé, 2021-2028, le projet se donne pour mission de renforcer durablement les compétences locales et les infrastructures médicales.

TEXAF, partenaire de la première heure, s'est engagé avec conviction aux côtés de CHIRPA, persuadé que le développement durable passe aussi par la santé publique. En 2024, cette implication s'est concrétisée par plusieurs actions majeures pour soutenir le projet.

DES INFRASTRUCTURES AU SERVICE DES ENFANTS

L'hôpital clinique Ngaliema a été choisi pour accueillir le Centre de Chirurgie Pédiatrique, un bâtiment spécialement construit et financé par l'État congolais.





Si cette infrastructure est une étape cruciale, elle ne suffit pas à elle seule à garantir des soins de qualité. Former des équipes compétentes, assurer un approvisionnement constant en consommables médicaux et faciliter l'accès aux soins pour les enfants représentent des défis quotidiens.

Malheureusement, les années 2023 et 2024 ont été marquées par un manque de financement qui a freiné les initiatives de formation. Seul un chirurgien a pu être envoyé en France pour un stage de deux ans, alors qu'un programme de formation en immersion, identifié au Sénégal, n'a pas pu être mis en œuvre faute de moyens. Pourtant, cette formation est essentielle pour réduire la dépendance aux équipes étrangères et permettre à des professionnels congolais de pratiquer ces interventions vitales.



FORMER ET RETENIR LES TALENTS: UN ENJEU CRUCIAL

L'avenir du projet repose sur la capacité à former des spécialistes congolais et à les inciter à rester au pays. Pour cela, il est essentiel de leur offrir des conditions de travail et une rémunération à la hauteur de leurs compétences. CHIRPA plaide donc pour un engagement renforcé de l'État et des partenaires privés afin d'assurer une gestion durable du Centre de Chirurgie Pédiatrique et de garantir son autonomie financière.

Alors que les cliniques Ngaliema s'apprête à célébrer leur centenaire en 2027, CHIRPA nourrit une ambition forte: que cette date symbolique marque également l'avènement d'une médecine autonome et performante dans le domaine de la chirurgie cardiaque pédiatrique. Pour y parvenir, CHIRPA et TEXAF appellent à une mobilisation accrue des partenaires et des autorités afin que chaque enfant, au Congo, puisse recevoir les soins qui lui sauveront la vie.

Voir notre vidéo: Chaîne de l'Espoir



TEXAF BILEMBO

UN ENGAGEMENT AU SERVICE DE L'ÉDUCATION ET DE LA CULTURE EN RDC

TEXAF BILEMBO est un espace culturel et éducatif emblématique au cœur de Kinshasa, ancré au sein de la concession UTEXAFRICA. Inauguré en novembre 2003, son ambition est de préserver et de promouvoir les patrimoines naturels et culturels de la République Démocratique du Congo à travers deux missions fondamentales : l'Éducation et l'Art Contemporain.



Grâce à son projet éducatif, environnemental et culturel SOS Planète Congo, TEXAF BILEMBO poursuit son rayonnement, tant à Kinshasa qu'en province. Chaque année, il accueille et forme des milliers d'élèves, enseignants, formateurs, journalistes et acteurs du changement. En 2024, son rôle s'est affirmé comme un centre de référence dans la sensibilisation aux enjeux environnementaux et culturels, tout en offrant un espace de création et d'expression aux artistes contemporains.

UN LEVIER POUR LA PRISE DE CONSCIENCE ENVIRONNEMENTALE

Le projet phare SOS Planète Congo, une initiative 100% congolaise, poursuit son déploiement dans les écoles de Kinshasa et au-delà, dans les provinces du Lualaba et du Kongo central. Cette initiative sensibilise la jeunesse congolaise aux



défis environnementaux et culturels de leur pays, tout en favorisant la transmission des savoirs locaux et la protection de la biodiversité. En 2024, 39 écoles ont intégré le programme au cœur de leur enseignement, touchant 1 987 élèves à travers 210 ateliers pédagogiques interactifs. L'accompagnement des enseignants a été renforcé avec la formation de 90 d'entre eux à des méthodologies dynamiques et engageantes. La publication pédagogique, existant en version bilingue français – langue nationale (lingala, swahili, tshiluba) a été traduite en kikongo.

L'impact de ce projet a été rendu possible grâce au soutien de partenaires stratégiques tels que Louvain Coopération (UE), la Trust Merchant Bank, le Fonds Nouvelle Génération en RDC à travers la Fondation Roi Baudouin, qui ont permis d'étendre son rayonnement.

Le projet Faciliter les Initiatives Locales (FIL), mené en partenariat avec Louvain Coopération et financé par l'Union Européenne, a mobilisé 14 écoles, sensibilisant 508 élèves et formant 28 enseignants. La publication bilingue français/lingala a été distribuée, et une restitution publique a eu lieu le 11 mai 2024 avec la participation de l'ICCN et de divers bailleurs.

Le projet soutenu par la Trust Merchant Bank a quant à lui impliqué 10 écoles, formant 503 élèves et 20 enseignants. Lors de la restitution organisée le 1er juin 2024, les élèves ont plaidé en faveur de la biodiversité et du climat, affirmant ainsi leur engagement pour un avenir plus durable.





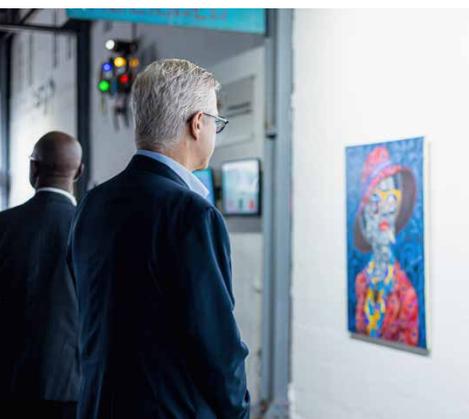
Le projet phare SOS Planète Congo, une initiative 100% congolaise,
 poursuit son déploiement dans les écoles de Kinshasa

Le soutien du Fonds Nouvelle Génération, au sein de la Fondation Roi Baudouin, a permis d'élargir l'initiative à 16 écoles de Kinshasa et 5 à Kolwezi, sensibilisant 1 300 élèves et formant 52 enseignants à une nouvelle méthodologie et à un contenu actualisé. Des activités pratiques telles que des potagers scolaires et des fresques pédagogiques ont été intégrées au programme, renforçant l'approche immersive de l'éducation environnementale.

L'Ambassade de France en RDC a permis d'offrir une formation spécifique aux enseignants, garantissant une intégration durable des contenus pédagogiques dans le système scolaire congolais.

Voir notre vidéo:
SOS PLANÈTE CONGO





UN TREMPLIN POUR LA CRÉATIVITÉ CONGOLAISE

L'espace TEXAF BILEMBO continue d'être un acteur majeur dans la promotion de l'art contemporain en RDC. Son équipe curatoriale accompagne les artistes locaux en leur offrant un cadre propice à l'exposition de leurs œuvres et à leur rayonnement international.

En 2024, dix expositions majeures ont été organisées, mettant en lumière l'art contemporain avec des artistes comme Pita Kalala, Muriel Munga, Esther N'sapu, J.C Lofenia, Théo Mwamba et Franck Dikisongele. L'année a également été marquée par une programmation culturelle riche et variée, incluant du cinéma, des workshops, des concerts, du théâtre, des apéros culturels et des conférences.

VERS UN AVENIR DURABLE ET ENGAGÉ

L'année écoulée a témoigné de l'engagement indéfectible de TEXAF BILEMBO à œuvrer pour un Congo conscient de ses richesses naturelles et culturelles. À travers des actions concrètes et un réseau de partenaires solides, l'ASBL poursuit sa mission avec la volonté de transformer la jeunesse congolaise en véritables ambassadeurs de leur patrimoine.

TEXAF BILEMBO s'impose ainsi comme un acteur incontournable de la préservation et de la valorisation du patrimoine culturel et environnemental congolais, contribuant activement à façonner un avenir plus durable et éclairé pour la République Démocratique du Congo.

Ces initiatives sont soutenues par des partenariats solides avec TEXAF, la Fondation Roi Baudouin, Enabel, l'Africa Museum de Tervuren, la Trust Merchant Bank, la Compagnie Sucrière, l'Union Européenne, Louvain Coopération, l'Union Africaine, Bracongo, Afrissur, Total Énergies, CFAO Mobility et Brussels Airlines.



UN ENGAGEMENT QUI TRANSFORME DES VIES

2024 a été une année marquante dans l'engagement sociétal du groupe TEXAF. Le soutien à l'ASBL Ndako Ya Biso a contribué à redonner espoir et dignité à de nombreux enfants en situation de rue à Kinshasa. Chaque action menée, chaque projet initié, a été porté par une volonté commune : offrir à ces jeunes une vie meilleure.



UNE JOURNÉE POUR CHANGER LES REGARDS

Le 12 avril 2024, lors de la Journée Internationale des Enfants en Situation de Rue, un événement marquant a réuni enfants, autorités locales et acteurs sociaux autour du thème de « l'appartenance ». Un moment puissant, où les jeunes ont courageusement partagé leurs parcours marqués par l'errance et l'exclusion.

« Je veux simplement qu'on me voie comme un enfant, pas comme un danger », confiait Patrick, 14 ans, dont le rêve est de retrouver sa famille. Son témoignage a touché l'assemblée, rappelant que chaque enfant mérite une place dans la société. Les autorités présentes se sont engagées à renforcer leur collaboration avec les associations pour favoriser la réinsertion sociale de ces jeunes.



LE REFUGE DE L'ESPOIR

L'un des projets les plus porteurs d'espoir de cette année reste la construction d'une maison d'accueil pour les jeunes en réinsertion. Grâce à la générosité des donateurs comme TEXAF, les murs sont érigés et le toit est posé. François, 18 ans, ayant participé aux travaux, raconte : « Je n'avais jamais construit quoi que ce soit avant, mais aujourd'hui, je suis fier d'avoir contribué à ce lieu qui changera nos vies. »

UN REPAS POUR APPORTER DE LA JOIE

Comme chaque année, un repas de Noël a été offert aux jeunes de la prison de Makala. Près de 500 jeunes ont partagé un festin simple mais chaleureux. « C'était le plus beau jour de l'année », murmurait Jean-Luc, 15 ans, un sourire radieux sur le visage.

L'année 2024 a été riche en actions concrètes et en émotions fortes. L'engagement de Jean-Pierre Godding et son équipe a permis à de nombreux jeunes de retrouver confiance en eux, de renouer avec leur famille et de se projeter dans l'avenir.



OUVRIR LES PORTES DE L'AVENIR

2024, c'est aussi l'année qui a vu la mise en place d'un ambitieux programme d'alphabétisation fonctionnelle. La création d'un espace d'apprentissage a été une véritable bouée de sauvetage pour 49 jeunes qui ont pu apprendre à lire, écrire et calculer.



Lors de la cérémonie de remise des certificats, Joséphine, 17 ans, les yeux brillants de fierté, confiait : « Je ne pensais jamais pouvoir apprendre à lire, mais aujourd'hui je rédige des lettres à ma grand-mère. » Ces mots symbolisent l'impact profond de cette initiative, qui ne se limite pas aux apprentissages académiques. Ce programme a également transmis des valeurs essentielles comme la discipline et le respect, tout en favorisant les liens sociaux lors de moments de convivialité partagés.

Le groupe Texaf quant à lui poursuivra avec détermination son soutien aux enfants en situation de rue, conscients que ces projets sont autant de graines d'espoir semées pour l'avenir. Car c'est ensemble, que nous pouvons agir pour transformer les vies et offrir à ces jeunes un horizon plus lumineux.

FISTUL-AID

REDONNER ESPOIR ET DIGNITÉ AUX FEMMES EN RDC

Depuis près de 20 ans, Fistul-Aid se consacre à la lutte contre les fistules obstétricales. Cette pathologie, qui touche environ 100 000 femmes en RDC, transforme des vies autrefois pleines de promesses en parcours de solitude et de stigmatisation. Souvent rejetées par leurs communautés, ces femmes se retrouvent isolées socialement, confrontées à des défis quotidiens qui dépassent largement la dimension médicale de leur condition.



Face à ce défi majeur de santé publique, Fistul-Aid, une asbl belge créée en 2006 sous l'impulsion du Dr Émile De Backer, œuvre inlassablement pour offrir une solution à ces femmes marginalisées. Cette organisation à but non lucratif a pour mission d'offrir des soins chirurgicaux gratuits aux femmes souffrant de fistules, tout en formant du personnel médical local pour garantir la pérennité des traitements.

C'est en 2007 que Fistul-Aid s'implante en République Démocratique du Congo (RDC) avec l'ouverture de sa première Fistula Clinic à Kinshasa, en partenariat avec l'hôpital Saint-Joseph. Cette clinique devient rapidement un centre d'excellence dans la réparation des fistules obstétricales, accueillant des patientes venues de tout le pays. En 2022, Fistul-Aid étend son action en ouvrant une seconde clinique à Kisangani, au sein de l'Hôpital Général de Référence de Kabondo. Aujourd'hui, avec plus de 2 000 interventions réalisées, l'organisation continue d'apporter une réponse concrète à cette problématique de santé publique.

DES EXPERTS ENGAGÉS AUX CÔTÉS DES PATIENTES

L'excellence des soins prodigués par Fistul-Aid repose sur l'engagement de médecins hautement qualifiés. Trois chirurgiens congolais, formés aux meilleures techniques chirurgicales, sont aujourd'hui reconnus parmi les meilleurs spécialistes du pays : Dr Dolorès Nembunzu, Dr Ange Mukuliboy et Dr Paulin Kapaya. Grâce à leur expertise, des centaines de femmes retrouvent chaque année leur santé et leur dignité.

À leurs côtés, une équipe de médecins venus de Belgique participe aux interventions chirurgicales au moins deux fois par an. Ces experts apportent un soutien technique précieux et assurent la formation continue des équipes locales. Cet échange de compétences garantit des soins de qualité et permet d'élargir l'impact de Fistul-Aid en RDC.

UN ENGAGEMENT DURABLE À KISANGANI ET KISANTU

Afin de renforcer durablement sa présence en RDC, Fistul-Aid a signé une convention de partenariat de 10 ans avec l'archidiocèse de Kisangani. Ce partenariat stratégique permet de pérenniser les activités de la Fistula Clinic de Kisangani et d'améliorer la prise en charge des patientes dans cette région où l'accès aux soins reste limité. Grâce à cette collaboration, la clinique bénéficie d'un appui logistique et structurel renforcé, facilitant la planification des interventions et l'accueil des patientes.



En parallèle, Fistul-Aid a également étendu son action à l'hôpital Saint Luc de Kisantu, en collaboration avec Solfa (Solidarité Femmes Africaines), une ONG belge déjà active dans cette région de la RDC. Cette coopération a permis d'organiser des campagnes de réparation des fistules obstétricales, offrant ainsi une nouvelle chance aux femmes souffrant de cette pathologie. Grâce à l'expertise conjointe des équipes locales et internationales, de nombreuses patientes ont pu être opérées et suivies dans un cadre médical adapté.

Ces initiatives témoignent de la volonté de Fistul-Aid d'ancre ses actions dans la durée et d'étendre son impact sur le terrain, avec pour objectif d'atteindre un plus grand nombre de patientes vulnérables et de leur offrir des soins adaptés et de qualité.



UN AVENIR PROMETTEUR

Les ambitions de Fistul-Aid pour l'avenir sont à la hauteur des défis à relever. L'organisation prévoit d'intensifier significativement ses activités avec trois campagnes annuelles à Kisangani et deux à Kisantu, élargissant ainsi sa portée géographique et son impact social. Un accent particulier sera mis sur le développement de l'urologie pédiatrique dans ses sites, répondant ainsi à un besoin crucial en soins spécialisés pour les plus jeunes patients.

De plus, Fistul-Aid cherche activement à établir de nouveaux partenariats stratégiques pour amplifier son impact sur le terrain et atteindre un plus grand nombre de personnes vulnérables. Cette approche collaborative, qui a déjà fait ses preuves avec des partenaires de longue date comme le Groupe Texaf, permettra de démultiplier les ressources disponibles et d'optimiser la prise en charge des patientes.

Le succès de Fistul-Aid repose sur une combinaison unique de facteurs: l'engagement indéfectible de son équipe médicale et administrative, le soutien constant de ses partenaires, et une vision claire de sa mission humanitaire. Avec plus de 75% de ses patientes provenant des zones rurales, l'organisation démontre sa capacité à atteindre les populations les plus vulnérables et à leur apporter une solution durable à leur condition.



En conjuguant expertise médicale, accompagnement social et vision à long terme, Fistul-Aid continue de démontrer qu'avec détermination et professionnalisme, il est possible de transformer des vies et de redonner espoir à celles qui l'avaient perdu. L'organisation reste plus que jamais déterminée à poursuivre sa mission jusqu'à ce que chaque femme en RDC puisse vivre dans la dignité, libre des complications des fistules obstétricales.

Le Dr Philippe François, président de Fistul-Aid, résume ainsi cette mission :

« Derrière chaque opération, il y a une histoire, une femme qui retrouve sa dignité et sa place dans la société. Notre engagement est de leur redonner un avenir, avec compassion et détermination. »

SANKURU YEMA YEMA

UN ENGAGEMENT AU SERVICE DES ENFANTS DU SANKURU

Face aux besoins croissants en infrastructures éducatives et à la volonté des communautés de garantir un avenir meilleur à leurs enfants, plusieurs actions ont été mises en place pour renforcer l'accès à une éducation de qualité. De nouvelles écoles ont vu le jour, des projets d'équipements innovants ont été concrétisés, et des efforts continus ont été déployés pour répondre aux défis liés à la croissance des effectifs et aux contraintes matérielles. 2024 a marqué une étape significative dans l'engagement de Yema Yema, dans la région du Sankuru, avec l'expansion du réseau scolaire « Petit d'Homme ». Derrière cette dynamique, Pierre et Béatrice, véritables piliers de l'association Yema Yema, poursuivent avec détermination leur mission d'offrir aux enfants du Sankuru un accès à une éducation de qualité. Leur engagement sans faille et leur vision audacieuse continuent d'inspirer et de transformer la région, plaçant l'éducation au cœur du développement communautaire.



EXPANSION DES ÉCOLES, UNE RÉPONSE AUX BESOINS LOCAUX

Trois nouvelles écoles primaires ont vu le jour, venant enrichir l'initiative éducative déjà bien implantée à Lodja, plus précisément dans le secteur de la Cotonnière, où se situe l'école « mère ». Ce développement a été motivé par une demande spontanée provenant de plusieurs villages voisins, preuve de l'espoir que suscite ce projet dans les communautés locales. Au total, dix villages ont formulé des demandes pour accueillir une école de ce type, soulignant leur désir d'offrir à leurs enfants un cadre scolaire solide. L'école de Yema Yema, partenaire de l'initiative, s'est particulièrement distinguée grâce à ses infrastructures modernes, comprenant une bibliothèque bien fournie et une salle informatique équipée d'ordinateurs financés par Texaf.

Trois écoles ont été retenues pour cette expansion et ont débuté leur activité avec des effectifs variés, mais une même volonté de fournir une éducation de qualité. Il s'agit de l'école « Petit d'homme » de la Cotonnière à Lodja qui regroupe 15 classes, avec un corps enseignant de 15 professeurs titulaires et deux éducateurs de relève. « Petit d'homme » de Shapembe qui dispose de 6 classes et qui accueille 120 élèves inscrits et « Petit d'homme » de Londa, la plus jeune, qui connaît une belle progression, avec 4 classes et 4 enseignants et 73 enfants inscrits. À noter que le développement de l'infrastructure est en bonne voie.

QUAND LES ENFANTS DU SANKURU PLANTENT L'AVENIR

La Journée de l'Arbre demeure l'événement marquant de l'année scolaire. Plus de 100 arbres ont été plantés par les élèves, un geste concret pour sensibiliser à la lutte contre le réchauffement climatique et la déforestation, qui menace la région. Cette initiative a permis de mettre en lumière la fragilité de l'environnement local et de sensibiliser les jeunes générations à leur rôle dans la préservation de la nature. Les élèves ont pris part à cette action avec enthousiasme, chacun tenant fièrement son arbre, symbole de leur engagement pour l'avenir.





ENTRE CRISE SANITAIRE ET MANQUE D'ESPACE

Comme toute initiative ambitieuse, YEMA YAMA a dû faire face à des défis. L'un des plus importants a été la gestion de l'épidémie de Mpox, qui a touché plusieurs enfants et qui provoqué un climat de panique pendant quelques semaines. Heureusement, avec le soutien de certains organismes, les enfants malades ont reçu un suivi médical approprié, et la situation a pu être maîtrisée.

Un autre obstacle majeur a été la croissance rapide des effectifs scolaires et le manque d'infrastructures adéquates pour accueillir tous les enfants dans des conditions optimales.

DES PROJETS EN PLEINE CROISSANCE ET EN ATTENTE DE RELANCE

Le projet « École des Mamans » fait face à des difficultés majeures depuis plusieurs années. Les enseignantes et co-fondatrices de ce programme ont dû suspendre une grande partie de leurs activités en raison de la reprise de leurs études universitaires. Néanmoins, elles ont continué à accompagner les mamans formées dans le petit commerce grâce à l'alphabétisation reçue au sein de l'école.

En 2025, avec la fin de leurs études universitaires, l'équipe se prépare à remettre ce projet en route, pour offrir de nouvelles opportunités d'apprentissage et de développement aux femmes de la région.

Par ailleurs, l'extension des écoles « Petit d'Homme » à Lodja et dans ses environs démontre l'engagement profond à soutenir les communautés vulnérables et à participer activement à leur développement. Chaque initiative, chaque action posée dans ce cadre, est un pas vers un avenir plus juste et équitable pour les enfants du Sankuru, avec une ambition forte : faire de l'éducation un levier de transformation sociale et économique pour le Sankuru.

En 2025, l'équipe continue de travailler sans relâche pour poursuivre le développement du réseau scolaire. La priorité est désormais la construction de nouvelles salles de classe, avec l'ambition d'en créer douze supplémentaires pour répondre à la demande croissante. En parallèle, des efforts seront faits pour sécuriser des équipements solaires pour soutenir l'intégration du système informatique dans ces écoles en plein essor.

Le projet d'éducation dans le Sankuru, soutenu par Texaf et ses partenaires, vise à offrir à chaque enfant de cette région un avenir meilleur, fondé sur l'accès à l'éducation, la solidarité et le respect de l'environnement.



COMEQUI

UNE ANNÉE DE DÉFIS ET D'ENGAGEMENT, MAIS AUSSI DE PROGRÈS ET D'INNOVATION

L'année 2024 a présenté des défis considérables pour les populations du Nord et du Sud-Kivu. La situation sécuritaire autour de Goma a compliqué l'approvisionnement et l'accès à Minova, cœur des activités de Comequi. Malgré ces obstacles, nous avons su faire preuve de résilience et continuer à développer des projets essentiels pour les communautés locales.

UN IMPACT SUR NOS PARTENAIRES, MAIS UNE MOBILISATION SANS FAILLE

Nos partenaires basés à Minova, comme la coopérative de café AMKA et l'hôpital de Minova, ont été en première ligne face à ces difficultés. L'isolement de certaines zones a entravé l'accès aux champs et augmenté la pression sur les infrastructures médicales. Toutefois, grâce à notre engagement et au soutien de nos partenaires fidèles, nous avons pu maintenir nos actions et renforcer notre présence sur le terrain.

DES RÉALISATIONS CONCRÈTES ET PORTEUSES D'AVENIR

Malgré ce contexte, 2024 a également été marquée par des avancées notables :

O Un espace numérique innovant : En partenariat avec Rexell et Close the Gap, nous avons inauguré un espace numérique à l'Institut Lwanga. Un projet qui connaît un franc succès et qui permet aux jeunes et aux adultes d'accéder aux nouvelles technologies et à la formation numérique.

O Développement de la filière café : Face à une demande croissante, Comequi a initié un consortium regroupant une dizaine de petites coopératives agricoles entre Kabare et Kalehe. (Nord de Bukavu) Grâce à la création de cinq pépinières de 70 000 à 100 000 plants chacune et à la formation des agriculteurs, nous jetons les bases d'une production plus forte et durable.

O Une diversification des activités : À l'initiative des acteurs locaux, Comequi a soutenu un projet de pêche d'Isambaza avec la coopérative Coplacaca, favorisant ainsi une source de revenus supplémentaire pour de nombreuses familles.

UN ENGAGEMENT RENFORCÉ ET RECONNU

En mars, un groupe de visiteurs est venu découvrir nos réalisations sur le terrain. Leur enthousiasme et leur engagement en tant que nouveaux ambassadeurs de notre action témoignent de l'impact

concret de nos projets....prochaine édition en novembre 2025!



UN CADRE STRUCTURÉ ET PÉRENNE :

L'isolement de Minova a certes réduit l'utilisation de certaines infrastructures, mais notre fonds de garantie AgriEst a continué à soutenir des coopératives locales, notamment dans les secteurs du café, du riz et du cacao.

En parallèle, nous avons consolidé notre structuration interne par un conseil d'administration de Comequi RDC plus représentatif, avec 50% d'opérateurs économiques congolais, assurant une gouvernance locale renforcée.

UN SOUTIEN PRÉCIEUX ET UN AVENIR PROMETTEUR :

En Belgique, 2024 a été marquée par une soirée autour des *Carnets noirs* de Colette Braeckman, un moment d'échange qui a permis de sensibiliser encore davantage à nos actions. Le financement de nos projets a été rendu possible grâce aux recettes des événements de 2023, au soutien fidèle de fondations familiales et à la générosité de nos donateurs récurrents dont TEXAF.



CONSTRUIRE ENSEMBLE UN AVENIR DURABLE

Grâce à l'implication de nos partenaires et à la confiance de nos soutiens historiques, Comequi continue d'innover et de s'adapter pour offrir aux communautés locales des opportunités durables. L'éducation, l'agriculture et l'autonomie économique restent au cœur de nos priorités, et nous sommes plus que jamais engagés à bâtir un avenir prospère pour ces populations.

Votre soutien est essentiel et nous vous remercions chaleureusement pour votre engagement à nos côtés. Ensemble, nous faisons la différence.



“ Les projets visent à créer **un impact durable dans la région.** ”







COMPTES ANNUELS

04





Etats financiers consolidés IFRS au 31 décembre 2024

Bilans consolidés	p. 80
Comptes de résultats consolidés	p. 81
Etat de résultat global consolidé	p. 82
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	p. 82
Tableau consolidé des flux de trésorerie	p. 83
Notes annexes aux états financiers consolidés	p. 85
1. Informations générales	p. 85
2. Périmètre de consolidation	p. 86
3. Gestion des risques	p. 87
4. Estimations et jugements comptables déterminants	p. 92
5. Information sectorielle	p. 93
6. Immobilisations corporelles	p. 98
7. Immeubles de placement	p. 100
8. Immobilisations incorporelles	p. 105
9. Participations dans les entreprises associées	p. 105
10. Autres actifs financiers non-courants	p. 106
11. Autres actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	p. 107
12. Actifs courants	p. 108
13. Capital social	p. 110
14. Emprunts bancaires et autres dettes	p. 111
15. Dette financière nette	p. 112
16. Engagements de retraite et avantages assimilés	p. 112
17. Impôts différés	p. 113
18. Autres passifs non courants	p. 115
19. Fournisseurs et autres créditeurs courants	p. 115
20. Instruments financiers	p. 116
21. Revenus des activités ordinaires	p. 117
22. Frais de personnel	p. 117
23. Dotation aux amortissements	p. 117
24. Pertes de valeur	p. 117
25. Autres charges opérationnelles	p. 118
26. Autres revenus opérationnels	p. 118
27. Eléments opérationnels non récurrents	p. 119
28. Charges financières	p. 119
29. Charge d'impôts sur le résultat	p. 120
30. Résultats par action	p. 121
32. Trésorerie provenant des opérations	p. 121
33. Opérations de couverture	p. 122
34. Litiges et passifs éventuels	p. 123
35. Engagements	p. 123
36. Transactions avec les parties liées	p. 123
37. Rémunérations des principaux dirigeants	p. 124
38. Rémunération du commissaire	p. 125
39. Structure de l'actionariat	p. 125
40. Evénements survenus après la clôture des comptes	p. 125
Résumé des principales méthodes comptables	p. 126
Rapport du Commissaire	p. 134

 Bilans consolidés

(en milliers d'euros)	Note	31-12-22	31-12-23	31-12-24
ACTIF				
Actif non courant				
Immobilisations corporelles	6	8.362	10.858	11.604
Immeubles de placement	7	119.608	126.217	133.899
Immobilisations incorporelles	8	8	81	87
Autres actifs financiers non-courants	10	2.422	4.072	7.969
Autres actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	11	154	96	39
		130.554	141.324	153.598
Actif courant				
Actifs détenus en vue de la vente	12	5.219	5.399	0
Stocks	12	4.552	4.928	6.021
Clients et autres débiteurs	12	678	3.696	1.476
Actifs d'impôts et taxes	12	2.059	2.302	2.738
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	5.462	8.570	10.254
Autres actifs courants	12	417	486	577
		18.388	25.382	21.066
Total de l'actif		148.942	166.706	174.664
CAPITAUX PROPRES				
Capital et réserves revenant aux actionnaires de la société-mère				
Capital social	13	25.497	25.497	25.497
Réserves		80.783	86.274	87.789
Intérêts minoritaires		412	679	1.558
Total des capitaux propres		106.692	112.450	114.844
PASSIFS				
Passifs non-courants				
Emprunts bancaires	14	9.658	15.418	19.433
Autres emprunts	15	0	0	4.192
Obligations non-courantes résultant des avantages postérieurs à l'emploi	16	1.304	1.285	1.360
Passifs d'impôts différés	17	12.292	13.013	11.151
Autres passifs non-courants	18	4.976	5.803	6.989
		28.231	35.520	43.125
Passifs courants				
Emprunts bancaires	14	2.151	3.931	2.827
Autres emprunts	15	0	0	247
Fournisseurs et autres créiteurs courants	19	8.202	9.259	9.332
Autres passifs courants		3.666	5.547	4.289
		14.020	18.737	16.695
Total du passif		42.251	54.256	59.820
Total du passif et des capitaux propres		148.942	166.706	174.664

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	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024
Revenus des activités ordinaires	21	27.432	29.318	32.311
Charges opérationnelles		(20.893)	(19.256)	(24.063)
<i>Matières premières et consommables</i>		(2.627)	(3.190)	(3.577)
<i>Variations de stocks</i>		(138)	367	1.092
<i>Frais de personnel</i>	22	(4.790)	(5.224)	(5.740)
<i>Dotations aux amortissements</i>	23	(4.218)	(4.274)	(5.847)
<i>Pertes de valeur</i>	24	(150)	2.221	(5)
<i>Autres charges opérationnelles</i>	25	(9.131)	(8.723)	(10.050)
<i>Différences de change</i>		162	(433)	64
Autres revenus opérationnels	26	2.043	2.013	1.922
Résultat sur cession d'actifs non-courants		10	3.746	0
Résultat opérationnel		8.592	15.820	10.170
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		0	(253)	(698)
Charges financières	28	(18)	(52)	(1.555)
Produits financiers		0	32	517
Résultat avant impôt		8.574	15.547	8.434
Impôts courants	29	(2.325)	(3.350)	(2.983)
Résultat avant impôts différés		6.248	12.197	5.452
Impôts différés	17	2.118	(543)	2.027
Résultat net de l'exercice		8.366	11.654	7.479
<i>Revenant :</i>				
<i>Aux actionnaires de la société mère</i>		8.352	11.642	7.428
<i>Aux intérêts minoritaires</i>		14	12	52
		8.366	11.654	7.479
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		1,42	3,18	2,03
– dilué		1,42	3,18	2,03
Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.				

État de résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	Exercice clos le 31-12-2022	Exercice clos le 31-12-2023	Exercice clos le 31-12-2024
Résultat de l'exercice	8.366	11.654	7.479
Mouvements des écarts de conversion en devises étrangères	0	(72)	-29
Mouvements actuariels (nets d'impôts) des obligations postérieures à l'emploi	103	27	148
Mouvements (nets d'impôts) des réserves pour actifs financiers disponibles à la vente	498	(51)	0
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de couverture (hedging)	0	(38)	-102
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation	0	0	0
Résultat global	8.967	11.520	7.497
<i>Revenant :</i>			
Aux actionnaires de la société mère	8.952	11.508	7.445
Aux intérêts minoritaires	15	12	52
	8.967	11.520	7.497

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 2021	25.497	0	72.033	4.981	62	391	102.963
Résultat de l'exercice 2022	0	0	8.352	0	0	14	8.366
Autres éléments du résultat global	0	0	102	498	0	0	601
Augmentation du capital	0	0	0	0	0	0	0
Variations du périmètre	0	0	(13)	6	0	7	0
Dividendes distribués	0	0	(5.238)	0	0	0	(5.238)
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)
Augmentation du capital	0	0	0	0	0	0	0
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
Augmentation du capital	0	0	0	0	0	0	0
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

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

MOUVEMENTS 2022

Les mouvements actuariels nets d'impôts des obligations postérieures à l'emploi sont positifs de 103 k EUR (Brut 147 k EUR, impôts 44 k EUR), (notes 16 et 17). Ce montant est inclus dans le résultat global.

Les mouvements actuariels nets d'impôts des actifs financiers sont positifs de 498 k EUR (Brut 664 k EUR, impôts 166 k EUR). Ce montant consiste en la plus-value latente sur la participation en Partech Africa. Il est inclus dans le résultat global.

Le dividende distribué de 5.238 k EUR porte sur le résultat de l'exercice 2021.

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'Immobilier 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.

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)

	Note	Exercice clos le 31-12-2022	Exercice clos le 31-12-2023	Exercice clos le 31-12-2024
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à l'ouverture		5.933	5.462	8.570
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles				
Trésorerie provenant des opérations	32	15.540	13.082	17.220
Intérêts payés	28	(18)	(8)	(896)
Intérêts reçus		0	23	440
Impôts sur le résultat	29	(2.325)	(3.350)	(2.983)
		13.196	9.747	13.781
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Acquisition d'une entreprise associée/liée	10	0	(492)	(7)
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(6)	(41)	(38)
Acquisition d'immobilisations corporelles et immeubles de placement	6 et 7	(16.963)	(11.483)	(8.784)
Produits de cession d'immobilisations corporelles et imm.placement	6 et 7	10	5.097	
Produits de cession d'immobilisations financières		0	0	896
Diminution (Augmentation) des prêts consentis à des parties liées		0	(1.580)	(4.469)
Diminution (Augmentation) des autres immobilisations financières		(451)	(95)	(424)
		(17.409)	(8.595)	(12.828)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère	31	(5.238)	(5.762)	(6.024)
Augmentation des emprunts	14	10.000	8.517	8.189
Remboursement des emprunts	14	(966)	(500)	(1.604)
Remboursement des contrats de location	11	(53)	(56)	(59)
		3.743	2.200	503
(Diminution)/augmentation de la trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires		(470)	3.352	1.457
Ecarts de conversion sur trésorerie ou équivalents de trésorerie		0	(244)	227
Scission Imbakín				
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à la clôture		5.462	8.570	10.254
<i>Dont TEXAF SA</i>		<i>625</i>	<i>1.707</i>	<i>2.080</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 2025 par le Conseil d'Administration et les comptes IFRS (y compris les annexes) ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 27 mars 2025. 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 2024.

Les principes comptables utilisés sont en continuité par rapport à ceux utilisés pour l'établissement des états financiers au 31 décembre 2023, à l'exception des deux suivants:

- 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 plutôt que dans les autres éléments du résultat global. En 2024, l'impact sur le résultat de ce changement de règle est de - 78 k EUR,
- la quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence est présentées nettes des revenus acquis par le Groupe sur ces sociétés. En 2024, ce changement de règle a conduit à présenter en net la quote-part dans les pertes d'OADC Texaf Digital de 1.137 k EUR et les intérêts perçus par Texaf de cette société de 434 k EUR.

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 2024, mais les changements ne sont pas significatifs ou pertinents pour le Groupe TEXAF.

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers: Classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants

- Amendements à IFRS 16 Contrats de location: Dettes de location dans un contrat de cession-bail

- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers: Informations à fournir: Accords de financement de fournisseurs.

Les nouvelles normes, amendements aux normes et interprétations suivants ont été publiés et adoptés par l'Union Européenne, mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1er janvier 2024. Le Groupe TEXAF ne les a pas adoptés de manière anticipée, mais en a analysé l'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.

- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères: Absence de Convertibilité (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2025)

- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)

- 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, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Améliorations annuelles – Volume 11 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen) Le Groupe TEXAF ne prévoit pas d'adopter de manière anticipée les normes, amendements aux normes et interprétations qui seront obligatoires à partir de 2025.

Le Groupe évalue de manière permanente l'impact des normes, interprétations et amendements ci-dessus.

2. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2024, 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.

A 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 (DRC), 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 2022	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2023	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2024
Anagest	Bruxelles	Holding	EUR	98,90%	98,90%	-
Carrigrès	Kinshasa	Carrière de grès	EUR	99,99%	99,99%	100,00%
Cotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	98,90%	100,00%	100,00%
Estagrigo	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00%	100,00%	100,00%
Immotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,76%	99,76%	99,76%
La Cotonnière	Kinshasa	Immobilière	EUR	95,66%	95,66%	96,61%
Texaf Digital	Kinshasa	Digital	USD	100,00%	100,00%	100,00%
Immobilier Petit-Pont	Kinshasa	Immobilière	EUR			51,00%
Utexafrica	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,59%	99,59%	99,59%

2. SOCIÉTÉS INTÉGRÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

Société	Ville	Activité	Devise fonctionnelle	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2022	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2023	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2024
Congotex en liquidation	Kinshasa	Textile	USD	43,61%	43,61%	43,61%
Close The Gap Texaf	Kinshasa	Digital	USD			50,00%
OADC Texaf Digital BE	Bruxelles	Digital	USD		49,00%	49,00%
OADC Texaf Digital RDC	Kinshasa	Digital	USD		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.

ii. Défaillance des locataires

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

iii. Pression sur les prix

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

iv. Retard ou dépassement de budget dans les constructions

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

v. Sinistres

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

b. Risques liés à l'activité de carrière

i. Coupures d'électricité

L'activité de carrière est très dépendante de la fourniture d'électricité par la Société Nationale d'Electricité. Des coupures fréquentes de l'alimentation sont supportées. Depuis le 2ème semestre de 2023, ce risque a été largement éliminé par l'installation d'une ligne d'alimentation dédiée.

ii. Pannes et accidents

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





iii. Risques sociaux

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

iv. Risque réglementaire

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

c. Risques liés aux investissements dans le secteur digital

i. Risque des start-ups

Le Groupe a décidé fin 2018 d'investir dans des jeunes entreprises africaines dans le secteur des nouvelles technologies et/ou dans le support de ces jeunes

entreprises. Par définition, ce «venture capital» est exposé à des risques élevés qu'une proportion importante de ces entreprises n'atteignent pas leurs objectifs ou même disparaissent. A partir de 2024, le Groupe a décidé de comptabiliser ces participations à la juste valeur par le biais du compte de résultats plutôt que par celui des autres éléments du résultat global.

ii. Courbe d'expérience

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

iii. Partenariats

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

3.3 Risques de dépendance

a. Personnes clef

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

b. Contractants

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

c. Clients

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

d. Banques

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

3.4 Risques politiques, juridiques et réglementaires

a. Risques liés aux changements de politique économique

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

b. Risques fonciers

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

c. Risques juridiques

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

d. Risques fiscaux et réglementaires

Le cadre fiscal congolais est très complexe avec plus de 400 taxes recensées. Par ailleurs, le cadre réglementaire évolue rapidement, d'ailleurs en général dans le sens d'une modernisation. En conséquence, les administrations concernées

n'appliquent pas toujours la législation d'une manière transparente et cohérente dans le temps ou d'une entreprise à l'autre. En outre, il arrive que les mesures fiscales ou réglementaires ne soient pas adoptées ou publiées de manière totalement conforme à la Constitution ou à la loi, ce qui crée une zone d'arbitraire dans leur application. Le Groupe peut donc se retrouver dans des situations de désaccord avec l'administration publique, dont la résolution est incertaine.

e. Risques de transfert

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

f. Risques sécuritaires

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



3.5 Risques financiers

a. Risques de change

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

95% des loyers sont exprimés en euros et le reste en dollars. Les prix de vente du concassé sont en francs congolais ou en dollars. En revanche, 83% des dépenses opérationnelles du Groupe sont en dollars ou en francs congolais. Le

Groupe est donc exposé à un risque de hausse du dollar contre l'euro. Une variation du franc congolais contre le dollar, elle, serait rapidement compensée par un ajustement des prix.

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

Le Groupe a, au passif de son bilan, un montant très important d'impôts différés (9.869 k EUR) sur ses actifs immobiliers en RDC (voir note 17). La valeur fiscale de ces actifs est en francs congolais, mais cette valeur fiscale est réévaluée chaque année par un arrêté du Ministre des Finances. Ce coefficient de réévaluation fiscale suit l'inflation domestique en RDC et n'est donc pas nécessairement proche de la variation du taux de change entre

le franc congolais et l'euro. Ceci génère donc des variations des provisions pour impôts différés.

Les impôts et taxes congolais sont comptabilisés en francs congolais. Par suite de ses investissements, le Groupe est en général en crédit de TVA et détient donc une créance en franc congolais sur l'Etat. La contre-valeur en euros de cette créance diminue en proportion de la dépréciation du franc congolais contre l'euro. Au 31 décembre 2024, cette créance (brute) était de 2.345 k EUR.

Le Groupe a conclu en 2023 un emprunt bancaire de 10.000 k USD et un autre en 5.500 k USD en 2024. Cet emprunt, net de la trésorerie associée, a été couvert par des achats à terme de dollars contre euros (voir note 33). L'efficacité de cette couverture est estimée à 101,19%. (Cash-flow hedge)



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

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

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

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

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

- Résultat avant impôt: - 23.450 EUR par % de baisse du franc congolais
- Résultat après impôt et fonds propres: - 16.415 EUR par % de baisse du franc congolais

Ces sensibilités sont linéaires et symétriques ; elles sont basées sur la situation bilantaire au 31 décembre 2024, qui est appelée à évoluer au cours des exercices futurs en fonction des déclarations de TVA.

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

Par ailleurs, le groupe avait les actifs et passifs suivant en devises au 31 décembre 2024. Il s'agit uniquement d'actifs et passifs à court terme.

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

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

b. Risques d'intérêt

Les emprunts bancaires sont tous en euros ou en dollars des Etats-Unis et à taux fixe. En revanche, la trésorerie, qui était de 10.254 k EUR au 31 décembre 2024, est détenue en euros et en dollars mais placée à taux variable.

L'impact d'une hausse de 100 points de base des taux d'intérêts en EUR serait de: + 103 k EUR en base annuelle sur le résultat avant impôts et les cash-flows et de + 72 k EUR sur le résultat après impôt et les fonds propres. Cet impact est linéaire et vaut que pour le court terme.

c. Risques de liquidité

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

Par ailleurs, les remboursements de ses emprunts bancaires sont alignés sur les cash-flows dégagés par les projets qu'ils financent. Il y a cependant un risque de liquidité soit si ces projets prennent

du retard, soit si le vide locatif est plus important que prévu.

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

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

d. Risques de crédit

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

Néanmoins, certains clients publics congolais ou liés aux milieux politiques peuvent être difficiles à expulser en cas de non-paiement. Le Groupe a décidé de ne comptabiliser les revenus des clients

systématiquement impécunieux uniquement sur base des paiements effectifs. Depuis plusieurs années, cette règle n'a pas trouvé à s'appliquer.

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

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

La valeur nette des créances clients totale, à fin 2024, 882 k EUR et comprend 154 k EUR de créances supérieures à 120 jours, dont certaines sont couvertes par des garanties locatives ou des dettes correspondantes. La balance âgée des créances clients est reprise en note 12.

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

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





4. 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 ou en 2024. 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 2024, cette évaluation externe effectuée par drone et avec un nouveau logiciel de visualisation en 3D a conduit à prendre une réduction de valeur de 183 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, les carrières, l'activité holding et, depuis 2020, l'activité digitale. Cette segmentation est conforme à celle qui est utilisée par le management et par le Conseil d'administration. 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 résumés et décrites dans les notes aux états financiers. Ces informations sont identiques à celles présentées au CEO, qui a été identifié comme le «Principal Décideur Opérationnel» au sens de la norme IFRS 8 en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter et d'évaluation des performances des segments.





Résultats 2024	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations Inter-secteurs	Consolidé
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>	<i>(412)</i>	<i>(3.717)</i>	<i>(283)</i>	<i>(1.388)</i>		<i>(5.800)</i>
<i>dont amortissements</i>		<i>(4.479)</i>	0	<i>(551)</i>		<i>(5.030)</i>
<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
Charges financières	(565)	(1.334)	(34)		378	(1.555)
Produits financiers	385	131		380	(378)	517
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

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 480 k EUR (738 k EUR en 2023) et des honoraires divers (audit, avocats, cotation boursière ...) pour 369 k EUR (317 k EUR en 2023).

Les éléments non récurrents sont ceux liés au litige suite à l'incendie de 2020, à savoir 12 k€ (vs 163 k€ en 2023) de frais, le rattrapage en norme IFRS de deux années d'amortissement de l'immeuble Petit-Pont (-397 k EUR) et l'amortissement exceptionnel d'une partie non réalisée du Siliikin Village III (-362 k EUR).

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.

A titre de comparaison, les résultats par secteur d'activité pour les exercices 2022 et 2023 sont présentés ci-après.

Résultats 2023	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations	Consolidé
					Inter-secteurs	
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

Résultats 2022	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations	Consolidé
					Inter-secteurs	
Produits des activités ordinaires		22.083		5.349		27.432
Autres produits opérationnels		1.921	54	126	(48)	2.053
Charges opérationnelles	(1.290)	(14.193)	(497)	(4.807)	48	(20.739)
<i>dont frais de personnel</i>	(169)	(3.025)	(339)	(1.256)		(4.790)
<i>dont amortissements</i>	(53)	(3.699)		(467)		(4.218)
<i>dont pertes de valeur</i>	0	(149)		18		(131)
Eléments non récurrents	0	(154)		0		(154)
Résultat opérationnel	(1.290)	9.656	(443)	668	0	8.592
Résultat financier	579	(976)		379	0	(18)
Résultat avant impôt sur le résultat	(711)	8.680	(443)	1.047	0	8.574
Impôts courants	(124)	(1.794)		(407)		(2.325)
Résultat avant impôts différés	(835)	6.886	(443)	640	0	6.248
Impôts différés	174	1.824		119		2.118
Résultat de l'exercice	(661)	8.711	(443)	759	0	8.366

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

- 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 2022 et 2023 ainsi que les acquisitions d'actifs pour l'exercice clos à cette date.





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

Actifs et passifs sectoriels au 31 décembre 2022	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	197	2.135		6.030		8.362
Immobilisations incorporelles et financières		85	2.274	71		2.430
Immeubles de placement		119.608				119.608
Autres actifs sectoriels	14.645	13.834	594	15.461	(25.994)	18.541
Total actifs	14.843	135.662	2.868	21.562	(25.994)	148.940
Emprunts bancaires		11.810				11.810
Impôts différés	1.475	9.200	296	1.321		12.292
Autres passifs sectoriels	1.350	41.306		1.484	(25.994)	18.146
Total passifs (hors capitaux propres)	2.826	62.316	296	2.805	(25.994)	42.249
Acquisitions d'actifs		17.121	451	268		17.414

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 2021								
Coût	15.143		6.503	650	2.838	693	3	25.830
Amortissements cumulés	(8.106)		(5.731)	(472)	(2.335)	(555)		(17.199)
Valeur nette comptable	7.036		772	178	503	139	3	8.631
Mouvements de l'exercice 2022								
Acquisitions	293		273	106	227			900
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)								
Cessions								
Transferts entre rubriques	(439)							(439)
Dotation aux amortissements	(104)		(357)	(57)	(189)	(23)		(730)
Corrections de valeur								
Autres								
Mouvements de la période	(250)		(84)	49	38	(23)		(269)
Au 31 décembre 2022								
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		688	227	541	116	3	8.362
Mouvements de l'exercice 2023								
Acquisitions	58	356	426		337			1.177
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)								
Cessions								
Transferts entre rubriques	47							47
Dotation aux amortissements	(211)		(444)	(74)	(209)	(116)		(1.053)
Corrections de valeur	2.324							2.324
Autres								
Mouvements de la période	2.219	356	(19)	(74)	129	(116)		2.496
Au 31 décembre 2023								
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
Mouvements de l'exercice 2024								
Acquisitions	49	957	472		302			1.780
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)								
Cessions								
Transferts entre rubriques		(1.239)	356		882			
Dotation aux amortissements	(246)		(423)	(44)	(323)			(1.036)
Corrections de valeur								
Ecarts de conversion		3						3
Autres								
Mouvements de la période	(198)	(279)	405	(44)	862			746
Au 31 décembre 2024								
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

Les terrains et constructions incluent 6.324 k EUR (net de 5.212 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 11 exercices de 2014 à 2024, la carrière a produit 3,00 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 6.324 k EUR au 31 décembre 2024. 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 libres futurs dégagés par l'exploitation et sur un taux d'actualisation. La méthode d'évaluation des cash-flows futurs a été modifiée en 2020 pour inclure trois scénarii: une stabilisation des prix de vente au niveau de la dernière année réalisée à mix produit inchangé, une stabilisation des prix de vente à ce niveau de prix avec un mix produit optimisé et un prix équivalent à la moyenne 2009-2024. Le taux d'actualisation retenu de 18% a été dérivé des paramètres pour le RDC et les matériaux de construction estimés par le Prof. A. Damodaran (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/home.htm). Compte tenu de l'amélioration des résultats de CARRIGRES, due à la bonne tenue du marché qui a permis d'augmenter tant les quantités que les prix, ce test a conduit à enregistrer, en produit de 2023, une reprise d'amortissement exceptionnel de 2.324 k EUR. En 2024, ce test n'a pas révélé de risque de perte de valeur. Ce test est très sensible au choix des hypothèses, comme le montre le tableau de sensibilité suivant qui reprend les deux principales hypothèses: le taux d'actualisation et le prix moyen de vente.



Valeur estimée du gisement					
Prix de vente unitaire en 2029	14 €	15 €	16 €	17 €	18 €
Taux d'actualisation					
16%	4.594.844 €	6.076.588 €	7.558.331 €	9.040.075 €	10.521.819 €
18%	4.172.245 €	5.434.159 €	6.696.073 €	7.957.986 €	9.219.900 €
20%	3.827.284 €	4.916.455 €	6.005.627 €	7.094.749 €	8.183.971 €
Valeur comptable au 31-12-24		6.323.606 €			
Prix de vente moyen 2009-2024		14,80 €			
Prix de vente moyen 2024		16,32 €			
Valeur du gisement					
Scénario 1	Prix de vente 2024	7.099.885 €			
Scénario 2	Product mix adapté	7.489.930 €			
Scénario 3	Moyenne 2009-24	5.181.776 €			
Moyenne		6.590.530 €			

En 2022, la moyenne des scénarii donnait une valeur de 6.863.665 € et, en 2023, de 8.703.847 €.

7. IMMEUBLES DE PLACEMENT

	Terrains	Immobilisations en cours	Autres immeubles de placement	Total
Au 31 décembre 2021				
Coût	46.895	4.606	94.388	145.889
Amortissements et dépréciations cumulés			(39.284)	(39.284)
Valeur nette comptable	46.895	4.606	55.104	106.605
Mouvements de l'exercice 2022				
Acquisitions		15.411	652	16.062
Cessions/Désaffectations				0
Transfert de rubriques	145	(450)	693	388
Transfert vers actifs détenus en vue de la vente			(12)	(12)
Dotations aux amortissements		(53)	(3.382)	(3.435)
Correction de valeur				0
Mouvements de la période	145	14.907	(2.049)	13.003
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

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 2024, les investissements ont porté sur les projets «Promenade des Artistes» et «Silikin Village Phase III».

En 2024, les immeubles de placement ont généré des revenus locatifs de 27.189 k EUR et des charges directes (notamment d'entretien et de réparation) de 1.983 k EUR vs respectivement 23.058 k EUR et 1.556 k EUR en 2023 et 22.083 k EUR et 1.599 k EUR en 2022.

Au 31 décembre 2024, des terrains et immeubles ont été donnés en garantie à hauteur de 2.084 k EUR en valeur comptable (voir note 35).

Les immobilisations en cours comprennent principalement la pose de fibre optique pour tous les logements et bureaux, la construction d'un réservoir de secours d'eau potable, la réfection des routes, la construction d'une nouvelle cabine électrique et les études pour le projet «Jardins de Kinsuka».

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 RDC¹

Cependant, Knight Frank, expert immobilier londonien, a publié son 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.

Par rapport aux éditions précédentes, Knight Frank a revu à la baisse les rendements exigés dans les meilleurs quartiers à 10% pour les bureaux et les commerces de détail (vs. 12% antérieurement) et 8% pour le résidentiel (vs 12% antérieurement). Ce taux est 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%.

La dernière version de ce rapport «Knight Frank Africa Report 2024/25» ne reprend plus les rendements exigés pour le marché de Kinshasa. Cependant, la moyenne des marchés² qui sont effectivement repris dans l'étude et qui avaient en 2020/21 les mêmes rendements que Kinshasa est de 8,7% pour les bureaux et de 6,7% pour le résidentiel.

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.

1 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».

2 Blantyre, Dakar, Tunis, Kampala, Lusaka et Harare





KINSHASA PRIME RENTS AND YIELDS
 (Source: Knight Frank LLP, Africa Report 2020/21 et 2022/23)

	Prime rents: USD/m ² /month	Prime yields
Offices	35	10%
Retail	50	10%
Industrial	10	15%
Residential: 4 bedrooms executive house - prime location	USD 10.000/month	8%

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.

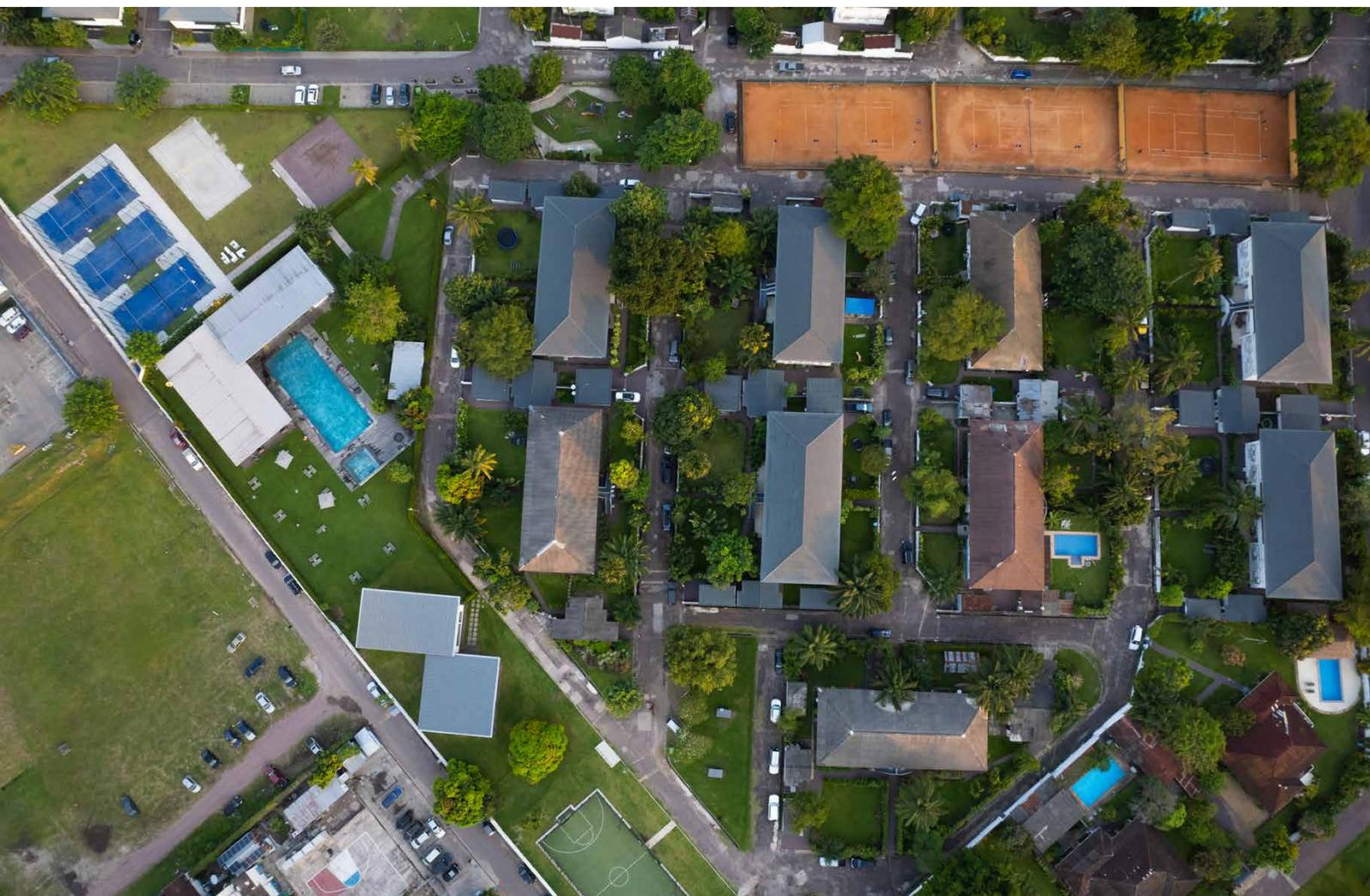
Pour les terrains à Kinsuka en dehors du centre, l'incertitude est grande et le Conseil conserve comme juste valeur un chiffre de 35 EUR/m² malgré un important essor immobilier dans cette partie de la ville de Kinshasa. La cession en 2019 de 17 ha de ce terrain à la Société Nationale d'Electricité s'est faite à une valeur nette très proche de cette valeur.

Les filiales LA COTONNIERE et ESTAGRICO possèdent 306 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 1,2 million EUR pour ce poste. En outre, LA COTONNIERE détient historiquement des terrains pour lesquels la documentation est incomplète et qui ne sont pas valorisés dans les comptes. A 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			305,9	305,9
Total terrains non bâtis (nets des surfaces de routes)	20,2	83,4	305,9	409,5
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	305,9	453,7





JUSTE VALEUR (M EUR)

	Loyer annualisé (mio€)	Rendement	Valeur de rendement (mio€)	Valeur terrain (€/m ²)	Valeur équivalent terrain (mio€)	Valeur total (mio€)
TERRAINS NON BÂTIS						
Terrains non bâtis au centre de Kinshasa				650,0	56,2	56,2
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					1,2	1,2
Total terrains non bâtis (nets des surfaces de routes)					88,1	88,1
Surfaces routes et voiries						
TERRAINS BÂTIS						
Terrains avec constructions neuves ou totalement rénovées (bâti catégorie 1)	23,9	9,12%	262,7	NA		262,7
Terrains avec constructions anciennes en bon état (bâti catégorie 2)	3,8	9,12%	41,5	NA		41,5
Terrains avec constructions à rénover (bâti catégorie 3)	2,8	NA		650,0	69,6	69,6
Terrains avec constructions en mauvais états (bâti catégorie 4)	1,2	NA		650,0	24,1	24,1
Total terrains bâtis	31,7		304,1		93,7	397,8
Total général					181,8	485,9

Sous ces hypothèses, la juste valeur brute des immeubles de placement est à la date du 31 décembre 2024 de 486 M EUR (soit 367 M EUR après déduction des impôts différés). Cette valeur était de 397 M EUR (311 M EUR après impôts différés) fin 2023 et 401 M EUR (314 M EUR après impôts différés) fin 2022.

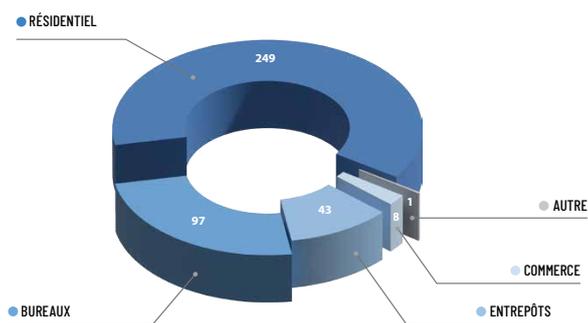
Ces valeurs doivent s'apprécier par rapport à une valeur nette comptable de 134 M EUR (soit 122 M EUR après déduction des impôts différés) (voir note 17).

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 : 398 m EUR



SENSIBILITÉ

L'estimation de la juste valeur, estimée plus haut à 486 M EUR, varie comme suit en fonction des deux principaux paramètres: le taux de rendement exigé 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 m ² de terrain en centre-ville		
	€ 450	€ 650	€ 850
8%	477	528	579
10%	407	459	510
12%	361	413	464

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 2024 s'élevé à 3.000 k EUR. CONGOTEX est en liquidation depuis août 2007. Le groupe n'a pas d'engagement vis-à-vis de CONGOTEX, notamment en termes de compensation de fonds propres.

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 des pertes de l'exercice et d'une partie de la plus-value sur la cession d'un terrain est comptabilisé pour 43 k EUR au 31 décembre 2024, et a prêté à long terme 6.291 k USD à OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL (DRC).

A 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 2021					
Valeur brute		1.482	845		2.327
Corrections de valeur cumulées		(292)	(727)		(1.020)
Valeur nette comptable		1190	118		1.307
Mouvements 2022					
Nouveaux investissements		420	31		451
Remboursements					
Réévaluation à la juste valeur via le résultat global		664			664
Au 31 décembre 2022					
Valeur brute		1.902	876		2.778
Corrections de valeur cumulées		372	(727)		(356)
Valeur nette comptable		2274	148		2.422
Mouvements 2023					
Nouveaux investissements	492	91	1.584		2.168
Remboursements					
Transferts de rubriques		(241)	241		
Résultat des entreprises associées	(253)				(253)
Elimination résultat intragroupe	(200)				(200)
Ecart 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	2056	1974		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)		
Ecart 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	2393	5313	220	7.969



- 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) est imputée sur la valeur des prêts.
- La valeur nette des actions (2.393 k EUR) correspond à la valeur de marché de l'investissement dans le fonds Partech Africa et dans la start-up AFRIWISE.
- 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 6.291 k USD à OADC Texaf Digital (DRC). Le solde subsistant au 31 décembre 2024 est constitué de dépôts et cautionnements versés.
- La juste valeur des autres actifs financiers non-courants au 31 décembre 2024, au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 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'impôt différé	Dette envers les bailleurs à plus de 12 mois	Dette envers les bailleurs à 12 mois ou moins
Au 31 décembre 2022	154	0	95	61
Amortissement	-58			
Paie ment 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			
Paie ment 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	38
Au compte de résultat				
	2022	2023	2024	
Amortissement	-50	-58	-60	
Annulation du loyer effectif	51	62	62	
Charge financière	-3	-6	-1	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif	0	-1	-0	
Impact sur le résultat de la période	-1	-3	1	

12. ACTIFS COURANTS

	31-12-22	31-12-23	31-12-24
Actifs détenus en vue de la vente			
Immeubles destinés à la vente (valeur brute)	5.393	5.573	
Amortissements	(174)	(174)	
Valeur nette	5.219	5.399	0
Stocks			
Pièces de rechange - Valeur brute	2.868	3.227	3.935
Pièces de rechange - Perte de valeur	(262)	(253)	(253)
Produits finis - Valeur brute	1.667	1.509	2.097
Produits finis - Perte de valeur	-	-	-
Autres stocks - Valeur brute	280	446	241
Autres stocks - Perte de valeur	-	-	-
Valeur nette	4.552	4.928	6.021
Clients			
Clients - Valeur brute	1.157	1.193	1.715
Clients - Perte de valeur	(715)	(827)	(833)
Valeur nette	442	366	882
Autres débiteurs			
Autres débiteurs - Valeur brute	428	3.418	682
Autres débiteurs - Perte de valeur	(192)	(88)	(88)
Valeur nette	236	3.330	594
Actifs d'impôts			
	2.059	2.302	2.738
Trésorerie et équivalents de trésorerie			
Argent en caisse	-	-	-
Soldes bancaires	5.462	5.855	9.250
Placement de trésorerie	1	2.715	1.004
Valeur nette	5.462	8.570	10.254
Autres actifs courants			
Charges à reporter	19	88	69
Produits acquis	398	398	508
Valeur nette	417	486	577

- 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	393	0	393
60-120 jours	341	(6)	335
> 120 jours	980	(827)	154
Total	1.715	(833)	882

[EN K EUR]	Créances Clients	Chiffre d'affaires	% Clients sur Chiffre d'affaires
Au 31 décembre 2022, valeur brute	1.157		
Pertes de valeur	(715)		
Valeure Nette	442	27.432	1,6%
Augmentation des provisions	(118)		
Diminution des provisions	6		
Au 31 décembre 2023, valeur brute	1.193		
Pertes de valeur	(827)		
Valeure 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)		
Valeure Nette	882	32.311	2,7%





Provisionnement des créances clients

	2022	2023	2024
Clients et autres débiteurs	442	366	882
Clients - Valeur brute	1.157	1.193	1.715
Clients - Perte de valeur	(715)	(827)	(833)
Valeur nette	442	366	882

- La valeur nette des créances clients est très faible par rapport au chiffre d'affaires (2,7%) parce que, dans l'immobilier, les locataires paient à l'avance et 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 2.967 k EUR sur des clients. La valeur nette des clients contient 154 k EUR de créances supérieures à 120 jours.

- 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 120 jours. Le Groupe examine chacune de ses créances individuellement avec le débiteur pour déterminer le risque et son provisionnement éventuel.

- Les actifs d'impôts comprennent des créances de TVA à hauteur d'une valeur de 2.345 k EUR, après réduction de valeur suite à des différences de change.

- La juste valeur des clients, autres débiteurs et autres actifs courants au 31 décembre 2024, au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022 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
Nombre d'actions au 31 décembre 2022	3.666.556
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

Les actions sont émises sans désignation de valeur nominale.

14. EMPRUNTS BANCAIRES ET AUTRES DETTES

	31-12-22	31-12-23	31-12-24	Variations monétaires	Variations non monétaires
Non courants					
Garanties et cautions reçues	4.853	5.192	6.173	981	0
Dette envers les bailleurs à plus de 12 mois	95	39		-39	0
Autres dettes non courantes	28	6	5.008	5.002	0
Emprunts bancaires	9.658	15.418	19.433	4.778	-763
	14.635	20.656	30.614	10.722	-763
Courants					
Emprunts bancaires	2.151	3.931	2.827	-1.104	0
Autres dettes courantes			247	247	
Dette envers les bailleurs à moins de 12 mois	61	61	38	-22	0
	2.212	3.991	3.112	-879	0
Total des emprunts et autres dettes financières	16.846	24.647	33.726	9.842	-763
Suivant échéancier:					
A moins d'un an	2.212	3.991	3.112	-879	0
Entre 1 et 5 ans	14.635	19.156	30.281	11.888	-763
Plus de 5 ans		1500	333	-1.167	
	16.846	24.647	33.726	9.842	-763
Suivant devise:					
Euro	16.846	15.597	18.833	-1.250	0
US dollar (couvert par un contrat à terme)	0	9.050	14.893	9.528	-763

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)

2025	-6.174.713 €
2026	-5.929.770 €
2027	-5.604.132 €
2028	-2.623.196 €
2029	-2.465.650 €
2030	-338.194 €

- 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.

- 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	31-12-22	31-12-23	31-12-24
Dettes bancaires	14	11.810	19.349	22.260
Dettes à l'égard d'Imbakin	36	342	251	208
Autres dettes financières				5.255
Placements de trésorerie	10	-5.462	-8.570	-10.254
Dettes financières nettes		6.689	11.030	17.468

Les autres dettes financières comportent à hauteur de 4.387 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**

	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024
Engagements inscrits au bilan au titre :			
Des prestations de retraite et médicales postérieures à l'emploi	1.304	1.285	1.360
Mouvements de l'exercice (avant impôts) :			
Débit (crédité) au compte de résultat	272	20	287
Changement d'hypothèses actuarielles débité dans les fonds propres	147	39	148
Différences de conversion	(294)	(78)	(361)
	125	(19)	75
Valeur actualisée des obligations non financées	1.304	1.285	1.360
Pertes actuarielles non reconnues	-	-	-
Coût des services passés non reconnu	-	-	-
Passif inscrit au bilan	1.304	1.285	1.360
	2022	2023	2024
Coût des services rendus	272	20	287
Perte actuarielle nette comptabilisée durant l'exercice	147	39	148
Différences de conversion	(294)	(78)	(361)
Pertes liées à la réduction de régimes de retraite	-	-	-
Montant total inclus dans les charges liées aux avantages du personnel	125	(19)	75
Les principales hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024
Taux d'actualisation	4,0%	4,0%	4,8%
Taux d'augmentation future des salaires	4,6%	4,4%	4,1%

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 (4,1%) correspond à la moyenne historique du Groupe en USD. La table de Conférence Interafricaine pour les Marchés d'Assurance (www.cima-afrique.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 cette provision de 1.360 k EUR aux hypothèses actuarielles est donnée dans le tableau ci-dessous:

Provision pour prestations postérieures à l'emploi (en k EUR) :

Taux d'actualisation en USD	Taux nominal d'augmentation des salaires en USD			
	3%	4%	5%	6%
3%	1.487	1.706	1.977	2.313
4%	1.309	1.486	1.703	1.970
5%	1.166	1.310	1.485	1.699
6%	1.049	1.167	1.311	1.484

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.

	31-12-22	31-12-23	31-12-24
Passifs d'impôts différés recouvrables à plus de 12 mois	12.292	13.013	11.151
Actifs d'impôts différés portés au passif recouvrables à moins de 12 mois	-	-	-
	12.292	13.013	11.151
La variation brute des impôts différés est exposée ci-après :			
Impôts différés sur mouvements actuariels transférés dans les fonds propres			44
Impôts différés sur les mouvements des réserves de réévaluation			166
Autres impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'			(2.118)
Au 31 décembre 2022			12.292
Impôts différés sur mouvements actuariels transférés dans les fonds propres			12
Impôts différés sur les mouvements des réserves de réévaluation			(33)
Impôts différés sur nouveau subside en capital			199
Autres impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'			543
Au 31 décembre 2023			13.013
Impôts différés sur mouvements actuariels transférés dans les fonds propres			64
Impôts différés sur les mouvements de réévaluation des instruments financiers			(41)
Impôts différés sur nouveau subside en capital			142
Autres impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'			(2.027)
Au 31 décembre 2024			11.151

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 2023	11.588	1.294	199	13.081
Transfert d'une rubrique à l'autre (subside en capital)			142	142
Débité (crédité) au compte de résultat 2024	(1.718)	(189)	(6)	(1.913)
Au 31 décembre 2024	9.869	1.105	336	11.310

Actifs d'impôts différés :	Pertes fiscales	Avantages postérieurs à l'emploi	Autres	Total
Au 31 décembre 2023	-	(385)	318	(68)
Comptabilisé en autres éléments du résultat global	-	64	(44)	20
Comptabilisé en réserves d'ouverture			3	3
Crédité au compte de résultat 2024		(86)	(28)	(114)
Au 31 décembre 2024	-	(408)	(249)	(159)

Les passifs d'impôts différés comprennent pour l'essentiel (9.869 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 2024 provient pour l'essentiel de l'extourne d'une provision suite à la cession de Petit-Pont (1.561 k EUR). La valeur fiscale est fixée en francs congolais (CDF) mais est réévaluée chaque année d'un coefficient fixé par le Ministre des Finances pour tenir compte de l'inflation. En 2022, cette provision a diminué de 1.862 k EUR suite à la baisse de l'EUR contre le CDF. En 2023, cette provision a augmenté de 675 k EUR suite à l'absence de réévaluation fiscale. Cette provision pourrait augmenter à l'avenir s'il y avait une évolution divergente entre le cours de change EUR/CDF le coefficient de réévaluation fiscale.

Les passifs d'impôts différés comprennent une provision (1.105 k EUR) pour la taxation future en Belgique des reprises de réduction de valeur que Texaf s.a. sera amenée à faire sur la créance historique qu'elle détient sur Uteaxfrica. Ils comprennent également une provision de 336 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 (249 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 (5.062 k EUR de latence fiscale passive au 31 décembre 2024). De même le Groupe ne comptabilise pas d'impôts différés passifs sur les réserves immunisées car le Groupe ne prévoit pas de distribuer ces réserves dans un avenir prévisible (3.198 k EUR au 31 décembre 2024).

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

18. AUTRES PASSIFS NON COURANTS

	31-12-22	31-12-23	31-12-24
Contrats de location	95	39	
Garanties locatives	4.853	5.192	6.173
Fournisseurs et autres créiteurs non-courants	28	6	33
Instruments de couverture non-courants	-	102	
Produits différés non-courants	-	464	783
	4.976	5.803	6.989

19. FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS COURANTS

	31-12-22	31-12-23	31-12-24
Fournisseurs	3.922	4.000	4.129
TVA et autres impôts à payer	3.841	4.737	4.736
Salaires, charges sociales et assimilées	48	222	135
Autres créanciers	391	300	332
	8.202	9.259	9.332



20. INSTRUMENTS FINANCIERS

Instruments financiers 31 12 2024	Désigné à la juste valeur par le biais des autres éléments de résultat global	Actifs ou passifs financiers mesurés à leurs coûts amortis	Juste valeur	Qualification des justes valeurs	Catégorie
Actifs financiers					
Autres actifs financiers					
Participations en actions	2.353		2.353	Niveau 2	Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments de résultat global
Instruments financiers dérivés sur les autres éléments					Couverture de cash-flows
Prêts aux sociétés affiliées		5.138	5.138	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Dépôts et cautionnements		174	174	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Placements à terme					Actifs financiers au coût amorti
Autres créances au coût amorti		3.910	3.910	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		882	882	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Trésorerie et équivalents de trésorerie		10.475	10.739	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
TOTAL	2.353	20.579	23.196		
Passifs financiers					
Emprunts		4.192			
Emprunts bancaires		22.260	22.260	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Dépassements bancaires					Dettes financières au coût amorti
Dettes de location financement		41	41	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Autres dettes financières		15.681	15.681	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Autres passifs financiers		247	247	Niveau 2	Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat
Instruments financiers dérivés sur devises					Couverture de cash-flows
Instruments financiers dérivés sur les autres éléments					Couverture de cash-flows
Dettes commerciales		4.129	4.129	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Dettes vis-à-vis des parties liées					Dettes financières au coût amorti
TOTAL		46.549	41.594		

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

	31-12-22	31-12-23	31-12-24
Vente de biens	5.347	6.227	5.091
Prestations de services	0	33	27
Revenus locatifs	22.085	23.058	27.193
	27.432	29.318	32.311

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 61% des ventes et les 10 plus grands 69%.

IMMOBILIER

- Les loyers proviennent de la location d'immeubles résidentiels, bureaux et entrepôts à Kinshasa.
- Les baux sont pour la plupart 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

	2022	2023	2024
Traitements, salaires et avantages sociaux	4.944	5.598	5.789
Frais portés à l'actif	(427)	(394)	(336)
Charges de retraites (régime à prestations définies)	272	20	287
	4.790	5.224	5.740

Le groupe occupe 218 personnes (221 en 2023).

23. DOTATION AUX AMORTISSEMENTS

La dotation aux amortissements porte sur les immobilisations incorporelles (29 k EUR), les immobilisations corporelles (1.036 k EUR) (cfr note 6), les immeubles de placement (4.722 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 2021.....	4.424 k EUR
Amortissement en fonction de la production	(122) k EUR
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

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 17 k EUR en 2022 et de 20 k EUR en 2023, 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 358 k EUR des comptes en 2023 et 210 k EUR en 2024 pour conduire à une valeur nette de 2.097 k EUR fin 2024.

(b) Actifs financiers

Des réductions de valeur, nettes de reprises, sur créances commerciale sont été enregistrées à hauteur, de 159 k EUR en 2022, de 112 k EUR en 2023 et de 26 k EUR en 2024.

25. AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

	2022	2023	2024
Charges locatives	(18)	34	28
Entretiens et réparations (sous traités)	1.591	1.318	1.679
Carburants et lubrifiants	31	38	39
Eau	280	292	331
Electricité	836	746	941
Fournitures de bureau	80	88	83
Frais de communication	111	150	149
Honoraires et rétributions de tiers	2.383	2.314	2.524
Coûts de transport (refacturés)	89	45	9
Assurances	142	161	190
Frais de voyage	184	272	194
Frais de publicité et représentation	291	253	369
Administrateurs	551	1.020	546
Impôts et taxes	1.626	1.268	1.986
Divers	953	722	983
	9.131	8.723	10.050

Les honoraires comprennent, pour 62 % en 2024 des frais juridiques et de gardiennage, indispensables pour la sécurisation des biens du Groupe.

Les impôts et taxes comprennent, à concurrence de 1.012 k EUR en 2024, 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

	2022	2023	2024
Restaurant - pool house	490	501	600
Refacturations eau, électricité, charges diverses	1.212	1.339	1.110
Divers	341	172	213
	2.043	2.013	1.922

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 2022, les seules charges non récurrentes sont un complément aux frais de l'incendie du 7 août 2020 (154 k EUR en 2022).

• 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)

28. CHARGES FINANCIÈRES

	2022	2023	2024
Charges d'intérêts	278	757	1.404
Charges d'intérêts activées	(260)	(769)	(516)
Autres frais financiers	0	65	667
	18	52	1.555

En 2024, les autres frais financiers consistent essentiellement en pertes de change latentes sur les dettes contractées en USD. Celles sont compensées par des gains de change latents sur les positions de couverture pour 428 k EUR, repris dans les produits financiers. Ils comprennent également 77 k EUR de variation négative de la valeur des fonds Partech.



29. CHARGE D'IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

(EN k EUR)	2022	2023	2024
Impôt courant	(2.325)	(3.350)	(2.983)
Impôts différés (Note 16)	2.118	(543)	2.027
	(207)	(3.893)	(955)

En 2022, les impôts différés ont diminué de 2.118 k EUR, principalement (pour 1.862 k EUR) pour s'ajuster sur la valeur fiscale réévaluée des immeubles en francs congolais.

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.

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)	2022	2023	2024
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt applicable à la maison-mère	(2.143)	(3.887)	(2.109)
Résultat avant impôt	8.574	15.547	8.435
Taux d'impôt applicable	25,00%	25,00%	25,00%
Eléments de réconciliation	2	(501)	1.131
Impact des taux dans d'autres juridictions	(335)	(682)	(414)
Impact des revenus non taxables	563	821	2.768
Impact des frais non déductibles	(204)	(314)	(115)
Impact des latences fiscales non reconnues lors de l'exercice	(86)	(248)	(143)
Impact de latences fiscales reconnues lors de l'exercice	44	0	(682)
Impact des sociétés mises en équivalence	0	(63)	(283)
Autres	20	(15)	
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt effectif	(2.141)	(4.388)	(977)
Résultat avant impôt	8.574	15.547	8.435
Taux d'impôt effectif	24,98%	28,23%	11,59%
Ajustements aux impôts exigibles d'exercices antérieurs	(44)	(65)	22
Ajustements aux impôts différés	1.978	560	
Total des impôts	(207)	(3.893)	(955)

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.

	2022	2023	2024
Bénéfice net revenant aux actionnaires de la société (en milliers EUR)	8.352	11.642	7.428
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)	2,28	3,18	2,03

31. DIVIDENDES PAR ACTION

Le dividende net de 1,23 EUR (brut 1,75714 EUR) par action divisée proposé à l'assemblée générale du 13 mai 2025 à charge de l'exercice clos le 31 décembre 2024, représentant une distribution totale de 6.443 k EUR, n'est pas comptabilisé en dettes dans les états financiers au 31 décembre 2024, conformément aux normes IFRS.

Le dividende proposé sur l'exercice 2023 (soit un total de 6.024 k EUR) a été approuvé par l'Assemblée Générale du 13 mai 2024 et payé en 2024. Ce dividende ne fait donc plus partie des fonds propres au 31 décembre 2024.

32. TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS

	Notes	2022	2023	2024
Résultat de la période		8.366	11.654	7.479
Ajustements :				
– Impôts	29	207	3.893	955
– Amortissement des immobilisations incorporelles		0	6	31
– Amortissement des immobilisations corporelles	6	730	1.000	1.036
– Amortissement des actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		53	58	58
– Amortissement des immeubles de placement	7	3.435	3.210	4.325
– Correction d'amortissement des immeubles de placement	7	-	-	397
– Pertes / (profits) sur cession d'actifs non-courants		(10)	(1.114)	-
– Variations nettes des provisions pour autres passifs				18
– Variations nettes des obligations résultant des avantages postérieurs à l'emploi	16	272	20	287
– Pertes de valeur sur actifs en contrepartie du compte de résultat	24	150	(2.221)	83
– Charge d'intérêts	28	18	8	896
– Produits d'intérêts		0	(23)	(6)
– Quote-part dans le résultat des entreprises associées			253	698
– Pertes / (profits) de change non réalisés			(264)	536
– Autres éléments non décaissés			48	(468)
Variations du fonds de roulement (hors variations de périmètre et différences de conversion):				
– Stocks		138	(367)	(1.092)
– Clients et autres débiteurs		(500)	(3.489)	1.704
– Garanties locatives reçues		482	339	981
– Fournisseurs et autres créanciers		2.198	2.710	(698)
Reclassement vers variation de trésorerie d'investissement			(2.639)	0
Trésorerie provenant des opérations		15.540	13.082	17.220

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.

33. OPÉRATIONS DE COUVERTURE

La stratégie de couverture du groupe Texaf consiste à couvrir 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 éliminer 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 compensées et n'apparaissent ni dans le compte de résultat, ni dans le résultat global, ni dans les variations de fonds propres.

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. La position nette au 31 décembre 2024 était une dette de 9.553 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.

Ceci correspond à un ratio de couverture («hedge ratio») de 104,37%, mesuré comme le rapport entre le montant nominal des instruments de couverture et celui de la position nette de trésorerie en USD.

Ces opérations ont une efficacité de couverture de 101,19%, 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'inefficience sont:

- d'une part, les arrondis des opérations de couverture par rapport aux montants exacts de la position nette de trésorerie en USD et,

- d'autre part, les différences d'échéance: les crédits ont des remboursements mensuels tandis que les opérations de couverture ont des échéances annuelles.

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.

Elements couverts	Situation au 31 décembre 2024				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			
<u>Position existante au 31-12-2023</u>							
Trésorerie et dépôt à terme (en USD)	4.363		4.632		269	269	
Emprunts bancaires non-courants (en USD)		9.050		9.608	-559	-559	
<u>Nouvelles positions de 2024</u>						0	
Trésorerie et dépôt à terme (en USD)	1.391		1.386		-5	-5	
Emprunts bancaires non-courants (en USD)		5.081		5.285	-204	-204	
Position nette		8.376		8.875	-498	-498	

Instruments de couverture	Situation au 31 décembre 2024				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			
<u>Position existante au 31-12-2023</u>							
Vente et achat à terme de devises	4.482	4.584	4.670	4.584	188	134	54
<u>Nouvelles positions 2024</u>							
Vente et achat à terme de devises	4.226	4.226	4.361	4.226	135	251	-116
Position nette	8.708	8.810	9.030	8.810	322	385	-63
Total des changements de juste valeur reconnus en résultat						-113	
Total des changements de juste valeur reconnus en autres mouvements du résultat global							-63

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 2024		83
Sur l'exercice 2025	1.800	89
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	8.810	313

34. LITIGES ET PASSIFS ÉVENTUELS

- Une partie du terrain de CARRIGRES est occupée illégalement par des «squatters» qui pourraient empêcher le développement de l'exploitation de la carrière à plus long terme. Cette partie du gisement n'est pas valorisée dans les comptes.
- 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 est également engagée dans plusieurs procédures judiciaires pour faire face à des tentatives d'appropriation illégale de son terrain situé au lieu-dit «Petit Pont».
- UTEXAFRICA fait face à des tentatives d'implantation sur les terrains inondables situés entre sa concession et le Fleuve ; pour se protéger, elle a obtenu de l'Etat en 2017 un contrat de location de 25 ans sur ces surfaces.
- Le Groupe a obtenu gain de cause devant les tribunaux de Kinshasa sur tous les litiges dont question ci-avant et attend l'application des décisions de justice.
- La procédure d'arbitrage qu'IMMOTEX avait engagée pour obtenir le dédommagement des conséquences de l'incendie du 7 août 2020 a été terminée, après qu'un accord amiable ait été conclu en 2023 pour un montant de 3.000 k USD.

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.
- TEXAF est engagée à souscrire au fonds PARTECH AFRICA I pour un montant non encore appelé de 60 k EUR et au fonds II pour un montant de 861 k EUR.
- La République Démocratique du Congo est engagée vis-à-vis d'UTEXAFRICA de l'indemniser pour une expropriation pour un montant restant de 3,7 M USD.

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 69 k EUR par an.

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

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

Le Groupe achète et vend régulièrement des biens et services auprès de Chanimétal (275 k EUR d'achats en 2024), une société co-contrôlée par Chanic, administrateur.

Imbakin Holding, une société contrôlée par SFA, a une créance sur TEXAF de 207 k EUR, qui découle de la scission de 2014 d'Imbakin Holding de Texaf.

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

Utexafica a facturé à Open Access Data Centres Texaf Digital des prestations de service pour 27 k EUR, des loyers pour 112 k EUR et des intérêts pour 434 k EUR.

Cotex a facturé à Close The Gap Texaf des loyers pour 8 k EUR.



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

En EUR	Rémunération fixe	Jetons de présence	Rémunération totale
Chanic s.a. représenté par Vincent Bribosia	18.750	9.360	28.110
Charlotte Croonenberghs	18.750	6.720	25.470
William Croonenberghs	18.750	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

A titre de comparaison, les rémunérations ont été les suivantes en 2023:

En EUR	Rémunération fixe	Jetons de présence	Rémunération totale
Chanic s.a. représenté par Vincent Bribosia	15.000	9.600	24.600
Charlotte Croonenberghs	15.000	6.000	21.000
Philippe Croonenberghs	6.250	6.000	12.250
William Croonenberghs	15.000	8.400	23.400
Isabelle Esselen	3.750	2.400	6.150
JFA Management b.v. représenté par Joseph Fattouch	15.000	9.600	24.600
Michel Gallez	0	0	0
People Partners représenté par Nathalie Ulrich	16.875	6.000	22.875
Dominique Moorkens	24.375	12.000	36.375
Pascale Tytgat	22.500	10.800	33.300
Eline Pardaens	11.250	3.600	14.850

37. RÉMUNÉRATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Les rémunérations et autres avantages à court terme accordés aux principaux dirigeants s'élèvent à 1.079 k EUR en 2024 réparties comme suit:

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

A titre de comparaison, les rémunérations ont été les suivantes en 2023:

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

38. RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE

- Emoluments afférents aux mandats de commissaire exercés auprès du Groupe en 2024: 68 k EUR hors T.V.A. Il y a eu en 2024 des honoraires pour des services non audit réalisés par Deloitte Reviseur d'Entreprises SR pour un montant de 46 k EUR hors T.V.A.
- Emoluments afférents aux mandats de commissaires et assimilés avec des personnes avec lesquelles le commissaire est lié (en 2024): 52 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

Détenteurs des droits de vote:

Société Financière Africaine	2.300.082	62,73%
Middle Way Ltd	366.656	10,00%

- Le 13 août 2024, TEXAF a communiqué à la FSMA la déclaration de transparence suivante:

Actionnariat:

Société Financière Africaine	2.305.442	62,88%
Middle Way Ltd	66.656	0,00%

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, sauf un ralentissement des ventes de Carrigrès.



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, dégageant 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. A 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 à 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 DE TEXAF SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 – 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 10 mai 2022, 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 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Texaf SA durant 9 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 2024, 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 174 664 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 7 497 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2024, 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 2024, la direction du groupe a mis à jour le test de perte de valeur en reprenant la méthode instaurée en 2020, soit une méthode d'évaluation des cash-flows futurs incluant trois scénarii : une stabilisation des prix de vente au niveau de 2024 à mix produit inchangé, une stabilisation des prix de vente au niveau de 2024 avec un mix produit optimisé et un prix de vente équivalent à la moyenne 2009-2024. Ce test de perte de valeur n'a pas généré d'amortissement exceptionnel en 2024. Ce test est sensible aux variations des variables 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 2024, le gisement a une valeur nette comptable de 6,3 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'efficacé 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 leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

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 2024 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.

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).

Etant soucieux de fournir le plus de transparence possible concernant la performance du groupe TEXAF, nous avons cette

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	2022	2023	2024
Résultat opérationnel		8.737	16.002	10.317
Éléments non récurrents	26	154	-6.077	771
Résultat opérationnel récurrent		8.891	9.926	11.088
Dotation aux amortissements	6 et 7	4.218	4.274	5.088
EBITDA récurrent		13.109	14.200	16.176

Tableau 2: Coût moyen annualisé de l'endettement

(EN k EUR)	Notes	2022	2023	2024
Emprunts bancaires	14	11.810	19.349	22.260
Coût moyen du financement		5,20%	5,50%	5,60%

Tableau 3: Ratio d'endettement brut et net

(EN k EUR)	Notes	2022	2023	2024
Dettes financières	15	11.810	19.349	22.260
Dettes financières nettes	15	6.689	11.030	17.468
Total du bilan consolidé		148.942	166.706	174.664
EBITDA récurrent		13.109	14.200	16.176
Ratio d'endettement en % du bilan		8%	12%	13%
Ratio d'endettement net en % du bilan		4%	7%	10%
Ratio d'endettement net en % de l'EBITDA		51%	78%	108%

Tableau 4: Ratio des charges immobilières

(EN k EUR)	2022	2023	2024
Charges opérationnelles - secteur Immobilier	14.193	14.543	16.932
Dotations aux amortissements	-3.699	-3.710	-4.479
Charges refacturées aux locataires	-1.212	-1.339	-1.110
Charges nettes des frais refacturés	9.282	9.494	11.343
Revenus locatifs	22.083	23.103	27.265
Ratio des charges immobilières	42%	41%	42%

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)	2022	2023	2024
Revenus locatifs bruts	22.083	23.103	27.265
Revenus issus du développement	-1.052	0	-3.313
Revenus locatifs à périmètre constant	21.031	23.103	23.952
Croissance du revenu locatif	11,9%	4,6%	18,0%
Croissance du revenu locatif à périmètre constant	6,6%	4,6%	3,7%



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, Jeampy Smith Kandodi,
Christophe Evers

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

TEXAF Rapport annuel 2024