



RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

6 septembre 2024

INFORMATION REGLEMENTÉE

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

Le Conseil d'Administration de **TEXAF** a arrêté les comptes consolidés (sur base du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne) au 30 juin 2024. Ces comptes intermédiaires ne sont pas audités.

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2024

- La croissance du P.I.B. de la République Démocratique du Congo ralentit à 4,7% attendus en 2024 (vs 8,4% en 2023), dans un contexte de détérioration de la situation sécuritaire et humanitaire à l'Est du pays. Cette croissance est essentiellement tirée par l'expansion des grandes mines existantes. L'inflation reste élevée à 17,2% attendus en moyenne sur 2024 (vs 19,9% en 2023) à cause de la dépréciation du franc congolais en 2023, mais devrait progressivement baisser avec une stabilisation du taux de change. La bonne performance des mines permet de rééquilibrer les finances publiques et de maintenir une bonne liquidité du secteur bancaire. Celle-ci a permis au groupe d'emprunter en mai 5,5 millions USD à 7% fixe sur 6 ans pour financer ses investissements immobiliers.
- Le chiffre d'affaires consolidé a atteint un nouveau plus haut à 15,3 millions EUR (+ 8%).
- Les deux plus grands projets du groupe, Promenade des Artistes (94 appartements) et Silikin Village Phase III (6.000 m² bruts), ont été livrés respectivement en fin de 1^{er} semestre pour Promenade des Artistes et en début de 2nd semestre pour Silikin Village III.
- Les loyers ont progressé de 9,4%, grâce essentiellement à la location de ces nouveaux appartements. 69 logements supplémentaires ont été progressivement loués depuis le 1^{er} janvier, une augmentation de 21% des unités louées et le taux d'occupation maintenu à 97%.
- **CARRIGRES** maintient son chiffre d'affaires (+2,5%) a un niveau élevé, malgré un contexte de marché plus difficile.
- **SILIKIN VILLAGE**, qui développe l'activité digitale du groupe, a ouvert le plus grand hub d'Afrique Centrale et y a immédiatement loué 95% des bureaux privatifs, qui représentent les trois quarts du potentiel locatif.
- Le premier data centre aux normes internationales de R.D.C., développé en partenariat avec le groupe WIOCC (www.wiocc.net www.openaccessdc.net), a ouvert en août et génère un intérêt important tant des acteurs locaux qu'internationaux.
- La hausse des taxes sur les loyers et les biens immobiliers cause plus de la moitié de l'augmentation de 10% des charges opérationnelles.
- Au total, l'EBITDA récurrent progresse de 5,3% à 7.398 k EUR et le résultat opérationnel récurrent (EBIT) de 4,1% à 5.200 k EUR. Le résultat net (part de groupe) progresse de 12,8% à 4.449 k EUR par rapport à un 1^{er} semestre 2023.

En k EUR	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat opérationnel récurrent	4.540	3.869	4.162	4.994	5.200
En % du chiffre d'affaires	39%	33%	30%	33%	32%

ACTIVITES IMMOBILIERES

Le groupe développe une activité de service immobilier à Kinshasa. Il donne en location, gère et anime, par des services aux résidents, son propre parc résidentiel et professionnel.

- Contribution de l'activité immobilière au résultat consolidé :

IMMO (000 EUR)	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024
Produit des activités ordinaires	9.797	9.579	10.948	11.452	12.525
Résultat opérationnel récurrent	4.865	4.369	4.586	4.909	5.263
Résultat opérationnel	4.865	4.324	4.561	4.753	5.251
Résultat avant impôts différés	3.607	3.219	3.267	3.151	3.082
Résultat net (part de groupe)	3.047	3.112	4.991	3.545	5.019

- Les loyers augmentent de 9,4% à 12.525 k EUR. Cette évolution provient essentiellement de la mise sur le marché d'une grande partie du projet Promenade des Artistes (94 appartements). Depuis le 1^{er} janvier, 69 logements supplémentaires ont été progressivement loués, passant de 332 à 401 (+21%). Il reste à ce jour encore 25 logements disponibles (Taux d'occupation de 97%). A périmètre constant, la hausse des loyers est de 3,8%.
- Le résultat opérationnel récurrent augmente quant à lui de 7% à 5.263 k EUR. Il est affecté par l'augmentation des charges qui provient pour les deux tiers (484 k EUR) de la hausse de la fiscalité sur les loyers et les biens immobiliers, et pour le solde principalement des frais de personnel et des frais engagés pour la maintenance des concessions.
- La provision pour impôts courants double à 1.666 k EUR à cause de la taxation de la plus-value sur la vente du terrain où est construit le data centre, mais ce mouvement est compensé par une diminution équivalente de la provision pour impôts différés.

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



Promenade des Artistes

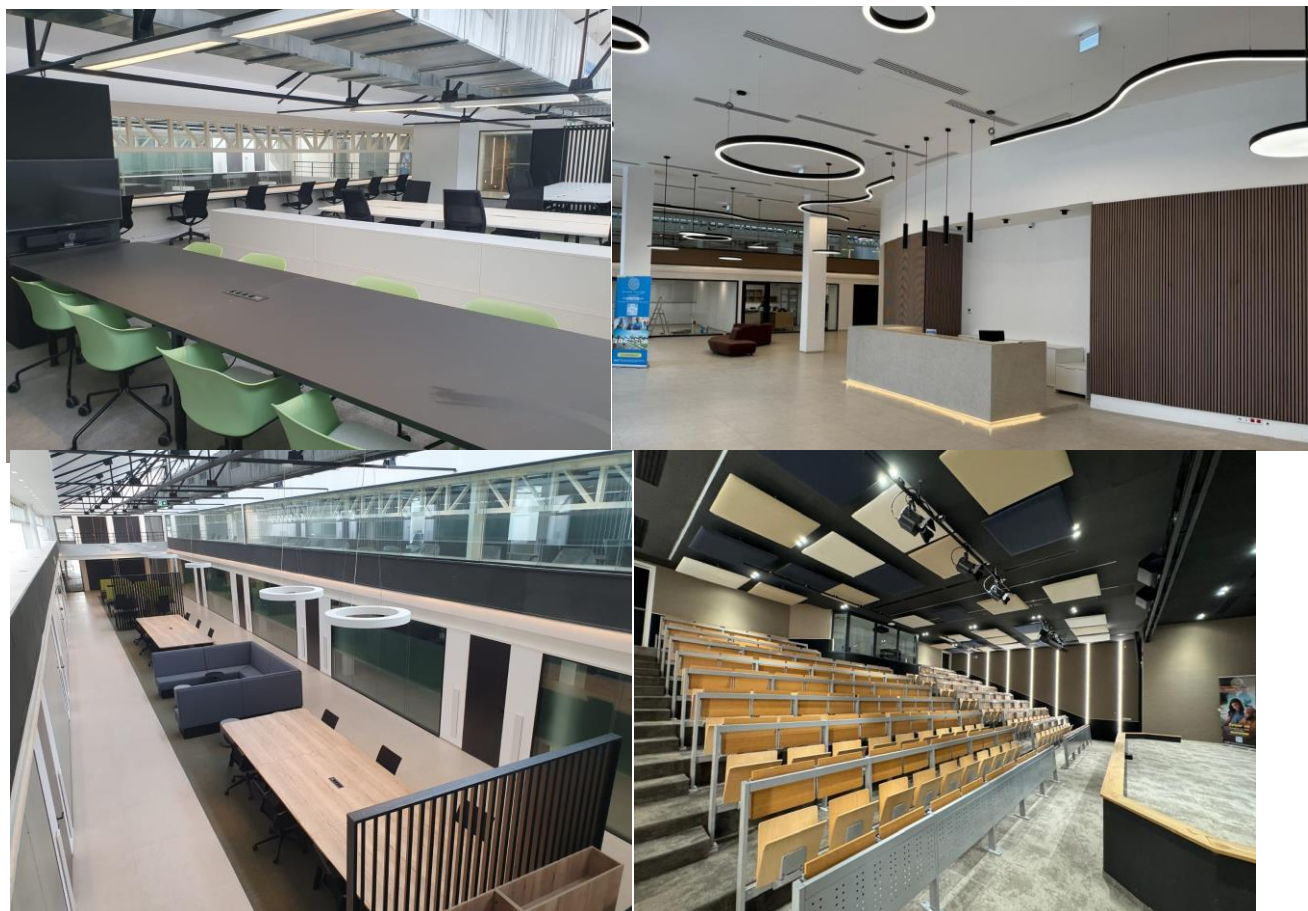
ACTIVITE DIGITALE

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

- Contribution de l'activité digitale

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

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



- **OADC TEXAF DIGITAL** a construit le premier data centre aux normes internationales de RDC. Il a ouvert aux clients fin août ; la quasi-totalité des clients domestiques potentiels (banques, opérateurs telecom et fournisseurs d'accès internet) marque un intérêt pour s'y installer et les premiers contacts sont pris avec les prospects internationaux (opérateurs de cloud, fournisseurs et distributeurs de contenu, transit internet ...) La participation de 49% dans **OADC TEXAF DIGITAL** est mise en équivalence. Il n'a exposé que des dépenses sur le 1^{er} semestre. Une partie des pertes provient des intérêts sur les avances des actionnaires. L'impact net pour l'activité digitale de cette perte et de l'intérêt pro-mérité est de – 264 k €.



Salle technique n°2 du data centre

ACTIVITE DE CARRIERE

CARRIGRES opère une carrière de concassés de grès située à 10 km du centre-ville de Kinshasa.

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

CARRIGRES (000 EUR)	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024
Produit des activités ordinaires	1.186	1.280	2.196	2.725	2.793
Résultat opérationnel récurrent	244	68	247	741	803
Résultat opérationnel	244	68	247	741	803
Résultat avant impôts différés	362	164	264	573	629
Résultat net (part de groupe)	373	218	335	629	539



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

HOLDING

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

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

- Les charges totalisent 726 k EUR (+6%). Elles couvrent principalement le personnel du bureau de Bruxelles, les rémunérations des administrateurs et les frais liés à la cotation en Bourse.
- Le résultat net s'établit quant à lui à -666 k EUR (vs -145 k EUR au 1^{er} semestre 2023). Cette diminution provient de l'inversion de la position créditrice, et donc du paiement des intérêts, du secteur holding envers le secteur immobilier.



RESULTAT CONSOLIDE DU GROUPE TEXAF (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024
Produit des activités ordinaires	13.121	14.152	15.294
Autres produits opérationnels récurrents	859	883	907
Charges opérationnelles récurrentes	<u>-7.752</u>	<u>-8.011</u>	<u>-8.803</u>
EBITDA récurrent ⁽¹⁾	6.228	7.024	7.398
y-1	11%	13%	5%
Amortissements	<u>-2.066</u>	<u>-2.030</u>	<u>-2.198</u>
Résultat opérationnel récurrent (EBIT) ⁽¹⁾	4.162	4.994	5.200
y-1	8%	20%	4%
Éléments opérationnels non récurrents	<u>-25</u>	<u>-157</u>	<u>-12</u>
Résultat opérationnel (EBIT) ⁽¹⁾	4.137	4.838	5.187
y-1	8%	17%	7%
Charges et produits financiers	-60	-13	-41
Résultat des participations mises en équivalence			-432
Dons et libéralités	<u>-79</u>	<u>-110</u>	<u>-147</u>
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)	3.997	4.715	4.567
y-1	5%	18%	-3%
Impôts courants	<u>-966</u>	<u>-1.311</u>	<u>-2.050</u>
Résultat avant impôts différés	3.032	3.404	2.516
Impôts différés	<u>1.892</u>	<u>543</u>	<u>1.940</u>
Résultat net après impôt	4.924	3.947	4.457
Résultat net consolidé part de groupe	4.913	3.944	4.449
y-1	58%	-20%	13%
Par titre			
<i>Résultat opérationnel récurrent (en EUR)</i>	1,135	1,362	1,418
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	1,128	1,319	1,415
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	1,340	1,076	1,213
<i>Nombre de titres en circulation</i>	3.666.556	3.666.556	3.666.556

(1) EBITDA : EBIT auquel sont ajoutés les amortissements mais pas les variations de provisions et les réductions et reprises de réduction de valeur sur actifs circulants.
 EBIT : Résultat net auquel sont ajoutés les impôts courants et différés sur le résultat et les charges et produits financiers, en ce compris les variations de change.
 Éléments non récurrents : produits ou charges qui ne sont pas appelés à se répéter lors de chaque exercice comptable comme : gain ou perte sur cessions d'actifs immobilisés, réduction ou reprise de réduction de valeur sur des actifs immobilisés, frais liés à une restructuration majeure, une reprise ou une cession d'activité (par ex. Frais de licenciement, de fermeture d'une usine, commissions payées à des tiers pour acquérir ou céder une activité ...)



ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

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

BILAN CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

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

TABLEAU DE FINANCEMENT SIMPLIFIE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024
Trésorerie à l'ouverture	5.933	5.463	8.693
Cash-flow opérationnel après impôt	5.307	5.636	5.357
Variation du besoin de fonds de roulement	8.895	2.674	7.833
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	14.202	8.310	13.189
Investissements	-10.039	-5.478	-10.717
Désinvestissements	0	0	0
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-10.039	-5.478	-10.717
Augmentation de capital	0	0	0
Dividendes	-5.238	-5.762	-6.024
Variation des dettes	5.494	1.798	3.819
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	256	-3.964	-2.204
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	4.420	-1.132	268
Ecarts de conversion			8
Trésorerie en fin de période	10.353	4.331	8.969
<i>dont Texaf s.a.</i>	<i>793</i>	<i>1.644</i>	<i>1.631</i>



Clôture du Tech Odyssey au Silikin Village



COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Le rapport semestriel complet établi conformément à l'IAS 34 est disponible sur le site www.texaf.be

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

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

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

CALENDRIER FINANCIER

- Vendredi 14 novembre 2024 : Communiqué trimestriel
- Vendredi 28 février 2025 : Publication des résultats annuels 2024
- Vendredi 25 avril 2025 : Communiqué trimestriel
- Lundi 14 avril 2025 : Publication du rapport annuel 2024
- Mardi 12 mai 2025 à 11 heures : Assemblée générale

N.B. Définition des indicateurs alternatifs de performance

- *Éléments non récurrents : produits ou charges qui ne sont pas appelés à se répéter lors de chaque exercice comptable comme*
 - *Gain ou perte sur cessions d'actifs immobilisés*
 - *Dotations (ou reprises de) aux réductions de valeur sur actifs immobilisés*
 - *Frais liés à une restructuration majeure, une reprise ou une cession d'activité (par ex. frais de licenciement, de fermeture d'une usine, commissions payées à des tiers pour acquérir ou céder une activité ...)*
- *EBIT : Résultat opérationnel*
- *EBITDA : Résultat opérationnel auquel sont réintégrées les dotations aux amortissements*
- *Chiffre d'affaires : Produit des activités ordinaires (loyers et ventes de grès)*

TEXAF, constituée en 1925, est l'unique société cotée en bourse ayant toutes ses activités en République Démocratique du Congo. Actuellement, celles-ci sont concentrées sur l'immobilier, la carrière et le digital.

Cette cotation en bourse et les obligations de bonne gouvernance et de transparence qui en découlent constituent un atout majeur du groupe pour son développement et pour la promotion du secteur formel en République Démocratique du Congo.



*Le centre de l'activité immobilière est la concession **UTEXAFRICA**, qui associe des logements, des bureaux et des commerces sur un site de 50 ha le long du Fleuve Congo. Cette offre est accompagnée de services aux résidents comme des installations de sport et de loisir, le centre culturel **TEXAF BILEMBO**, des services d'entretien, l'équipement des bureaux Elle comprend aussi, dans le même quartier la concession **SILIKIN VILLAGE** et le bâtiment Petit-Pont. A une dizaine de kilomètres, elle inclut également un terrain de 87 ha destiné au projet **JARDINS DE KINSUKA**.*

*L'activité de carrière est gérée par **CARRIGRES** qui exploite une carrière de grès à Kinshasa d'une capacité nominale de 600.000 tonnes et qui fournit les secteurs des routes et du béton.*

***TEXAF**, persuadée de l'opportunité que représente l'économie digitale pour la RDC, en a fait une troisième branche d'activité. Elle a ainsi lancé en septembre 2019 son initiative **SILIKIN VILLAGE** qui consiste à offrir des espaces de travail et de formation à l'écosystème digital naissant, mais également une panoplie de formations, d'accompagnement, de conférence. Elle a également vocation à s'associer à des groupes internationaux pour implanter en RDC de nouvelles infrastructures et de nouveaux services.*

Contact: Jean-Philippe Waterschoot, CEO: + 32 476 25 26 26
Christophe Evers, CFO : + 32 495 24 32 60