

**20% STIJGING VAN HET RECURRENT BEDRIJFSRESULTAAT
BEZETTINGSGRAAD IN VASTGOED BLIJFT DICHT BIJ 100%**

De Raad van Bestuur van **TEXAF** heeft de geconsolideerde rekening (op basis van IFRS-normen zoals vastgelegd binnen de Europese Unie) voor het halfjaar eindigend op 30 juni 2023 goedgekeurd. Deze tussentijdse rekeningen werden niet geauditeerd.

MARKANTE GEBEURTENISSEN VAN HET EERSTE HALFJAAR 2023

- Wat de macro-economische situatie in de Democratische Republiek Congo betreft, zal de mijnbouwsector de drijvende kracht blijven achter de BBP-groei in 2023 (+6,8% verwacht in 2023 tegenover +8,9% in 2022). Maar door de versnelling van de inflatie (gemiddeld +14,8% verwacht in 2023 tegenover 9,3% in 2022), die vooral te maken heeft met de ontsporing van de overheidsuitgaven, daalde de Congolese frank tussen het begin en het einde van het halfjaar met 20% ten opzichte van de USD. De liquiditeit in de banksector blijft goed, waardoor de Groep een nieuwe lening van USD 10 miljoen kon aangaan tegen een vaste rente van 7% over 6 jaar om zijn vastgoedinvesteringen te financieren.
- Het zakencijfer bereikte een nieuw record van EUR 14,1 miljoen (+7,9%).
- De zandsteengroeve, waarvan de activiteiten cyclisch zijn, zag zijn omzet stijgen met 24% ten opzichte van de eerste helft van 2022, voornamelijk dankzij hogere prijzen.
- In de vastgoedsector stegen de huren met 5,1% als gevolg van een algemene indexering van 5% en de herziening van bepaalde huurcontracten. De bezettingsgraad bleef dicht bij 100%.
- De twee grootste projecten van de Groep, Promenade des Artistes (94 appartementen) en Silikin Village Fase III (6.000 m² bruto), worden voortgezet en zouden eind dit jaar opgeleverd moeten worden voor Silikin Village Fase III en in het eerste halfjaar van 2024 voor Promenade des Artistes.
- SILIKIN VILLAGE, dat de digitale activiteiten van de Groep beheert, heeft zich gepositioneerd als een belangrijke speler in de digitale ontwikkeling van de DRC. Niet alleen zijn er steeds meer officiële bezoeken en evenementen, maar de gebouwen zijn volledig gehuurd en er is subsidie verkregen van een programma dat wordt gefinancierd door de Wereldbank voor de bouw en exploitatie van fase III, waardoor het de grootste hub in Centraal-Afrika zou moeten worden.
- De aangekondigde overeenkomst met de groep WIOCC (www.wiocc.net www.openaccessdc.net) voor de bouw en het beheer in SILIKIN VILLAGE van het eerste neutrale datacenter in de DRC dat aan de internationale normen voldoet, werd afgerond en zou de installatie van de eerste racks eind dit jaar mogelijk moeten maken.
- De bedrijfskosten daalden in verhouding van de omzet, ze zijn positief beïnvloed door een verlaging van de belasting op huurinkomsten (van 22% naar 12%) en wijzigingen in de zandsteenvoorraden, die de stijging van de personeelskosten en de waardeverminderingen op BTW-vorderingen als gevolg van de depreciatie van de Congolese frank compenseerden.
- Globaal steeg de recurrente EBITDA met 12,5% tot EUR 6.915 k en de recurrente bedrijfswinst met 19,6% tot EUR 4.885 k. De nettowinst deel van de groep daalde met 19,7% tot EUR 3.944 k in vergelijking met het eerste halfjaar 2022, die had geprofiteerd van een uitzonderlijk hoge vermindering van de voorzieningen voor uitgestelde belastingen.

In k EUR	2019	2020	2021	2022	2023
Halfjaarlijks recurrent bedrijfsresultaat	4.193	4.540	3.869	4.083	4.885
In % van de omzet	37%	39%	33%	29%	32%

VASTGOEDACTIVITEITEN

De groep ontwikkelt een activiteit op het gebied van vastgoeddienstverlening in Kinshasa. Zij verhuurt, beheert en animeert, via dienstverlening aan de bewoners, haar eigen woon- en kantoorportefeuille.

- Bijdrage van de vastgoedactiviteiten aan het geconsolideerd resultaat:

IMMO (EUR 000)	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23
Opbrengsten van de gewone activiteiten	9.501	9.797	9.579	10.948	11.451
Recurrente bedrijfsresultaat	4.728	4.865	4.369	4.586	4.909
Bedrijfsresultaat	4.728	4.865	4.324	4.561	4.753
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	3.518	3.607	3.219	3.267	3.151
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	4.327	3.047	3.112	4.991	3.545

- De huuropbrengsten stegen met 4,6% tot EUR 11 451 k. Deze stijging was te danken aan de volgende factoren
 - De huren zijn over het algemeen geïndexeerd met 5%, toe te passen op de verjaardatum van de contracten, en sommige huren zijn naar boven bijgesteld.
 - Daarnaast bleef de bezettingsgraad voor zowel kantoren als woningen dicht bij 100%, wat een grote stabiliteit laat zien ten opzichte van het vorige boekjaar.
- Het recurrent bedrijfsresultaat steeg met 7% tot EUR 4.909 k als gevolg van de volgende belangrijke factoren:
 - Goede controle over directe bedrijfskosten.
 - De verlaging van de belasting op huurinkomsten van 22% naar 12% na een besluit van de stad Kinshasa.
 - Een verlaging van de beveiligingskosten als gevolg van een herziening van het aantal politieagenten dat nodig is om de activa van de Groep te verdedigen tegen pogingen om de site van Kinsuka en de overstromingsgevoelige, niet-bouwbare gebieden van de Utefrica-concessie te plunderen.
 - Het hefboomeffect op afschrijvingen, dat stabiel bleef vergeleken met de voorgaande periode.
 - Deze positieve effecten werden echter gedeeltelijk tenietgedaan door wisselkoersverliezen op BTW-vorderingen uitgedrukt in Congolese frank.

De twee bouwprojecten “Promenade des Artistes” en “Silikin Village - fase III” vorderen goed, maar hebben te lijden gehad aan vertragingen in de bouw, voornamelijk door vertragingen in de levering van materialen. “Promenade des Artistes” is een project van 94 appartementen in een autovrije wijk; het zou in het eerste kwartaal van 2024 beschikbaar zijn voor verhuur, met een totale investering van 24 miljoen euro. “Silikin Village fase III” is een project van 6.000 m² met gemeubileerde kantoren, co-working spaces, gedeelde vergaderzalen en een auditorium. Het eerste gebouw wordt in december 2023 opgeleverd. De totale kosten van het project worden geschat op ongeveer 14 miljoen euro, inclusief inrichting en meubilair.



Promenade des Artistes

DIGITALE ACTIVITEIT

De digitale activiteiten bestaan momenteel uit een investering van EUR2,1 miljoen in het Partech Africa fonds (geschatte waarde), een belang van 49% in het datacenter dat momenteel in aanbouw is en de exploitatie van **SILIKIN VILLAGE** in Kinshasa.

- Bijdrage van de digitale activiteiten

DIGITAAL (000 EUR)	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23
Opbrengsten van de gewone activiteiten	-	0	20	25	142
Recurrent bedrijfsresultaat	-	-97	-84	-171	-83
Bedrijfsresultaat	-	-97	-84	-171	-83
Resultaat voor uitgestelde belastingen	-	-97	-84	-171	-85
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	-	-97	-84	-171	-85

- **SILIKIN VILLAGE** ontwikkelt de hub van de digitale economie in Kinshasa en brengt op dezelfde site opleidings-, incubatie- en onthaalactiviteiten samen voor starters en internationale bedrijven die zich in de DRC willen ontwikkelen. Het wordt ontwikkeld rond de **SILIKIN CAMPUS**, die in januari 2020 werd ingehuldigd en een centrum is voor onderwijs, seminarissen en conferenties over digitale technologie en ondernemerschap. De aantrekkingskracht van het concept heeft geleid tot de renovatie in 2021 van 1000 m² kantoren en vergaderzalen voor start-ups en kleine structuren die deel willen uitmaken van **SILIKIN VILLAGE**. Zoals hierboven vermeld, wordt er momenteel gewerkt aan een derde fase van 6.000 m² die eind 2023 beschikbaar zou moeten zijn.
- De segmentresultaten voor de digitale activiteiten omvatten echter niet de huuropbrengsten van EUR 708 k van deze gebouwen. Ze omvatten enkel het aandeel van de Groep in de inkomsten uit evenementen en een beheersvergoeding voor de huur van die gebouwen.
- In 2022 kondigde de TEXAF-groep de bouw aan van het eerste neutrale datacenter in de DRC in **SILIKIN VILLAGE**, in samenwerking met de WIOCC-groep. De bouw vordert goed en de eerste fase moet eind 2023 klaar zijn. Het datacenter zal carrierneutraal en open-access zijn, om de interconnectiemogelijkheden voor alle klanten te maximaliseren. Het zal worden ontworpen en geëxploiteerd volgens internationale normen, zoals Uptime Institute Tier III, ISO 9001 en PCI-DSS.
- **SILIKIN VILLAGE** is in korte tijd uitgegroeid tot dé ontmoetingsplaats in Kinshasa voor digitale activiteiten en ondernemerschap.



3D-weergave van Silikin Village III

STEENGROEVEACTIVITEIT

CARRIGRES exploiteert een zandsteengroeve op 10 km van het stadscentrum van Kinshasa.

- Bijdrage van de steengroeveactiviteit aan het geconsolideerd resultaat:

CARRIGRES (000 EUR)	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23
Opbrengsten van de gewone activiteiten	1.003	1.186	1.280	2.196	2.725
Recurrent bedrijfsresultaat	-109	244	68	247	741
Bedrijfsresultaat	-109	244	68	247	741
Resultaat voor uitgestelde belastingen	36	362	164	264	573
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	67	373	218	335	629

- De omzet van de steengroeve steeg met 24,1% in vergelijking met het eerste halfjaar 2022, voornamelijk dankzij een stijging van de gemiddelde prijs van EUR 12,6 naar EUR 15,6. Qua volume bleef de verkoop stabiel op 174.447 ton. Deze goede verkoopprestaties en de opwaartse trend van de prijzen zouden moeten aanhouden tot het einde van het jaar.
- De bedrijfswinst steeg tot EUR 741 k (vergeleken met EUR 247 k in de eerste helft van 2022). Dit resultaat werd positief beïnvloed door een stijging van de zandsteenvoorraden met EUR 144 k. Dit is een non-cash item.
- Gezien de aanzienlijke kaspositie van **CARRIGRES** bedroeg het nettoresultaat, inclusief financiële inkomsten, EUR 629 k (tegenover EUR 294 k).

HOLDING

- Bijdrage van de holdingactiviteiten aan het geconsolideerd resultaat:

HOLDING (000 EUR)	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23
Opbrengsten uit gewone activiteiten	0	0	0	0	0
Recurrent bedrijfsresultaat	-426	-472	-484	-579	-682
Bedrijfsresultaat	-357	-472	-484	-579	-682
Resultaat voor uitgestelde belastingen	-129	-249	-220	-329	-236
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	-240	-169	-137	-242	-145

- De kosten bedroegen in totaal EUR 682 k, een stijging als gevolg van de integratie van een extra persoon en de verhoging van de variabele beloning voor uitvoerend bestuurders.
- De nettowinst bedroeg EUR -145 k, een stijging van EUR +97 k vergeleken met het halfjaar tot 2022, wat de stijging van de financiële inkomsten weerspiegelt.

GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN DE GROEP TEXAF (in duizenden EUR)

(Niet geauditeert)

000 EUR	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023
Opbrengsten van de gewone activiteiten	10.854	13.121	14.152
Overige recurrente bedrijfsopbrengsten	932	859	883
Recurrente bedrijfskosten	<u>-6.153</u>	<u>-7.831</u>	<u>-8.120</u>
Recurrente EBITDA ⁽¹⁾	5.633	6.148	6.915
y-1	-10%	9%	12%
Afschrijvingen	<u>-1.765</u>	<u>-2.066</u>	<u>-2.030</u>
Recurrente bedrijfsresultaat (EBIT) ⁽¹⁾	3.869	4.083	4.885
y-1	-15%	6%	20%
Niet-recurrente bedrijfsbestanddelen	<u>-45</u>	<u>-25</u>	<u>-157</u>
Bedrijfsresultaat (EBIT) ⁽¹⁾	3.823	4.058	4.728
y-1	-16%	6%	17%
Financiële kosten en opbrengsten	<u>-20</u>	<u>-60</u>	<u>-13</u>
Resultaat vóór belastingen	3.803	3.997	4.715
y-1	-16%	5%	18%
Belastingen	<u>-724</u>	<u>-966</u>	<u>-1.311</u>
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	3.079	3.032	3.404
Uitgestelde belastingen	<u>37</u>	<u>1.892</u>	<u>543</u>
Nettoresultaat na belastingen	3.115	4.924	3.947
Geconsolideerd nettoresultaat, aandeel van de Groep	3.109	4.913	3.944
y-1	-1%	58%	-20%
Per aandeel			
<i>Recurrent bedrijfsresultaat (in EUR)</i>	<i>1,055</i>	<i>1,114</i>	<i>1,332</i>
<i>Bedrijfsresultaat in EUR</i>	<i>1,043</i>	<i>1,107</i>	<i>1,290</i>
<i>Geconsolideerde nettoresultaat (aandeel van de Groep) in EUR</i>	<i>0,848</i>	<i>1,340</i>	<i>1,076</i>
<i>Aantal effecten in omloop</i>	<i>3.666.556</i>	<i>3.666.556</i>	<i>3.666.556</i>

(1) EBITDA: EBIT plus afschrijvingen, maar exclusief wijzigingen in voorzieningen en waardeverminderingen en terugboekingen van waardeverminderingen op vlottende activa. EBIT: Nettowinst vermeerderd met over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en financiële baten en lasten, inclusief wisselkoersschommelingen. Eenmalige opbrengsten en kosten: opbrengsten of kosten die zich naar verwachting niet in elke verslagperiode opnieuw zullen voordoen, zoals winsten of verliezen op de verkoop van vaste activa, afschrijvingen of terugboekingen van afschrijvingen op vaste activa, kosten in verband met een belangrijke herstructurering, overname of verkoop van een bedrijf (bijv. afvloeiingskosten, bedrijfssluitingskosten, commissies betaald aan derden om een bedrijf over te nemen of af te stoten, enz.)



GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (in duizenden euro's)

(Niet geauditeerd)

	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023
Resultaat van het boekjaar	3.115	4.924	3.947
Verschuivingen van de verschillen in vreemde valuta			-75
Actuariële opbrengsten en kosten met betrekking tot verplichtingen na tewerkstelling (na belastingen)	34	115	2
Globaal resultaat	3.149	5.039	3.874
Toekomend:			
Aan de aandeelhouders van TEXAF	3.142	5.027	3.871
Aan minderheidsbelangen	7	12	3

GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizenden euro's)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30.06.2021	30.06.2022	31.12.2022	30.06.2023
VASTE ACTIVA	117,579	124,597	130,400	133,999
<i>Materiële vaste activa</i>	8,505	8,479	8,362	8,439
<i>Gebruiksrecht</i>	59	8	154	125
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	108,320	114,594	119,608	121,950
<i>Immateriële vaste activa</i>	13	2	8	37
<i>Overige financiële vaste activa</i>	681	1,515	2,268	3,448
VLOTTENDE ACTIVA	14,848	23,068	18,388	17,606
<i>Activa aangehouden voor verkoop</i>		5,110	5,219	5,222
<i>Voorraden</i>	4,458	4,613	4,552	4,989
<i>Handelsvorderingen en overige vorderingen</i>	1,174	1,137	678	950
<i>Belastingtegoeden</i>	676	1,617	2,059	1,844
<i>Liquide middelen</i>	8,352	10,352	5,462	4,330
<i>Overige vlottende activa</i>	187	238	417	270
TOTAAL ACTIVA	132,427	147,665	148,788	151,605
EIGEN VERMOGEN	100,452	102,764	106,692	104,804
<i>Kapitaal</i>	25,497	25,497	25,497	25,497
<i>Reserves van de Groep</i>	74,565	76,864	80,783	78,892
<i>Minderheidsbelangen</i>	390	402	412	416
VASTE PASSIVA	20,574	25,792	28,231	29,427
<i>Uitgestelde belastingverplichtingen</i>	12,784	12,357	12,292	11,750
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	7,789	13,435	15,939	17,677
VLOTTENDE PASSIVA	11,401	19,110	14,020	17,373
<i>Vlottende passiva</i>	11,401	19,110	14,020	17,373
TOTALE VERPLICHTINGEN	132,427	147,665	148,942	151,605

Vereenvoudigde financieringstabel (in duizenden euro's)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023
Liquide middelen bij opening	6.979	5.933	5.463
Bedrijfskasstroom na belastingen	4.970	5.307	5.636
Wijziging van de behoefte aan bedrijfskapitaal	1.077	8.895	2.674
Kasstromen uit operationele activiteiten	6.047	14.202	8.310
Investerings	-3.408	-10.039	-5.478
Desinvesteringen	26	0	0
Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-3.382	-10.039	-5.478
Kapitaalverhoging	2.099	0	0
Dividenden	-4.633	-5.238	-5.762
Verandering in schulden	1.242	5.494	1.798
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.292	256	-3.964
Netto stijging (-daling) van de liquide middelen	1.373	4.420	-1.132
Liquide middelen op het einde van de periode	8.352	10.353	4.331
<i>waarvan Texaf s.a.</i>	<i>858</i>	<i>793</i>	<i>1.644</i>



Silikin Village fase III bouwplaats

COMMENTAAR OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het volledige halfjaarverslag opgesteld in overeenstemming met IAS 34 is beschikbaar op www.texaf.be.

- De omzet van de Groep steeg met 7,9%, dankzij groei in zowel de groeve- als de vastgoedactiviteiten.
- De bedrijfskosten daalden als een proportie van de omzet. Ze werden positief beïnvloed door een verlaging van de belasting op huurinkomsten (van 22% naar 12%) en wijzigingen in voorraden, die de stijging in personeelskosten en afschrijvingen op btw-vorderingen ten gevolge van de depreciatie van de Congoles



frank compenseerden. Bijgevolg steeg de EBITDA met 12,5% tot EUR 6 915 k en de recurrente bedrijfswinst met 19,6% tot EUR 4 885 k, dankzij een hefboomeffect op de afschrijvingen, die stabiel bleven in vergelijking met de vorige periode. Onder de eenmalige posten vallen de juridische kosten gerelateerd aan de brand van augustus 2020.

- De herwaardering van de fiscale waarde van de gebouwen resulteerde in een vermindering van het verschil tussen de fiscale waarde in Congolese frank en de IFRS-waarde in euro, wat leidde tot een terugname van EUR 543 k van de voorziening voor uitgestelde belastingen. Deze voorziening wordt elk jaar herzien op 30 juni, wanneer de nieuwe fiscale waarde bekend is.
- In totaal bedroeg het aandeel van de Groep in de nettowinst EUR 3 944 k, vergeleken met EUR 4 913 k een jaar eerder (-19,7%). Deze negatieve variatie wordt volledig verklaard door wijzigingen in de voorziening voor uitgestelde belastingen, die vorig jaar leidde tot een terugname van ongeveer EUR 1,8 miljoen.
- De Groep profiteerde van de gunstige voorwaarden op de Congolese bankenmarkt. Ze sloot een lokale investeringslening af van USD 10 miljoen tegen een vaste rente van 7% over 6 jaar. Deze lening is bedoeld voor de financiering van de projecten Promenade des Artistes en Silikin fase III.

GEBEURTENISSEN NA 30 JUNI 2023 EN VOORUITZICHTEN VOOR HET TWEEDE HALFJAAR

- In juli 2023 ontving **IMMOTEX** een schadevergoeding van USD 3 miljoen vóór belastingen voor de gevolgen van de brand die plaatsvond op 7 augustus 2020.
- De factoren die de resultaten van de eerste helft van het jaar verklaarden, zullen zich voortzetten, zodat het recurrent bedrijfsresultaat voor het tweede halfjaar ten minste op hetzelfde niveau zou moeten liggen als in het eerste halfjaar. Daarnaast zal een eenmalige winst vóór belastingen van USD 3 miljoen worden geboekt op de schadevergoeding voor de brand in 2020, samen met een meerwaarde vóór belastingen van EUR 2 miljoen op de verkoop van de grond die werd gebruikt voor de bouw van het datacenter. Daarnaast zal de terugname van uitgestelde belastingen in het eerste halfjaar niet worden herhaald in het tweede halfjaar.

FINANCIËLE KALENDER

- Vrijdag 10 november 2023: Driemaandelijks persbericht
- Dinsdag 27 februari 2024: Publicatie jaarresultaten 2023
- Vrijdag 12 april 2024: Publicatie van het jaarverslag 2023
- Dinsdag 14 mei 2024: Jaarlijkse Algemene Vergadering

TEXAF (www.texaf.be), opgericht in 1925, is de enige beursgenoteerde onderneming met al haar activiteiten in de

Democratische Republiek Congo. Momenteel zijn deze gericht op vastgoed, steengroeve en digitaal.

Deze beursnotering en de daaruit voortvloeiende verplichtingen inzake goed bestuur en transparantie vormen een belangrijke troef voor de ontwikkeling van de groep en voor de bevordering van de formele sector in de Democratische Republiek Congo.

Contact: Jean-Philippe Waterschoot, CEO: +32 476 25 26 26 +243 81 891 0525
Christophe Evers, CFO: + 32 495 24 32 60 +243 81 70 99 949