



TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG

6 september 2024

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

RECURRENT BEDRIJFSRESULTAAT STIJGT MET 4,1% OPLEVERING VAN DRIE GROTE PROJECTEN VAN DE GROEP: PROMENADE DES ARTISTES, SILIKIN VILLAGE III EN OPEN ACCESS DATACENTER TEXAF DIGITAL

De Raad van Bestuur van **TEXAF** heeft de geconsolideerde jaarrekening (op basis van IFRS zoals vastgesteld binnen de Europese Unie) voor het halfjaar eindigend op 30 juni 2024 goedgekeurd. Deze tussentijdse rekeningen werden niet geauditeerd.

MARKANTE GEBEURTENISSEN VAN HET EERSTE HALFJAAR 2024

- De groei van het BBP in de Democratische Republiek Congo zal naar verwachting vertragen tot 4,7% in 2024 (tegenover 8,4% in 2023), mede door verslechterende veiligheids- en humanitaire omstandigheden in het oosten van het land. Deze groei wordt voornamelijk aangedreven door de uitbreiding van bestaande grote mijnen. De inflatie blijft hoog met gemiddeld 17,2% in 2024 (tegenover 19,9% in 2023) als gevolg van de depreciatie van de Congolese frank in 2023, maar zou geleidelijk moeten dalen naarmate de wisselkoers stabiliseert. De goede prestaties van de mijnen dragen bij tot het herstel van het evenwicht van de overheidsfinanciën en het behoud van een goede liquiditeit in de banksector. Dankzij deze liquiditeit kon de Groep in mei USD 5,5 miljoen lenen tegen een vaste rentevoet van 7% over 6 jaar om zijn vastgoedinvesteringen te financieren.
- De geconsolideerde omzet bereikte een nieuw record van EUR 15,3 miljoen (een stijging van 8%).
- De twee grootste projecten van de Groep, Promenade des Artistes (94 appartementen) en Silikin Village Fase III (6.000 m² bruto), werden respectievelijk opgeleverd aan het einde van het eerste halfjaar voor Promenade des Artistes en aan het begin van het tweede halfjaar voor Silikin Village III.
- De huurinkomsten stegen met 9,4%, voornamelijk dankzij de verhuur van deze nieuwe appartementen. Sinds 1 januari zijn er 69 extra appartementen geleidelijk verhuurd, wat een stijging van 21% van het aantal verhuurde eenheden betekent, terwijl de bezettingsgraad op 97% bleef.
- CARRIGRES** handhaaft zijn verkoop (+2,5%) op een hoog niveau, ondanks een moeilijker marktsituatie.
- SILIKIN VILLAGE**, dat de digitale activiteiten van de Groep ontwikkelt, opende de grootste hub in Centraal-Afrika en verhuurde onmiddellijk 95% van zijn privékantoren, die driekwart van het verhuurpotentieel vertegenwoordigen.
- Het eerste datacenter volgens internationale normen in de DRC, ontwikkeld in samenwerking met de WIOCC-groep (www.wioccgroup.net), werd in augustus geopend en wekt veel belangstelling van zowel lokale als internationale spelers.
- Hogere belastingen op huur en onroerend goed zijn verantwoordelijk voor meer dan de helft van de stijging van 10% in de bedrijfskosten.
- Globaal steeg de recurrente EBITDA met 5,3% tot EUR 7 398 k en het recurrent bedrijfsresultaat (EBIT) met 4,1% tot EUR 5 200 k. Het nettoresultaat (aandeel van de groep) steeg met 12,8 % tot EUR 4 449 k, in vergelijking met de eerste helft van 2023.

In k EUR	2020	2021	2022	2023	2024
Recurrente bedrijfsresultaat	4.540	3.869	4.162	4.994	5.200
Als % van de omzet	39%	33%	30%	33%	32%

VASTGOEDACTIVITEITEN

De groep ontwikkelt vastgoedactiviteiten in Kinshasa. Zij verhuurt, beheert en biedt diensten aan de bewoners van haar eigen woon- en kantoorportefeuille.

- Bijdrage van de vastgoedactiviteiten aan het geconsolideerd resultaat:

ONROEREND GOED (EUR 000)	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024
Opbrengsten van de gewone activiteiten	9.797	9.579	10.948	11.452	12.525
Recurrente bedrijfsresultaat	4.865	4.369	4.586	4.909	5.263
Bedrijfsresultaat	4.865	4.324	4.561	4.753	5.251
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	3.607	3.219	3.267	3.151	3.082
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	3.047	3.112	4.991	3.545	5.019

- De huurinkomsten stegen met 9,4% tot k€ 12.525. Deze stijging was voornamelijk te danken aan de ingebruikname van een groot deel van het project Promenade des Artistes (94 appartementen). Sinds 1 januari zijn er 69 extra appartementen geleidelijk verhuurd, waardoor het aantal gestegen is van 332 naar 401 (+21%). Op dit moment zijn er nog 25 appartementen beschikbaar (97% bezettingsgraad). Op vergelijkbare basis stegen de huuropbrengsten met 3,8%.
- De recurrente bedrijfswinst steeg met 7% tot k€ 5.263. De stijging van de kosten had invloed op het resultaat, waarvan twee derde (k€ 484) te wijten was aan de verhoging van huur- en eigendomsbelastingen. De rest kwam voornamelijk door personeelskosten en onderhoudskosten van concessies.
- De voorziening voor effectieve belastingen verdubbelde tot k€ 1.666 door de belasting op de meerwaarde bij de verkoop van de grond voor het datacenter, maar dit werd gecompenseerd door een equivalente daling in de voorziening voor uitgestelde belastingen.

De twee bouwprojecten Promenade des Artistes en fase III van Silikin Village (6.000 m² gemeubileerde kantoren, co-workingruimtes, gedeelde vergaderzalen en een auditorium) werden respectievelijk aan het einde van het eerste halfjaar en het begin van het tweede halfjaar opgeleverd. Deze projecten waren onmiddellijk succesvol op de markt. 85% van de appartementen van Promenade des Artistes is verhuurd, terwijl de overige in de afwerkingsfase zitten. 95% van de privékantoren in Silikin Village III zijn ook verhuurd en de co-workingruimtes worden goed gebruikt, ook al worden ze doorgaans niet vooraf gereserveerd.



Promenade des Artistes

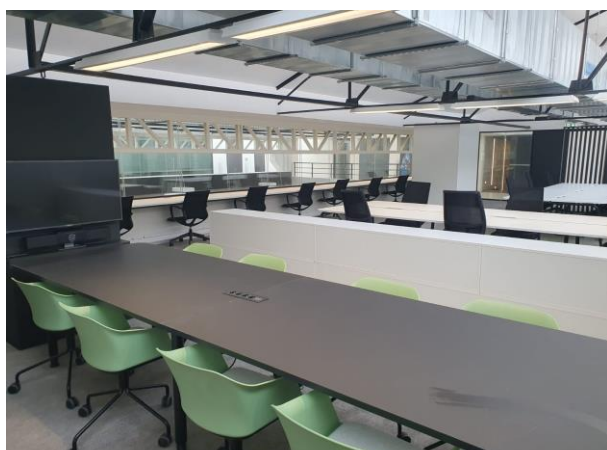
DIGITAAL ACTIVITEIT

De digitale activiteiten bestaan momenteel uit een investering van 2,4 m EUR (geschatte waarde) in het Partech Africa-fonds, een belang van 49% in de joint venture **OADC TEXAF DIGITAL** (die een datacenter heeft gebouwd en uitbaat), een belang van 50% in de joint venture **CLOSE THE GAP – TEXAF** (voor de import en distributie van gereviseerde IT-apparatuur), en de exploitatie van **SILIKIN VILLAGE** in Kinshasa.

- Bijdrage van de digitaal activiteit aan het geconsolideerd resultaat:

DIGITAAL (000 EUR)	30/06/2020	30/06/2021	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900
Opbrengsten van Silikin Village activiteiten	0	20	25	171	174
Recurrente bedrijfsresultaat	-97	-84	-171	-83	-140
Nettoresultaat van deelnemingen in vermogensmutatie					-264
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	-97	-84	-171	-85	-445
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-97	-84	-171	-85	-444

- **SILIKIN VILLAGE** ontwikkelt zich tot de belangrijkste hub van Kinshasa voor de digitale economie, waar opleidingen, incubatie- en hostingactiviteiten worden georganiseerd voor start-ups en internationale bedrijven die willen uitbreiden naar de DRC. Tijdens het eerste semester werden er, zoals gewoonlijk, tal van activiteiten georganiseerd, met name sessies voor executives over *Innovative Sales Strategy* in samenwerking met ICHEC Formation, de eerste roboticawedstrijd in de DRC en de eerste promotie van het K-Impact incubatieprogramma met Ovation.eco voor 70 innovatieve projecten.
- De resultaten van de digitale activiteiten omvatten echter niet de huuropbrengsten van €316.000 die door deze gebouwen worden gegenereerd. Die zijn opgenomen in het segment **Vastgoed**. De digitale activiteiten omvatten enkel het aandeel van de Groep in de inkomsten uit evenementen en de beheersvergoeding voor verhuurde ruimtes.



- **OADC TEXAF DIGITAL** heeft het eerste datacenter van internationale standaard in de DRC gebouwd. Eind augustus werd het geopend voor klanten, en vrijwel alle potentiële binnenlandse klanten (banken, telecomoperatoren en internetproviders) hebben interesse getoond om zich er te vestigen. Daarnaast zijn er al eerste contacten gelegd met internationale prospects (cloudproviders, contentproviders en -distributeurs, internettransit, enz.). De participatie van 49% in **OADC TEXAF DIGITAL** wordt geboekt volgens de vermogensmutatiemethode. Er waren alleen kosten in de eerste helft van het jaar, deels door rente op aandeelhoudersvoorschotten. Het netto-effect op de digitale activiteiten van dit verlies en de ontvangen rente bedroeg €264.000.



Technische ruimte nr. 2 in het datacenter

STEENGROEVEACTIVITEIT

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

- Bijdrage van de steengroeveactiviteit aan het geconsolideerd resultaat:

CARRIGRES (000 EUR)	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024
Opbrengsten uit gewone activiteiten	1.186	1.280	2.196	2.725	2.793
Recurrente bedrijfsresultaat	244	68	247	741	803
Bedrijfsresultaat	244	68	247	741	803
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	362	164	264	573	629
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	373	218	335	629	539



- De verkopen waren stabiel (+2,5%) in de eerste helft van 2024. Dit is het resultaat van een daling van de verkochte volumes met 9% (158 035 ton) en een stijging van de gemiddelde prijs met 13%, wat wijzigingen in de productmix weerspiegelt.
- De bedrijfswinst steeg tot 803 k EUR (+8%). Dit resultaat werd positief beïnvloed door een stijging van de zandsteenvoorraden met 515 k EUR, hoewel dit een non-cash item is.
- Gelet op de aanzienlijke liquiditeiten van **CARRIGRES** bedroeg de nettowinst, inclusief financiële inkomsten, 539 k EUR, een daling ten opzichte van vorig jaar als gevolg van wijzigingen in de uitgestelde belastingen.

HOLDING

- Bijdrage van de holdingactiviteiten aan het geconsolideerd resultaat:

HOLDING (000 EUR)	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024
Opbrengsten van de gewone activiteiten	0	0	0	0	0
Recurrente bedrijfsresultaat	-472	-484	-579	-682	-726
Bedrijfsresultaat	-472	-484	-579	-682	-726
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	-249	-220	-329	-236	-732
Nettowinst (aandeel van de groep)	-169	-137	-242	-145	-666

- De uitgaven bedroegen in totaal k€ 726 (+6%). Ze dekken voornamelijk het personeel in het kantoor in Brussel, de bezoldiging van de bestuurders en de kosten van de beursnotering.
- De nettowinst bedroeg k€ -666 (vergeleken met k€ -145 in de eerste helft van 2023). Deze daling is te wijten aan de omkering van de kredietpositie, en dus de betaling van rente, van de holdingsector naar de vastgoedsector.

GECONSOLIDEERD RESULTAAT (in duizenden EUR)

(Niet geauditeert)

000 EUR	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024
Opbrengsten uit gewone activiteiten	13.121	14.152	15.294
Overige recurrente bedrijfsopbrengsten	859	883	907
Recurrente bedrijfskosten	<u>-7.752</u>	<u>-8.011</u>	<u>-8.803</u>
Recurrente EBITDA ⁽¹⁾	6.228	7.024	7.398
	y-1	11%	13%
Afschrijving	<u>-2.066</u>	<u>-2.030</u>	<u>-2.198</u>
Recurrente bedrijfsresultaat (EBIT) ⁽¹⁾	4.162	4.994	5.200
	y-1	8%	20%
Niet-recurrente bedrijfsbestanddelen	<u>-25</u>	<u>-157</u>	<u>-12</u>
Bedrijfsresultaat (EBIT) ⁽¹⁾	4.137	4.838	5.187
	y-1	8%	17%
Financiële kosten en opbrengsten	-60	-13	-41
Resultaat vóór belastingen			-432
Giften en donaties	<u>-79</u>	<u>-110</u>	<u>-147</u>
Resultaat vóór belastingen	3.997	4.715	4.567
	y-1	5%	18%
Belastingen	<u>-966</u>	<u>-1.311</u>	<u>-2.050</u>
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	3.032	3.404	2.516
Uitgestelde belastingen	<u>1.892</u>	<u>543</u>	<u>1.940</u>
Nettoresultaat na belastingen	4.924	3.947	4.457
Geconsolideerd nettoresultaat, aandeel van de Groep	4.913	3.944	4.449
	y-1	58%	-20%
Op titel			
<i>Recurrente bedrijfsresultaat (in EUR)</i>	1,135	1,362	1,418
<i>Bedrijfsresultaat in EUR</i>	1,128	1,319	1,415
<i>Geconsolideerde nettoresultaat (aandeel van de Groep) in EUR</i>	1,340	1,076	1,213
<i>Aantal effecten in omloop</i>	3.666.556	3.666.556	3.666.556

- (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.)



GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden euro's)

(Niet gesuditeerd)

	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024
Resultaat van het boekjaar	4.924	3.947	4.457
Verschuivingen van de verschillen in vreemde valuta		- 75	8
Actuariële opbrengsten en kosten met betrekking tot verplichtingen na tewerkstelling (na belastingen)	115	2	56
Mutaties (na belastingen) in afdekkingsreserves			-16
Globaal resultaat	5.039	3.874	4.504
Toekomend:			
Aan de aandeelhouders van TEXAF	5.027	3.871	4.496
Aan minderheidsbelangen	12	3	8

GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizenden euro's)

(Niet geauditerr)

000 EUR	30.06.2022	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2024
VASTE ACTIVA	124.597	133.999	141.324	149.295
<i>Materiële vaste activa</i>	8.479	8.439	10.887	10.896
<i>Gebbruiksrecht</i>	8	125	67	67
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	114.594	121.950	126.217	131.144
<i>Immateriële vaste activa</i>	2	37	81	101
<i>Overige financiële vaste activa</i>	1.515	3.448	4.072	7.088
VLOTTENDE ACTIVA	23.068	17.606	25.382	23.447
<i>Activa aangehouden voor verkoop</i>	5.110	5.222	5.399	5.611
<i>Vorraden</i>	4.613	4.989	4.928	5.038
<i>Handelsvorderingen en overige vorderingen</i>	1.137	950	3.696	590
<i>Belastingtegoeden</i>	1.617	1.844	2.302	2.842
<i>Liquide middelen</i>	10.352	4.330	8.570	8.969
<i>Overige vlottende activa</i>	238	270	486	397
TOTAAL ACTIVA	147.665	151.605	166.706	172.742
EIGEN VERMOGEN	102.764	104.804	112.450	110.930
<i>Kapitaal</i>	25.497	25.497	25.497	25.497
<i>Reserves van de Groep</i>	76.864	78.892	86.274	84.747
<i>Minderheidsbelangen</i>	402	416	679	687
VASTE PASSIVA	25.792	29.427	35.520	38.789
<i>Uitgestelde belastingverplichtingen</i>	12.357	11.750	13.013	11.232
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	13.435	17.677	22.507	27.557
VLOTTENDE PASSIVA	19.110	17.373	18.737	23.023
<i>Vlottende passiva</i>	19.110	17.373	18.737	23.023
TOTALE PASSIVA	147.665	151.605	166.706	172.742

VEREENVOUDIGD KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden euro's)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024
Geldmiddelen bij opening	5.933	5.463	8.693
Bedrijfskasstroom na belastingen	5.307	5.636	5.357
Wijziging van het werkkapitaal	8.895	2.674	7.833
Kasstromen uit operationele activiteiten	14.202	8.310	13.189
Investerings	-10.039	-5.478	-10.717
Desinvesterings	0	0	0
Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-10.039	-5.478	-10.717
Kapitaalverhoging	0	0	0
Dividenden	-5.238	-5.762	-6.024
Verandering in schulden	5.494	1.798	3.819
Kasstromen uit financieringsactiviteiten	256	-3.964	-2.204
Netto stijging (-daling) van de liquide middelen	4.420	-1.132	268
Wisselkorsverschillen			8
Geldmiddelen op het einde van de periode	10.353	4.331	8.969
waarvan Texaf n.v.	793	1.644	1.631



Tech Odyssey afsluiting in Silikin Village



COMMENTAAR OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

- De Groepsomzet steeg met 8%, voornamelijk door nieuwe verhuringen.
- De bedrijfskosten stegen met 10%. Meer dan 50% van deze stijging was te wijten aan hogere belastingen in de DRC. Als gevolg hiervan steeg de EBITDA met 4% tot 7.398 k EUR en het recurrente bedrijfsresultaat met 19,6% tot 5.200 k EUR.
- De investering in **OADC TEXAF DIGITAL** wordt verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, wat resulteert in een last van 432 k EUR. Dit werd gedeeltelijk gecompenseerd door de verschuldigde rente van 168 k EUR van deze dochteronderneming.
- De courante belastingen stegen tot 2.050 k EUR (vs 1.311 k EUR), voornamelijk door de belasting op de meerwaarde gerealiseerd bij de verkoop van grond aan **OADC TEXAF DIGITAL**. Deze stijging werd gecompenseerd door een tegengestelde beweging in de uitgestelde belastingen van 1.940 k EUR (vs. 543 k EUR).
- Globaal steeg het aandeel van de Groep in de nettowinst met 13% tot 4.449 k EUR.
- De groep profiteerde opnieuw van gunstige voorwaarden op de Congolese bankenmarkt om zijn investeringskrediet met vaste rentevoet van 7% en een looptijd van 6 jaar te verhogen van USD 10 miljoen naar USD 15,5 miljoen voor de financiering van de projecten Promenade des Artistes en Silikin fase III.

GEBEURTENISSEN NA 30 JUNI 2024 EN VOORUITZICHTEN VOOR HET TWEEDE HALFJAAR

- In augustus werd het datacenter geopend voor klanten nadat alle apparatuur bijna twee maanden lang getest werd. **TEXAF** heeft ook een belang genomen in de start-up **AFRIWISE**, gespecialiseerd in Afrikaanse juridische informatie.
- Het tweede halfjaar zal profiteren van de inkomsten uit de nieuwe gebouwen Promenade des Artistes en Silikin Village III over de hele periode. Hierdoor zouden de recurrente bedrijfsopbrengsten meer dan 1 M EUR hoger moeten uitvallen dan in het eerste halfjaar.

FINANCIËLE KALENDER

- Vrijdag 14 november 2024: Driemaandelijks persbericht
- Vrijdag 28 februari 2025: Publicatie jaarresultaten 2024
- Vrijdag 25 april 2025: Driemaandelijks persbericht
- Maandag 14 april 2025: Publicatie van het Jaarverslag 2024
- Dinsdag 12 mei 2025 om 11.00 uur: Jaarlijkse Algemene Vergadering

N.B. Definitie van alternatieve prestatie-indicatoren

- *Enmalige posten: opbrengsten of kosten die naar verwachting niet in elke verslagperiode terugkomen, zoals*
 - *Winst of verlies op de verkoop van vaste activa.*
 - *Voorzieningen voor (terugname van) bijzondere waardeverminderingen van vaste activa*
 - *Kosten in verband met een ingrijpende herstructurering, overname of afstoting van een bedrijf (bv. afvloeiingskosten, kosten van bedrijfssluiting, commissies betaald aan derden om een bedrijf over te nemen of af te stoten, enz.)*
- *EBIT: Bedrijfswinst*
- *EBITDA: Bedrijfswinst minus afschrijvingen en amortisatie.*
- *Omzet: Opbrengsten uit gewone bedrijfsuitoefening (huuropbrengsten en verkoop van steengoed)*

TEXAF, opgericht in 1925, is het enige beursgenoteerde bedrijf met al zijn activiteiten in de Democratische Republiek Congo. Deze zijn momenteel gericht op vastgoed, steengroeve en digitale activiteiten.

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



Het zwaartepunt van de vastgoedactiviteit is de compound **UTEXAFRICA**, die woningen, kantoren en winkels combineert op een terrein van 50 hectare langs de Congo-rivier. Dit aanbod gaat gepaard met diensten voor de bewoners zoals sport- en vrijetijdsvoorzieningen, het **TEXAF BILEMBO** cultureel centrum, onderhoudsdiensten en kantoorinrichting In dezelfde wijk omvat het ook de **SILIKIN VILLAGE** compound en het Petit-Pont gebouw. Tien kilometer verderop ligt een terrein van 87 hectare dat bestemd is voor het project **JARDINS DE KINSUKA**.

De steengroeveactiviteit worden beheerd door **CARRIGRES**, die in Kinshasa een zandsteengroeve exploiteert met een nominale capaciteit van 600.000 ton, die levert aan de wegen- en betonsector.

TEXAF, overtuigd van de kansen die de digitale economie biedt voor de DRC, heeft dit tot een derde pijler van haar activiteiten gemaakt. In september 2019 lanceerde het **SILIKIN VILLAGE**, een initiatief dat werk- en co-workingruimtes aanbiedt voor het groeiende digitale ecosysteem, samen met diverse opleidingen, ondersteuning en conferenties. Daarnaast streeft **TEXAF** ernaar om partnerschappen aan te gaan met internationale bedrijven om nieuwe infrastructuren en diensten in de DRC te ontwikkelen.

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