

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

**TEXAF LANCEERT ZIJN GROOTSTE RESIDENTIËLE PROJECT ONDANKS EEN DALING VAN HET RECURRENTE BEDRIJFSRESULTAAT TIJDENS HET 1e HALFJAAR**

De Raad van Bestuur van **TEXAF** heeft op woensdag 30 juni 2021 de geconsolideerde rekeningen afgesloten (op basis van de IFRS-normen zoals vastgelegd binnen de Europese Unie). Deze tussentijdse rekeningen werden niet geauditeerd.

**MARKANTE FEITEN VAN HET EERSTE HALFJAAR 2021**

- ◇ De groep ging van start met het grootste vastgoedproject uit haar bestaan. Het project kreeg de naam Promenade des Artistes en omvat 94 appartementen voor een investering van 18 miljoen EUR en zal worden opgeleverd in de 2e helft van 2023. Eens dit project wordt verhuurd zou het ongeveer 3 miljoen EUR/jaar huurinkomsten moeten genereren, wat zal leiden tot een stijging van de huurinkomsten met 15%.
- ◇ De resultaten van het 1e halfjaar werden negatief beïnvloed door een tijdelijk hogere huurleegstand dan gewoonlijk als gevolg van de coronabeperkingen en door een productieverstoring in het begin van het jaar bij **CARRIGRES**.
- ◇ De huurinkomsten van de **VASTGOEDACTIVITEIT** en het recurrente bedrijfsresultaat dalen respectievelijk met 2% tot 9.579 k EUR en met 10% tot 4.369 k EUR.
- ◇ Ondanks een technisch incident in het begin van het jaar stijgen de verkopen van de **STEENGROEVEACTIVITEIT (CARRIGRES)** met 8% tot 1.280 k EUR, maar het recurrente bedrijfsresultaat valt terug tot 68 k EUR (vs. 244 k EUR tijdens dezelfde periode in 2020).
- ◇ De pool **DIGITALE ACTIVITEIT, SILIKIN VILLAGE** genaamd, groeit en is gestart met de uitbreiding naar kantoren voor spelers in de digitale economie.
- ◇ De combinatie van deze evoluties leidt tot een daling van het recurrente bedrijfsresultaat met 15% tot 3.869 k EUR.
- ◇ Het nettoresultaat (aandeel van de groep) bedraagt 3.109 k EUR (vs. 3.154 k EUR in het eerste halfjaar 2020), dit is een daling van 1 %.
- ◇ Aan elke aandeelhouder werd een keuzedividend aangeboden. De aandeelhouders hebben geopteerd voor een herbelegging in kapitaalverhoging ten belope van 65% van hun aandelen.
- ◇ **UTEXAFRICA**, een Congolese dochteronderneming, verkreeg een investeringskrediet van een Belgische bank met een externe dekking van het politieke risico.

in k EUR.	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Halfjaarlijks recurrent bedrijfsresultaat *</b>	3.597	3.952	4.193	4.540	3.869
<b>In % van de omzet</b>	36%	40%	37%	39%	33%

## VASTGOEDACTIVITEITEN

- ◇ Bijdrage van de vastgoedactiviteit aan het geconsolideerde resultaat

IMMO (000 EUR)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Opbrengst van de gewone activiteiten	8.166	8.465	9.501	9.797	<b>9.579</b>
Recurrent bedrijfsresultaat	4.525	4.375	4.728	4.865	<b>4.369</b>
Bedrijfsresultaat	4.525	5.754	4.728	4.865	<b>4.324</b>
Resultaat voor uitgestelde belastingen	3.229	3.946	3.518	3.607	<b>3.219</b>
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	3.070	8.601	4.327	3.047	<b>3.112</b>

- ◇ In Kinshasa verhuurt de groep verschillende types van gebouwen: woningen, industriële gebouwen en kantoren.
- ◇ De huurinkomsten dalen met 2% tot 9.579 k EUR. Deze evolutie is toe te schrijven aan de volgende elementen:
  - Door de brand op 8 augustus 2020 konden gebouwen die 325 k EUR huur per semester genereerden, niet meer verhuurd worden. De helft daarvan, de kantoren naast het volledig vernielde magazijn, werd hersteld en zal opnieuw beschikbaar zijn in de 2e helft van 2021.
  - Petit-Pont, het nieuwe kantoorgebouw (netto 3.000 m<sup>2</sup>), werd in de loop van het halfjaar geleidelijk verhuurd. Het zal vanaf 15 september 2021 voor 100% ingenomen zijn. De drie nieuwe appartementsgebouwen van het project Bois Nobles Phase II (33 appartementen) werden achtereenvolgens opgeleverd in mei, juni en augustus. Samen genereerden deze twee projecten 300K EUR aan huurinkomsten in het 1e halfjaar 2021.
  - De reisbeperkingen en de algemene onzekerheid als gevolg van de COVID-19-crisis hebben de komst van nieuwe residentiële huurders vertraagd, waardoor de bezettingsgraad die gemiddeld 98,2% bedroeg over de eerste zes maanden van 2020 daalde tot 92,8% in het 1e halfjaar van 2021. Dit percentage herstelt zich echter geleidelijk sinds het begin van het jaar en rekening houdend met de nieuwe woningen blijft het absolute aantal huurders stijgen. Momenteel zijn 320 van de 333 woningen verhuurd.
- ◇ Het recurrente bedrijfsresultaat daalt met 10% tot 4.369 k EUR. Er werden namelijk onderhouds- en onderhoudskosten, die tijdens de lockdown van 2020 niet gemaakt konden worden, uitgesteld naar 2021. Bovendien waren de juridische kosten voor de bescherming van activa bijzonder hoog in de context van de verslechtering van het zakenklimaat en de veiligheid van goederen, die reeds in eerdere berichten werd aangehaald.
- ◇ Het bedrijfsresultaat bedraagt 4.324 k EUR en is iets lager dan het recurrente bedrijfsresultaat ten gevolge van bijkomende kosten naar aanleiding van de brand in augustus 2020.
- ◇ Het resultaat voor uitgestelde belastingen bedraagt 3.219 k EUR (-11%).
- ◇ Het nettoresultaat bedraagt 3.112 k EUR tegenover 3.047 k EUR (+2%) in afwezigheid van een significante variatie van de uitgestelde belastingen.

## DIGITALE ACTIVITEIT

- ◇ Bijdrage van de digitale activiteit

DIGITAAL (000 EUR)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Opbrengst van de gewone activiteiten				0	20
Recurrent bedrijfsresultaat				-97	-84
Bedrijfsresultaat				-97	-84
Resultaat voor uitgestelde belastingen				-97	-84
Nettoresultaat (aandeel van de groep)				-97	-84

- ◇ De digitale activiteit bestaat enerzijds uit een participatie van 1 miljoen EUR in het fonds Partech Africa en anderzijds uit de uitbating van SILIKIN VILLAGE in Kinshasa.
- ◇ Met SILIKIN VILLAGE wordt in Kinshasa een aantrekkingspool van de digitale economie ontwikkeld, waar op dezelfde plaats opleidings-, incubatie- en onthaalactiviteiten zullen aangeboden worden aan start-ups, maar ook aan internationale bedrijven die activiteiten willen ontplooiën in de DRC. Het wordt uitgebouwd rond de **SILIKIN CAMPUS**, die in januari 2020 werd ingehuldigd: een plek voor onderwijs, seminars en conferenties rond digitalisering en ondernemerschap. Het biedt onderdak aan de KINSHASA DIGITAL ACADEMY, die een intensieve opleiding aanbiedt in web- en mobiele ontwikkeling aan 40 Congolese jongeren per sessie.
- ◇ Tijdens het eerste halfjaar werd met de steun van de Koning Boudewijnstichting een partnerschap gesloten met OVATION, een resource center voor starterscentra, met de bedoeling coaches en animatoren op te leiden voor de starterscentra van Kinshasa. Bovendien werkt **SILIKIN VILLAGE** aan digitaliseringsprojecten in de domeinen gezondheid en onderwijs.
- ◇ Het aantrekkelijke concept heeft geleid tot de renovatie van 1.000 m<sup>2</sup> kantoren en vergaderzalen voor startups en kleine structuren die zich willen vestigen in **SILIKIN VILLAGE**. Die zullen beschikbaar zijn in de tweede helft van 2021.

## STEENGROEVEACTIVITEIT

- ◇ Bijdrage van de steengroeveactiviteit aan het geconsolideerde resultaat:

CARRIGRES (000 EUR)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Opbrengst van de gewone activiteiten	960	826	1.003	1.186	1.280
Recurrent bedrijfsresultaat	-458	45	-109	244	68
Bedrijfsresultaat	-3.875	45	-109	244	68
Resultaat voor uitgestelde belastingen	-3.712	202	36	362	164
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-2.538	-124	67	373	218

- ◇ **CARRIGRES** baat een steengroeve uit die op 10 km van het stadscentrum van Kinshasa gelegen is.
- ◇ Er is een groot verschil in activiteit tussen het 1e kwartaal en het 2e kwartaal. Door de moeilijkheid om wisselstukken te krijgen, lag de activiteit in het 1e kwartaal nagenoeg stil met een omzet van 430 k EUR, terwijl ze zich in het 2e kwartaal herstelde tot 850K EUR. In totaal bedraagt de omzet 1.280k EUR over het halfjaar (+ 8 %) en 117.000 ton (+ 17 %). Bij gebrek aan productie van de meest gezochte producten in het 1e kwartaal zijn de productmix en de gemiddelde prijs verslechterd.

- ◇ Het bedrijfsresultaat daalt tot 68 k EUR (tegenover 244 k EUR tijdens het 1e halfjaar 2020), wegens de voorraadafbouw die heeft geleid tot een negatieve voorraadwijziging. Deze voorraadwijziging is een niet-cash element.
- ◇ Rekening houdend met de aanzienlijke liquide middelen van **CARRIGRES** bedraagt het nettoresultaat, waarin de financiële opbrengsten zijn verwerkt, 218 k EUR (tegenover 373 k EUR).

## HOLDING

- ◇ Bijdrage van de holdingactiviteit aan het geconsolideerde resultaat:

HOLDING (000 EUR)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Opbrengst van de gewone activiteiten	0	0	0	0	0
Recurrent bedrijfsresultaat	-470	-468	-426	-472	-484
Bedrijfsresultaat	-470	-468	-357	-472	-484
Resultaat voor uitgestelde belastingen	-308	-186	-129	-249	-220
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-206	-1.036	-240	-169	-137

- ◇ De kosten bedragen in totaal 484 k EUR, een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar.
- ◇ Het nettoresultaat bedraagt -137 k EUR (vs. -169 k EUR). Dit omvat de renteopbrengsten.



*Bois Nobles binnenhof*

## GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN DE GROEP TEXAF (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Opbrengst van de gewone activiteiten	10.504	10.959	10.854
Overige recurrente bedrijfsopbrengsten	758	646	932
Recurrente bedrijfskosten	<u>-5.422</u>	<u>-5.325</u>	<u>-6.153</u>
<b>Recurrente EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>5.839</b>	<b>6.280</b>	<b>5.633</b>
y-1	10%	8%	-10%
Afschrijvingen	<u>-1.646</u>	<u>-1.740</u>	<u>-1.765</u>
<b>Recurrent bedrijfsresultaat (EBIT)<sup>(1)</sup></b>	<b>4.193</b>	<b>4.540</b>	<b>3.869</b>
y-1	6%	8%	-15%
Niet-recurrente bedrijfsbestanddelen	<u>68</u>	<u>0</u>	<u>-45</u>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)<sup>(1)</sup></b>	<b>4.261</b>	<b>4.540</b>	<b>3.823</b>
y-1	-20%	7%	-16%
Financiële kosten en opbrengsten	<u>-196</u>	<u>-25</u>	<u>-20</u>
<b>Resultaat vóór belastingen (uit voortgezette activiteiten)</b>	<b>4.065</b>	<b>4.515</b>	<b>3.803</b>
y-1	-21%	11%	-16%
Belastingen	<u>-640</u>	<u>-892</u>	<u>-724</u>
<b>Resultaat voor uitgestelde belastingen</b>	<b>3.425</b>	<b>3.622</b>	<b>3.079</b>
Uitgestelde belastingen	<u>738</u>	<u>-462</u>	<u>37</u>
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>4.163</b>	<b>3.160</b>	<b>3.115</b>
<b>Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)</b>	<b>4.154</b>	<b>3.154</b>	<b>3.109</b>
y-1	-44 %	-24%	-1%
<b>Per aandeel</b>			
<i>Recurrent bedrijfsresultaat (in EUR)</i>	<i>1,183</i>	<i>1,260</i>	<i>1,055</i>
<i>Bedrijfsresultaat in EUR</i>	<i>1,202</i>	<i>1,260</i>	<i>1,043</i>
<i>Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep) in EUR</i>	<i>1,172</i>	<i>0,875</i>	<i>0,848</i>
<i>Aantal effecten in omloop</i>	<i>3.543.700</i>	<i>3.603.539</i>	<i>3.666.556</i>

(1) EBITDA: EBIT waarin de afschrijvingen opnieuw zijn opgenomen, maar niet de variaties van voorzieningen en waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op vlottende activa. EBIT: Nettoresultaat waaraan de lopende en uitgestelde belastingen op het resultaat en de financiële kosten en opbrengsten, met inbegrip van de wisselkoersschommelingen, zijn toegevoegd. Niet-recurrente elementen: opbrengsten of kosten die zich waarschijnlijk niet zullen herhalen tijdens elk boekjaar zoals: winst of verlies op overdracht van vaste activa, waardevermindering of terugnemingen van waardevermindering op vaste activa, kosten naar aanleiding van een belangrijke herstructurering, een overname of een overdracht van activiteit (bv. afvloeiingskosten, sluitingskosten van een fabriek, commissies betaald aan derden voor de overname of overdracht van een activiteit ...)

### GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Resultaat van het boekjaar	4.163	3.160	3.115
Verschuivingen van de verschillen in vreemde valuta	-	6	
Actuariële opbrengsten en kosten met betrekking tot verplichtingen na tewerkstelling (na belastingen)	-2	76	34
Verschuivingen (na belastingen) van de herwaarderingsreserves	28	-	-
<b>Globaal resultaat</b>	<b>4.133</b>	<b>3.090</b>	<b>3.149</b>
<b>Toekomend:</b>			
<b>Aan de aandeelhouders van TEXAF</b>	<b>4.124</b>	<b>3.084</b>	<b>3.142</b>
Aan de minderheidsbelangen	9	6	7

### GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>112.341</b>	<b>116.459</b>	<b>117.579</b>
<i>Materiële vaste activa</i>	9.974	9.588	8.505
<i>Gebruiksrecht</i>	159	109	59
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	102.027	106.377	108.320
<i>Immateriële vaste activa</i>	13	5	13
<i>Overige financiële vaste activa</i>	168	380	681
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>13.128</b>	<b>14.662</b>	<b>14.848</b>
<i>Voorraden</i>	4.913	4.951	4.458
<i>Handelsvorderingen en overige vorderingen</i>	1.015	1.230	1.174
<i>Belastingtegoeden</i>	434	689	676
<i>Liquide middelen</i>	6.567	7.585	8.352
<i>Overige vlottende activa</i>	200	208	187
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>125.469</b>	<b>131.120</b>	<b>132.427</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>90.904</b>	<b>98.395</b>	<b>100.452</b>
<i>Kapitaal</i>	21.508	23.398	25.497
<i>Reserves van de groep</i>	69.043	74.617	74.565
<i>Minderheidsbelangen</i>	353	380	390
<b>VASTE PASSIVA</b>	<b>21.410</b>	<b>19.585</b>	<b>20.574</b>
<i>Uitgestelde belastingverplichtingen</i>	13.250	13.234	12.784
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	8.160	6.351	7.789
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>	<b>13.155</b>	<b>13.140</b>	<b>11.401</b>
<i>Vlottende passiva</i>	13.155	13.140	11.401
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>125.469</b>	<b>131.120</b>	<b>132.427</b>

## VEREENVOUDIGDE FINANCIERINGSTABEL (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
<b>Liquide middelen bij de opening</b>	<b>5.564</b>	<b>8.767</b>	<b>6.979</b>
Bedrijfskasstroom na belastingen	5.076	5.350	4.970
Wijziging van de behoefte aan bedrijfskapitaal	2.336	-54	1.077
<b>Kasstromen uit operationele activiteiten</b>	<b>7.412</b>	<b>5.296</b>	<b>6.047</b>
Investerings	-1.786	-2.948	-3.408
Desinvesterings	279	2	26
<b>Kasstromen uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-1.507</b>	<b>-2.946</b>	<b>-3.382</b>
Kapitaalsverhoging		1.890	2.099
Dividenden	-3.442	-4.101	-4.633
Wijzigingen in de schulden	-1.460	-1.321	1.242
<b>Kasstromen uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-4.902</b>	<b>-3.532</b>	<b>-1.292</b>
<b>Nettostijging (-daling) van de liquide middelen</b>	<b>1.003</b>	<b>-1.182</b>	<b>1.373</b>
<b>Liquide middelen op het einde van de periode</b>	<b>6.567</b>	<b>7.585</b>	<b>8.352</b>
<i>waarvan Texaf nv</i>	<i>997</i>	<i>1.563</i>	<i>858</i>

### Commentaar bij de geconsolideerde rekeningen

Het volledige halfjaarverslag, opgesteld overeenkomstig de IAS 34, is beschikbaar op de website [www.texaf.be](http://www.texaf.be)

- ◇ De omzet van de groep daalt met 1% voornamelijk door de toename van de huurleegstand. De recurrente bedrijfskosten stijgen met 828 k EUR, waarvan bijna de helft het gevolg is van een niet-cash voorraadwijziging bij **CARRIGRES**, en de rest voornamelijk van onderhoud in vastgoed en juridische kosten ter bescherming van de activa. Bijgevolg daalt het recurrente bedrijfsresultaat met 15% tot 3.869 k EUR. De niet-recurrente elementen zijn het kostensaldo naar aanleiding van de brand in augustus 2020.
- ◇ De financiële kosten bedragen 20 k EUR (tegenover 25 k EUR). Bijgevolg daalt het resultaat voor belastingen met 16% tot 4.803K EUR.
- ◇ De fiscale lasten van het 1e halfjaar 2020 omvatte een negatieve herschatting van de uitgestelde belastingen van – 462 k EUR. In 2021 is de herschatting daarentegen licht positief.
- ◇ Het nettoresultaat (aandeel van de groep) bedraagt in totaal 3.109 k EUR, tegenover 3.154 k EUR vorig jaar (-1%).
- ◇ **TEXAF** had zijn aandeelhouders de keuze geboden om hun dividend 2020 in contanten op te nemen of in te brengen in een kapitaalverhoging (“keuzedividend”). 65% van de nettodividenden werd ingebracht voor een bedrag van 2.099 k EUR, wat het kapitaal op 25.497 k EUR en het aantal aandelen op 3.666.566 (+ 1,7 %) bracht.
- ◇ **UTEXAFRICA**, een Congolese dochteronderneming van **TEXAF**, sloot met BELFIUS BANK een krediet van 2 miljoen EUR op 5 jaar af voor de financiering van haar investeringen. Met dit krediet, dat gedekt is door een verzekering tegen politieke risico’s uitgegeven door CREDENDO, kan **UTEXAFRICA** de kosten van haar leningen aanzienlijk verlagen. **TEXAF** is bijzonder tevreden dat het een nieuwe financieringsbron heeft geopend voor zijn toekomstige projecten.



## GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA 30 JUNI 2021 EN VOORUITZICHTEN VOOR 2021

- ◇ De Raad van Bestuur is van mening dat de toename van de huurleegstand die een impact had op de rekeningen van het 1e halfjaar een effect is van de COVID-19-crisis. Het zou gaan om een tijdelijk fenomeen dat geleidelijk zal verdwijnen. De toename van het absolute aantal huurders, met name residentiële huurders, tijdens deze periode overtuigt de Raad ervan dat het concept van de beveiligde concessie, gevestigd in het groen met een ruim dienstenaanbod, bijzonder goed beantwoordt aan de luxevraag in Kinshasa. Bijgevolg gaf de Raad onlangs zijn goedkeuring voor het grootste project dat **TEXAF** tot nu toe realiseerde. Dit project, genaamd Promenade des Artistes, omvat 94 appartementen met 1 tot 4 slaapkamers in een autovrije omgeving met ondergrondse garages. Het budget bedraagt 18 miljoen EUR (buiten het terrein) en het huurpotentieel bedraagt 3 miljoen EUR. Het zal worden opgeleverd in de 2e helft van 2023.



*Promenade des Artistes project*

- ◇ Op basis van de activiteit van **CARRIGRES** in juli en augustus hopen wij dat het resultaat van het tweede halfjaar beter zal zijn dan het eerste, dat te lijden had onder productieproblemen in het begin van het jaar. Ook voor de **vastgoedactiviteit** verwachten wij een stijging van het resultaat, rekening houdend met de volledige verhuur van Petit-Pont en de oplevering van het laatste gebouw van Bois Nobles II.

## FINANCIËLE AGENDA

- ✚ Vrijdag 12 november 2021: kwartaalmededeling
- ✚ Vrijdag 25 februari 2022: publicatie van de jaarresultaten 2021
- ✚ Vrijdag 8 april 2022: Publicatie van het jaarverslag 2021
- ✚ Dinsdag 10 mei 2022: Algemene vergadering

*TEXAF werd opgericht in 1925 en is de enige beursgenoteerde vennootschap waarvan alle activiteiten zich situeren in de Democratische Republiek Congo. Momenteel zijn deze geconcentreerd op vastgoed, ontginning van steengroeves en digitalisering.*

*Deze beursnotering van de Congolese activiteiten en de verplichtingen betreffende goed beheer en transparantie die ermee gepaard gaan, vormen een belangrijke troef voor de groep in haar ontwikkeling en voor de promotie 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  
 Philippe Croonenberghs, Chairman: +32 495 24 32 64