



TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG

9 september 2022

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

100% BEZETTINGSGRAAD IN VASTGOED EN STERKE STIJGING VAN DE VERKOOP VAN CARRIGRES 6% STIJGING VAN HET RECURRENT BEDRIJFSRESULTAAT, AANGETAST DOOR DE STIJGING VAN DE DOLLAR

De Raad van Bestuur van **TEXAF** heeft op woensdag 30 juni 2022 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 2022

- De stijging van de koper- en kobalt prijzen heeft geleid tot een sterk herstel van het BBP van de Democratische Republiek Congo (+6,2% in 2021 en 6,4% naar verwachting van het IMF in 2022), alsook tot een toename van de deviezenreserves en stabiliteit van de Congolese frank ten opzichte van de Amerikaanse dollar. Het heeft ook geleid tot een sterke toename van de liquiditeit van de Congolese banken, waarvan de groep heeft geprofiteerd door een nieuwe investeringskrediet van 8 miljoen euro af te sluiten.
- Anderzijds blijft het ondernemingsklimaat verslechteren met steeds agressievere pogingen van opportunisten om grondbezit te plunderen. Als gevolg daarvan heeft de groep haar uitgaven voor de beveiliging van activa nogmaals moeten verhogen.
- Dit heeft niet verhinderd dat de omzet een nieuw hoogtepunt bereikte van EUR 13,1 miljoen (+21%).
- De zandsteengroeve, waarvan de activiteit cyclisch is, zag zijn omzet met 72% stijgen (in vergelijking met 2021, waarvan het eerste kwartaal een zeer lage activiteit kende).
- In de vastgoedsector zijn de huurinkomsten met 14% gestegen. Zij profiteren ten volle van de impact van de nieuwe gebouwen: de 33 appartementen in Bois Nobles fase II en de 3.000 m2 netto kantoren in Petit-Pont. De gevolgen van de crisis van Covid-19 zijn weggeëbnd en de bezettingsgraad is teruggekeerd tot 100%.
- De twee grootste projecten van de groep, "Promenade des Artistes" (94 appartementen) en "Silikin Village fase III" (11.600 m2 bruto), worden voortgezet maar hebben te lijden onder kostenstijgingen.
- **SILIKIN VILLAGE**, dat de digitale activiteit van de groep ontwikkelt, heeft zich gepositioneerd als een centrale speler voor de digitale ontwikkeling van de DRC. Er vinden niet alleen officiële bezoeken en evenementen plaats, maar de lokalen zijn ook allemaal verhuurd en het heeft een subsidie gekregen van een door de Wereldbank gefinancierd programma voor de bouw en de exploitatie van zijn fase III, die het tot de grootste hub in Afrika moet maken.
- De aangekondigde overeenkomst met de WIOCC-groep (www.wiocc.net www.openaccessdc.net) voor de bouw en het beheer in **SILIKIN VILLAGE** van het eerste in overeenstemming met de internationale normen data centre in de DRC wordt binnenkort afgerond.
- De exploitatiekosten zijn sterk gestegen als gevolg van de stijging van de dollar, meer personeel, afschrijvingen op nieuwe gebouwen, verdere stijgingen van beveiligingskosten, belastingen.
- In totaal is de recurrente EBITDA met 9% gestegen tot 6.148 k EUR, het recurrente bedrijfsresultaat met 6% tot 4.083 k EUR en het nettoresultaat deel van de groep met 58% tot 4.913 k EUR

In k EUR	2018	2019	2020	2021	2022
Halfjaarlijks recurrente bedrijfsresultaat	3.952	4.193	4.540	3.869	4.083
In % van de omzet	40%	37%	39%	33%	29%

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 vastgoedactiviteit aan het geconsolideerde resultaat:

IMMO (000 EUR)	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022
Opbrengst van de gewone activiteiten	8.465	9.501	9.797	9.579	10.948
Recurrente bedrijfsresultaat	4.375	4.728	4.865	4.369	4.586
Bedrijfsresultaat	5.754	4.728	4.865	4.324	4.561
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	3.946	3.518	3.607	3.219	3.267
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	8.601	4.327	3.047	3.112	4.991

- De huuropbrengsten stegen met 14% tot 10.948 k EUR. Deze evolutie komt voort uit de volgende elementen:
 - De nieuwe projecten in 2021, Petit-Pont (3.000 m² netto kantoorruimte) en Bois Nobles Fase II (33 appartementen), waren het hele halfjaar volledig verhuurd, terwijl ze in het eerste halfjaar van 2021 slechts gedeeltelijk verhuurd waren. De door de brand in augustus 2020 beschadigde kantoren zijn ook weer volledig verhuurd.
 - In het algemeen is de bezettingsgraad voor zowel kantoren als woningen teruggekeerd tot 100%, terwijl deze een jaar eerder nog tot 92,8% was gedaald als de gevolg van de COVID-19-crisis.
- Het récurrent bedrijfsresultaat steeg slechts met 5% tot 4.586 k EUR. De bedrijfskosten zijn inderdaad gestegen om de volgende redenen
 - De wisselkoers van de USD ten opzichte van de EUR is op jaarbasis met 10% gestegen, terwijl de meeste uitgaven in dollars of aangepast aan de dollarkoers zijn.
 - De kosten voor beveiliging en rechtsbijstand zijn verder gestegen om de groep in staat te stellen haar activa te verdedigen tegen pogingen tot plundering. Zowel het Kinsuka land als de overstromingsgevoelige, onontgonnen gebieden van de Utefrica concessie zijn het voorwerp geweest van dergelijke pogingen.
 - Onroerend goed belastingen zijn sterk gestegen en volledig in het eerste halfjaar geboekt.
 - De groep heeft zijn managementteam versterkt.
- De twee bouwprojecten “Promenade des Artistes” en “Silikin Village” fase III worden voortgezet, maar hebben te lijden gehad onder kostenstijgingen, die te wijten zijn aan de stijging van de dollar, bouwmaterialen en vracht, maar in het geval van Silikin Village ook aan een fundamentele revaluatie van de technische gegevens. Dit zijn de twee grootste investeringen van de Groep in respectievelijk woon- en kantoorruimte. “Promenade des Artistes” is een project van 94 appartementen in een bovengrondse autovrije zone en zal naar verwachting eind 2023 te huur zijn en kost 24 miljoen EUR. “Silikin Village III” is een project van 11.600 m² met gemeubelde kantoren, co-working spaces, gedeelde vergaderzalen en een auditorium in twee aangrenzende gebouwen. Het eerste gebouw zal naar verwachting in juni 2023 worden opgeleverd. De totale kosten van het project worden vandaag geraamd op 16 miljoen euro, inclusief binneninrichting en meubilair. De omvang ervan werd echter vergroot ten opzichte van het initieel project.



Werf Promenade des Artistes

DIGITALE ACTIVITEIT

De digitale activiteit bestaat enerzijds uit een participatie van 1 miljoen euro in het fonds Partech Africa en anderzijds uit de exploitatie van het **SILIKIN VILLAGE** in Kinshasa.

- Bijdrage van de digitale activiteit

DIGITAAL (000 EUR)	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022
Opbrengst van de gewone activiteiten			0	20	25
Recurrent bedrijfsresultaat			-97	-84	-171
Bedrijfsresultaat			-97	-84	-171
Resultaat voor uitgestelde belastingen			-97	-84	-171
Nettoresultaat (aandeel van de groep)			-97	-84	-171

- **SILIKIN VILLAGE** ontwikkelt de hub voor digitale economie in Kinshasa, die op dezelfde site opleidings-, incubatie- en onthaalactiviteiten zullen samenbrengen voor startups en internationale bedrijven die zich in de DRC wensen te ontwikkelen. Het wordt ontwikkeld rond de **SILIKIN CAMPUS**, die in januari 2020 ingehuldigd werd, en die een plaats is voor onderwijs, seminaries en conferenties die gericht zijn op digitaal en ondernemerschap. De aantrekkingskracht van het concept heeft geleid tot de renovatie in 2021 van 1.000 m² aan kantoren en vergaderzalen voor startups en kleine structuren die deel willen uitmaken van **SILIKIN VILLAGE**. Zoals hierboven vermeld, is een derde fase van 11 600 m² in aanbouw, die in juni 2023 voor de helft beschikbaar moet zijn.
- De huuropbrengsten van deze gebouwen ten bedrage van € 169.000 zijn echter niet opgenomen in de segmentresultaten voor de digitale activiteiten. Zij omvatten enkel het aandeel van de inkomsten uit evenementen.
- In juni werd aangekondigd dat de **TEXAF**-groep samen met de **WIOCC**-groep (www.wiocc.net www.openaccessdc.net) het eerste carrier-neutrale data centre in de DRC in **SILIKIN VILLAGE** zou bouwen en uitbaten. Het zal carrier-neutraal zijn en open toegang bieden om de interconnectiemogelijkheden voor alle klanten te maximaliseren. Het zal worden ontworpen en uitgebaat volgens internationale normen, zoals Uptime Institute Tier III, ISO 9001 en PCI-DSS. **WIOCC** is een pan-Afrikaanse exploitant van telecommunicatie-infrastructuur en aandeelhouder in de onderzeese kabels Equiano en 2Africa, die de DRC met ongeëvenaarde capaciteit zullen verbinden met het wereldwijde internet.
- In zeer korte tijd is **SILIKIN VILLAGE** het trefpunt in Kinshasa geworden voor digitale en ondernemersactiviteiten. Onder de bezoekers van 2022 mogen wij ons gelukkig prijzen niet alleen ZM Koning en Koningin der Belgen met de Belgische en Congolese premiers, maar ook de Amerikaanse Staatssecretaris te mogen tellen. Enkele dagen geleden ondertekende **SILIKIN VILLAGE** een overeenkomst met een door de Wereldbank gefinancierd regeringsprogramma voor een subsidie van 1,6 miljoen dollar.



Staatssecretaris Anthony Blinken in Silikin Village

STEENGROEVEACTIVITEIT

CARRIGRES baat een zandsteengroeve uit op 10 km van het centrum van Kinshasa.

- Bijdrage van de steengroeveactiviteit aan het geconsolideerde resultaat:

CARRIGRES (000 EUR)	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022
Opbrengst van de gewone activiteiten	826	1.003	1.186	1.280	2.196
Recurrent bedrijfsresultaat	45	-109	244	68	247
Bedrijfsresultaat	45	-109	244	68	247
Resultaat voor uitgestelde belastingen	202	36	362	164	264
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-124	67	373	218	335

- De omzet van de groeve is met 72% gestegen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2021. Ter herinnering: in het 1^{ste} kwartaal van 2021 was de productie sterk gedaald als gevolg van de vertraagde levering van een wisselstuk. In volume steeg de verkoop met 49% tot 174.000 ton en de gemiddelde prijs in EUR steeg met 16%. Deze goede verkoopresultaten en opwaartse prijstendens duren tot op de dag van vandaag voort.
- Het bedrijfsresultaat steeg tot 247 k EUR (tegenover 68 k EUR in het eerste halfjaar van 2021). Dit resultaat wordt negatief beïnvloed door een daling van de zandsteenvoorraden met 198 k EUR en door een stijging van de afschrijvingen tot 154 k EUR. Dit zijn twee non-cash items.
- Gezien de aanzienlijke kaspositie van **CARRIGRES** bedraagt het nettoresultaat, inclusief financiële opbrengsten, 335 k EUR (vs. 218 k EUR).

HOLDING

- Bijdrage van de holdingactiviteit aan het geconsolideerde resultaat:

HOLDING (000 EUR)	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022
Opbrengst van de gewone activiteiten	0	0	0	0	0
Recurrent bedrijfsresultaat	-468	-426	-472	-484	-579
Bedrijfsresultaat	-468	-357	-472	-484	-579
Resultaat voor uitgestelde belastingen	-186	-129	-249	-220	-329
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-1.036	-240	-169	-137	-242

- De uitgaven bedroegen 579 k EUR, een stijging die te wijten is aan de integratie van een extra persoon.
- Het nettoresultaat bedraagt -242 k EUR (vs. -137 k EUR). Het omvat rente-inkomsten.

GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN DE GROEP TEXAF (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	
Opbrengst van de gewone activiteiten	10.959	10.854	13.121	
Overige recurrente bedrijfsopbrengsten	646	932	859	
Recurrente bedrijfskosten	<u>-5.325</u>	<u>-6.153</u>	<u>-7.831</u>	
Recurrente EBITDA ⁽¹⁾	6.280	5.633	6.148	
	y-1	8%	-10%	9%
Afschrijving	<u>-1.740</u>	<u>-1.765</u>	<u>-2.066</u>	
Recurrent bedrijfsresultaat (EBIT) ⁽¹⁾	4.540	3.869	4.083	
	y-1	8%	-15%	6%
Niet-recurrente bedrijfsbestanddelen	<u>0</u>	<u>-45</u>	<u>-25</u>	
Bedrijfsresultaat (EBIT) ⁽¹⁾	4.540	3.823	4.058	
	y-1	7%	-16%	6%
Financiële kosten en opbrengsten	<u>-25</u>	<u>-20</u>	<u>-60</u>	
Resultaat vóór belastingen (uit voortgezette activiteiten)	4.515	3.803	3.997	
	y-1	11%	-16%	5%
Belastingen	<u>-892</u>	<u>-724</u>	<u>-966</u>	
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	3.622	3.079	3.032	
Uitgestelde belastingen	<u>-462</u>	<u>37</u>	<u>1.892</u>	
Nettoresultaat na belastingen	3.160	3.115	4.924	
Geconsolideerd nettoresultaat, aandeel van de groep	3.154	3.109	4.913	
	y-1	-24%	-1%	58%
Per aandeel				
<i>Recurrent bedrijfsresultaat (in EUR)</i>	1,260	1,055	1,114	
<i>Bedrijfsresultaat in EUR</i>	1,260	1,043	1,107	
<i>Geconsolideerde nettoresultaat (aandeel van de groep) in EUR</i>	0,875	0,848	1,340	
<i>Aantal effecten in omloop</i>	3.603.539	3.666.556	3.666.556	

(1) EBITDA: EBIT waaraan afschrijvingen en waardeverminderingen zijn toegevoegd, maar niet de wijzigingen in voorzieningen en afschrijvingen en waardeverminderingen op vlottende activa. EBIT: Nettowinst plus actuele en uitgestelde winstbelastingen en financiële baten en lasten, inclusief wisselkoersschommelingen. Niet-recurrente bestanddelen: Baten of lasten die zich naar verwachting niet in elke verslagperiode zullen herhalen, zoals: winst of verlies op de vervreemding van vaste activa, vermindering of terugneming van waardeverminderingen op vaste activa, kosten in verband met een belangrijke herstructurering, overname of vervreemding van een bedrijf (bv. afvloeiingskosten, sluiting van een bedrijf). (b.v. afvloeiingskosten, sluitingskosten van fabrieken, aan derden betaalde commissies om een bedrijf te verwerven of te verkopen, enz.)



GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022
Resultaat van het boekjaar	3.160	3.115	4.924
Verschuivingen van de verschillen in vreemde valuta	6		
Actuariële opbrengsten en kosten met betrekking tot verplichtingen na tewerkstelling (na belastingen)	-76	34	115
Algemeen resultaat	3.090	3.149	5.039
Toekomend:			
Aan de aandeelhouders van TEXAF	3.084	3.142	5.027
Aan minderheidsbelangen	6	7	12

GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30.06.2020	30.06.2021	31.12.2021	30.06.2022
VASTE ACTIVA	116.459	117.579	116.579	124.597
<i>Materiële vaste activa</i>	9.588	8.505	8.631	8.479
<i>Gebruiksrecht</i>	109	59	33	8
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	106.377	108.320	106.605	114.594
<i>Immateriële vaste activa</i>	5	13	2	2
<i>Overige financiële vaste activa</i>	380	681	1.307	1.515
VLOTTENDE ACTIVA	14.662	14.848	18.583	23.068
<i>Activa aangehouden voor verkoop</i>			5.207	5.110
<i>Voorraden</i>	4.951	4.458	4.622	4.613
<i>Handelsvorderingen en overige vorderingen</i>	1.230	1.174	952	1.137
<i>Belastingtegoeden</i>	689	676	1.602	1.617
<i>Liquide middelen</i>	7.585	8.352	5.933	10.352
<i>Overige vlottende activa</i>	208	187	267	238
TOTAAL ACTIVA	131.120	132.427	135.162	147.665
EIGEN VERMOGEN	98.395	100.452	104.280	102.764
<i>Kapitaal</i>	23.398	25.497	25.497	25.497
<i>Reserves van de groep</i>	74.617	74.565	78.387	76.864
<i>Minderheidsbelangen</i>	380	390	397	402
VASTE PASSIVA	19.585	20.574	20.413	25.792
<i>Uitgestelde belastingverplichtingen</i>	13.234	12.784	12.882	12.357
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	6.351	7.789	7.530	13.435
VLOTTENDE PASSIVA	13.140	11.401	10.469	19.110
<i>Vlottende passiva</i>	13.140	11.401	10.469	19.110
TOTALE PASSIVA	131.120	132.427	135.162	147.665

VEREENVOUDIGDE FINANCIERINGSTABEL (in duizenden EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022
Liquide middelen bij opening	8.767	6.979	5.933
Bedrijfskasstroom na belastingen	5.350	4.970	5.307
Wijziging van de behoefte aan bedrijfskapitaal	-54	1.077	8.895
Kasstromen uit operationele activiteiten	5.296	6.047	14.202
Investerings	-2.948	-3.408	-10.039
Desinvesteringen	2	26	0
Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-2.946	-3.382	-10.039
Kapitaalverhoging	1.890	2.099	0
Dividenden	-4.101	-4.633	-5.238
Wijziging in de schulden	-1.321	1.242	5.494
Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-3.532	-1.292	256
Netto stijging (-daling) van de liquide middelen	-1.182	1.373	4.420
Liquide middelen op het einde van de periode	7.585	8.352	10.353
<i>waarvan Texaf nv</i>	<i>1.563</i>	<i>858</i>	<i>793</i>



Werf Silikin Village Fase III

COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

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

- De omzet van de groep steeg met 21%, zowel dankzij de steengroeve als dankzij de vastgoedactiviteiten. De recurrente bedrijfskosten zijn sterk gestegen. Zij worden beïnvloed door de stijging van de dollar met 10% tussen de 1^{er} halfjaren van 2021 en 2022, door de toename van het beheerspersoneel en door verdere stijgingen van de beveiligingskosten en de belastingen. Bijgevolg steeg de EBITDA met 9% tot 6.148 k EUR en het recurrente bedrijfsresultaat met 6% tot 4.083 k EUR. De eenmalige posten zijn juridische kosten in verband met de brand in augustus 2020.
- De Congolese frank is stabiel gebleven ten opzichte van de dollar en is dus gestegen ten opzichte van de euro. Dit heeft een invloed op de waardering van de voorziening voor uitgestelde belastingen. Het grootste deel van



deze voorziening dekt immers de eventuele toekomstige belasting op de niet-gerealiseerde meerwaarde op het onroerend goed in de DRC. De vermindering van het verschil tussen de fiscale waarde in Congolese frank en de IFRS-waarde in euro leidt tot een terugname van de voorziening van ongeveer EUR 1,8 miljoen. Deze voorziening wordt elk jaar in het eerste halfjaar opnieuw geraamd, wanneer de nieuwe fiscale waarde bekend is.

- In totaal bedraagt het nettoresultaat (deel van de groep) 4.913 k EUR tegen 3.109 k EUR een jaar eerder (+58%).
- De stijgende grondstoffenprijzen en de nieuwe Congolese mijnbouwcode hebben geleid tot een sterke toename van de liquiditeit van de banken in de DRC. De groep heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om een lokale investeringskrediet van 8 miljoen euro af te sluiten voor de financiering van het project Promenade des Artistes, tegen aanzienlijk gunstiger voorwaarden dan haar vorige leningen.

GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA 30 JUNI 2022 EN VOORUITZICHTEN VOOR 2022

- Op 30 augustus 2022 heeft **SILIKIN VILLAGE** een overeenkomst ondertekend met het Programme d'Appui au Développement des Micro, Petites et Moyennes Entreprises ("PADMPME"), een programma van de Congolese regering dat gefinancierd wordt door de Wereldbank. Deze overeenkomst maakt het mogelijk het eerste MKB-ontvangstcentrum, "Kazi" genoemd, van dit programma op te richten. **SILIKIN VILLAGE** krijgt een investeringssubsidie van 1,2 miljoen dollar en een subsidie van 0,4 miljoen dollar voor ondersteunende diensten aan het MKB.
- Verwacht wordt dat het recurrent bedrijfsresultaat in de tweede helft van het jaar hoger zal zijn dan in de eerste helft van het jaar, vooral omdat sommige kosten, met name belastingen, pas in de eerste helft van het jaar worden gemaakt. Evenzo zal de terugboeking van uitgestelde belastingen in het 1^{er} halfjaar niet worden herhaald in het 2^{eme} halfjaar.

FINANCIËLE AGENDA

- Vrijdag 11 november 2022: Driemaandelijks publicatie
- Vrijdag 24 februari 2023: Bekendmaking van de jaarresultaten 2022
- Vrijdag 7 april 2023: Publicatie van het jaarverslag 2022
- Dinsdag 9 mei 2023: 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 geconcentreerd op onroerend goed en steengroeven. Meer recentelijk heeft **TEXAF** besloten een nieuwe tak van activiteit te ontwikkelen op digitaal gebied. **TEXAF** streeft ernaar een belangrijke speler in deze sector te worden. Deze beursnotering en de daaruit voortvloeiende verplichtingen van 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
Philippe Croonenberghs, voorzitter: + 32 495 24 32 64