



Halfjaarverslag 2026



Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2026

Tussentijds beheerverslag.....	3
Verklaring van de verantwoordelijke personen	12
Geconsolideerde balans	13
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	14
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat	15
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	15
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	16
Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten	17
1. Algemene informatie	17
2. Consolidatiekring	18
3. Risicobeheer	18
4. Segmentinformatie	23
5. Materiële vaste activa	25
6. Vastgoedbeleggingen	25
7. Immateriële vaste activa	26
8. Leasecontracten	26
9. Maatschappelijk kapitaal	26
10. Leningen en overige financiële schulden	26
11. Pensioenverplichtingen en soortgelijke voordelen	27
12. Uitgestelde belastingen	27
13. Opbrengsten uit de gewone activiteiten	29
14. Bedrijfsresultaat	29
15. Financieel resultaat	29
16. Belastinglast op het resultaat	29
17. Resultaat per aandeel	30
18. Dividend per aandeel	30
19. Kasstromen uit operationele activiteiten	30
20. Geschillen, voorwaardelijke activa en verplichtingen	31
21. Verbintenissen	31
22. Transacties met verbonden partijen	32
23. Vergoedingen van de voornaamste leidinggevenden	32
24. Structuur van het aandeelhouderschap	33
25. Gebeurtenissen na balansdatum	33
Aansluitingstabel van de alternatieve prestatie-indicatoren.....	34

TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG

RECURRENT BEDRIJFSRESULTAAT OVER HET HALFJAAR STIJGT MET 4,6 %, VERKOOP VAN HET PROJECT « JARDINS DE KINSUKA » GAAT VAN START

De raad van bestuur van **TEXAF** heeft de geconsolideerde cijfers per 30 juni 2026 vastgesteld (opgesteld volgens de IFRS-normen zoals goedgekeurd in de Europese Unie). Deze tussentijdse cijfers zijn niet geauditeerd.

KERNCIJFERS EN BELANGRIJKSTE FEITEN VAN DE EERSTE JAARHEFT 2026

- De omzet groeit tot 18,8 M EUR en de recurrente EBITDA stijgt met 3,3 % tot 8,9 M EUR.
- Het recurrente bedrijfsresultaat (EBIT) komt uit op 5,9 M EUR, 4,6 % hoger.
- De 42 woningen van de eerste fase van het vastgoedontwikkelingsproject « Jardins de Kinsuka » staan te koop.
- Gerationaliseerde teams in het vastgoedsegment om efficiënter te werken.
- Het project « Quartier des Parcs » vordert volgens plan; de verhuring start in Q2 2027.
- Investerings in het halfjaar: 4,1 M EUR.

In k EUR	2024	2025	2026
Recurrent bedrijfsresultaat	5.200	5.619	5.877
In % van de omzet	32%	31%	31%

ECONOMISCHE, POLITIEKE EN GEZONDHEIDSSITUATIE

De bbp-groei van de Democratische Republiek Congo houdt goed stand, maar vertraagt: het aanhoudende conflict in het oosten drukt op de activiteit van het land. Na een geschatte groei van 5,8 % in 2025 leunt de economie nog altijd vooral op de mijnbouw en voornamelijk op de productie van koper en kobalt. De inflatie blijft dalen, dankzij een strak monetair beleid en een vrij stabiele Congolese frank tegenover de Amerikaanse dollar.

Een aantal recente wetten kan nadelig uitvallen voor de activiteiten van de groep.

Geopolitiek werd de eerste jaarheft van 2026 beheerst door het voortdurende conflict in Noord- en Zuid-Kivu. De gevechten blijven aanhouden tussen het Congolese leger en zijn bondgenoten enerzijds en AFC/M23 anderzijds, ondanks verschillende diplomatieke initiatieven en staakt-het-vurenakkoorden.

Op gezondheidsvlak noemen de gezondheidsautoriteiten de ebola-epidemie die in mei 2026 in het oosten van de DRC uitbrak een grote bron van zorg. De epidemie begon in Ituri en breidde zich daarna uit naar meerdere provincies. Ze vraagt nog altijd veel inzet van de gezondheidsdiensten en de internationale partners: de omvang is groot, de bestrijding verloopt moeilijk in onveilige gebieden en het virus kan zich regionaal verspreiden. Volgens de informatie van de gezondheidsautoriteiten, zoals die in de pers is verschenen op de datum van dit persbericht, blijft de epidemie beperkt tot het noorden van het land en heeft ze de hoofdstad niet bereikt.

VASTGOEDVERHUUR SEGMENT

De groep biedt vastgoeddiensten aan in Kinshasa. Ze verhuurt en beheert haar eigen woningen en bedrijfsruimten en animeert deze met diensten voor de bewoners.

Bijdrage van de vastgoedactiviteit aan het geconsolideerde resultaat:

VASTGOED (000 EUR)	30-06-24	30-06-25	30-06-26	Δ 2026 vs 2025
Opbrengsten uit gewone bedrijfsuitoefening	12.525	15.575	15.599	0%
Recurrent bedrijfsresultaat	5.263	6.610	6.746	2%
Bedrijfsresultaat	5.251	6.463	6.653	3%
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	3.082	4.468	5.176	16%
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	5.187	5.023	5.672	13%

- De huurinkomsten stijgen met 0,2 % tot 15.599 k EUR. Afgezien van de automatische indexering van de huurprijzen werkte het segment in de eerste helft van 2026 immers met een ongewijzigd vastgoedaanbod. Daarnaast lag de bezettingsgraad van de woningen in de eerste maanden van het jaar lager: 96,2 %, tegenover bijna 100 % in dezelfde periode vorig jaar.
- Het recurrente bedrijfsresultaat stijgt met 2 % tot 6.746 k EUR. Die groei komt van de inspanningen om de algemene kosten te drukken, vooral de bewakingskosten. Daarnaast stabiliseerde de Congolese frank, waardoor de btw-vordering op de Congolese staat dit keer geen waardevermindering vergde, anders dan in 2025.
- Het bedrijfsresultaat stijgt met 3 % tot 6.653 k EUR. Daarin zitten 93 k EUR niet-recurrente kosten voor een inkrimping van het personeelsbestand en de uitbesteding van bepaalde activiteiten.
- Het resultaat vóór uitgestelde belastingen krijgt steun van een automatische winst op de wisselkoersdekkingen voor de leningen van het segment, die in dollar zijn uitgedrukt. Die winst wordt gecompenseerd door een verlies op de onderliggende schuldpositie.
- De bouw van het nieuwe « Quartier des Parcs » (19 vrijstaande villa's en 14 appartementen) verloopt volgens plan. De eerste panden komen vanaf Q2 2027 te huur. Het jaarlijkse huurpotentieel bedraagt 2,6 M EUR.



Foto's van de werf « Quartier des Parcs »

VASTGOEDONTWIKKELING SEGMENT

Het nieuwe segment vastgoedontwikkeling bestaat per 30 juni 2026 uitsluitend uit het project « Jardins de Kinsuka », de ontwikkeling van een terrein van 87 hectare. Het project omvat het bouwrijp maken van de grond en de bouw, in opeenvolgende fasen, van ten minste 1.200 woningen, samen met de bijbehorende infrastructuur voor retail, onderwijs, sport, recreatie en gezondheidszorg.

De verkoop van de eerste 42 woningen van fase 1 ging officieel van start op 29 juni 2026. Dit segment draagt per 30 juni 2026 dus nog niet bij aan de resultatenrekening.

Alle gemaakte kosten staan wel onder Voorraden, volgens de waarderingsregels in de toelichting bij de financiële staten. Per 30 juni 2026 gaat het om 1,3 M EUR geactiveerde kosten.



Foto's van het project « Jardins de Kinsuka » – fase 1
www.jardinsdekinsuka.com

DIGITAAL SEGMENT

De digitale activiteit bestaat uit:

- het beheer van SILIKIN VILLAGE in Kinshasa
- een investering in het fonds Partech Africa en in het bedrijf Afriwise
- een belang van 49 % in de joint venture **OADC TEXAF DIGITAL**, die een datacenter in Kinshasa bouwde en beheert
- een belang van 50 % in de joint venture **CLOSE THE GAP TEXAF DIGITAL**, die opgeknapte IT-apparatuur verkoopt

Beide belangen worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Bijdrage van het digitale segment:

DIGITAAL (000 EUR)	30-06-24	30-06-25	30-06-26
Opbrengsten uit gewone bedrijfsuitoefening	174	549	639
Recurrent bedrijfsresultaat	-140	42	156
Nettoresultaat van de vermogensmutatiemethode	-264	197*	-954**
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	-445	266	-839
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-444	268	-842

* Waarvan – 353 k EUR recurrent en + 550 k EUR niet-recurrent (activering van de overgedragen verliezen)

** Waarvan – 654 k EUR niet-recurrent, door een wijziging van de Congolese fiscaliteit op 1 januari 2026 die de recuperatie van overgedragen verliezen vanaf nu tot 3 jaar beperkt.

De resultaten van het **DIGITAAL SEGMENT** bevatten echter niet de huurinkomsten van 1.278 k EUR (1.492 k USD) uit deze gebouwen: die zitten in het **VASTGOEDVERHUUR SEGMENT**. Ze bevatten enkel het aandeel in de inkomsten uit evenementen en een beheersvergoeding voor de verhuurde ruimten. Die beheersvergoedingen stijgen doordat de bezetting hoog bleef: over het halfjaar gemiddeld 97 % voor de kantoren, 88 % voor de vaste werkplekken, 44 % voor de flexplekken en 82 % voor de vergaderzalen.

In de eerste helft van 2026 verstevigde **SILIKIN VILLAGE** zijn positie als belangrijkste hub voor innovatie en ondernemerschap van Kinshasa, met meer begeleidingsprogramma's voor startups en kmo's. De belangrijkste activiteiten van de periode:

- de eerste Africarena Kinshasa Summit, met ondernemers, investeerders en innovatiespelers uit heel Afrika;
- de Silikin Community Talks en verschillende initiatieven rond financiële innovatie;
- de start van de Académie des Business Angels, die een netwerk van privé-investeerders in de DRC opbouwt;
- de start van het xELLE-programma, dat een eerste groep van 30 vrouwelijke ondernemers met veel potentieel begeleidde;
- diverse evenementen rond artificiële intelligentie.

Met deze activiteiten blijft **SILIKIN VILLAGE** een omgeving creëren waarin innovatieve bedrijven kunnen opstaan en de Congolese economie kan laten groeien.



OADC TEXAF DIGITAL, het datacenter dat de groep voor 49 % aanhoudt samen met WIOCC, boekte een flink hogere omzet dan in de eerste helft van 2025. Daardoor daalt het verlies over de periode, maar het weegt nog niet op tegen de afschrijvingen en de financieringskosten die horen bij de opstartfase van zo'n infrastructuur. Het nettoresultaat volgens de vermogensmutatiemethode krijgt daarnaast een niet-recurrente boekhoudkundige correctie van -654 k EUR te verwerken, na de wijziging van de Congolese fiscaliteit op 1 januari 2026 die de recuperatie van overgedragen verliezen tot drie boekjaren beperkt.

STEENGROEVE SEGMENT

CARRIGRES heeft een zandsteengroeve op 10 km van het centrum van Kinshasa en produceert daar granulaten.

Bijdrage van de steengroeve aan het geconsolideerde resultaat:

CARRIGRES (000 EUR)	30-06-24	30-06-25	30-06-26
Opbrengsten uit gewone bedrijfsuitoefening	2.793	1.553	2.088
Recurrent bedrijfsresultaat	803	-216	-176
Bedrijfsresultaat	803	-216	-176
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	629	-47	-30
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	539	29	35

- De omzet van de steengroeve stijgt met 34 % tegenover de eerste helft van 2025, die bijzonder zwak was. De verkoop trok weer aan en ook de gemiddelde verkoopprijs ging hoger, dankzij het nieuwe commerciële beleid.
- Het bedrijfsresultaat blijft negatief, op -176 k EUR: de omzet dekt nog niet alle operationele kosten. Toch is dat beter dan in de eerste helft van 2025.
- CARRIGRES** beschikt over een ruime kaspositie. Het nettoresultaat, met daarin de financiële opbrengsten en de terugname van een voorziening voor uitgestelde belastingen, komt uit op 35 k EUR, iets hoger dan vorig jaar.
- De investeringen die eind 2025 gepland werden: een nieuwe tertiaire steenbreker en een krachtigere zeef om de productielijn te moderniseren, worden nu geïnstalleerd en gaan in de tweede jaarhelft in dienst.



Foto's van de nieuwe tertiaire breker en de nieuwe zeefinstallatie in opbouw

HOLDING SEGMENT

Bijdrage van de holdingactiviteit aan het geconsolideerde resultaat:

HOLDING (000 EUR)	30-06-24	30-06-25	30-06-26
Opbrengsten uit gewone bedrijfsuitoefening	0	0	0
Recurrent bedrijfsresultaat	-726	-817	-849
Bedrijfsresultaat	-726	-817	-849
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	-899	-909	-836
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-833	-811	-938

- De kosten bedragen samen 849 k EUR (+4 %). Het gaat vooral om het personeel van het Brusselse kantoor, de vergoedingen van de bestuurders en de kosten van de beursnotering.
- Het nettoresultaat komt uit op -938 k EUR, tegenover -811 k EUR in de eerste helft van 2025, door een negatief effect van de voorzieningen voor uitgestelde belastingen.

GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN DE GROEP TEXAF (in duizend EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026
Opbrengsten uit gewone bedrijfsuitoefening	15.294	17.104	17.663
Andere recurrente bedrijfsopbrengsten	907	1.092	1.203
Recurrente bedrijfskosten	<u>-8.803</u>	<u>-9.594</u>	<u>-9.982</u>
Recurrente EBITDA (1)	7.398	8.603	8.884
y-1	5%	16%	3%
Afschrijvingen	<u>-2.198</u>	<u>-2.984</u>	<u>-3.007</u>
Recurrent bedrijfsresultaat (EBIT) (1)	5.200	5.619	5.877
y-1	4%		
Niet-recurrente operationele elementen	<u>-12</u>	<u>-147</u>	<u>-93</u>
Bedrijfsresultaat (EBIT) (1)	5.187	5.472	5.784
y-1	7%	5%	6%
Financiële kosten en opbrengsten	-209	-790	-164
Resultaat van de deelnemingen volgens de vermogensmutatiemethode	-264	197	-954
Schenkingen en giften	<u>-147</u>	<u>-118</u>	<u>-93</u>
Resultaat vóór belastingen (voortgezette activiteiten)	4.567	4.761	4.573
y-1	-3%	4%	-4%
Courante belastingen	<u>-2.050</u>	<u>-983</u>	<u>-1.102</u>
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	2.517	3.778	3.471
Uitgestelde belastingen	<u>1.940</u>	<u>731</u>	<u>456</u>
Nettoresultaat na belastingen	4.457	4.509	3.927
Geconsolideerd nettoresultaat, aandeel van de groep	4.449	4.553	3.926
y-1	13%	2%	-14%
Per aandeel			
<i>Recurrent bedrijfsresultaat (in EUR)</i>	<i>1,418</i>	<i>1,532</i>	<i>1,603</i>
<i>Bedrijfsresultaat in EUR</i>	<i>1,415</i>	<i>1,492</i>	<i>1,577</i>
<i>Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep) in EUR</i>	<i>1,213</i>	<i>1,242</i>	<i>1,071</i>
<i>Aantal uitstaande aandelen</i>	<i>3.666.556</i>	<i>3.666.556</i>	<i>3.666.556</i>

(1) EBITDA: EBIT plus de afschrijvingen, maar zonder de wijzigingen in voorzieningen en zonder de waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen op vlottende activa. EBIT: nettoresultaat plus de courante en uitgestelde belastingen op het resultaat en plus de financiële kosten en opbrengsten, met inbegrip van de wisselkoersverschillen. Niet-recurrente elementen: opbrengsten of kosten die zich niet elk boekjaar herhalen, zoals winst of verlies op de verkoop van vaste activa, waardeverminderingen of terugnames van waardeverminderingen op vaste activa, kosten van een grote herstructurering, van een overname of van de afstoting van een activiteit (bv. ontslagvergoedingen, sluiting van een fabriek, commissies aan derden om een activiteit te kopen of te verkopen ...)

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (in duizend EUR)

(Niet geauditeerd)

	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026
Resultaat van het boekjaar	4.457	4.509	3.927
Wijzigingen in de omrekeningsverschillen	8	119	-66
Actuariële opbrengsten en kosten op verplichtingen na uitdiensttreding (na belastingen)	56	24	4
Wijzigingen (na belastingen) in de hedgingreserves	-16	-118	-176
Totaalresultaat	4.505	4.534	3.690
Toerekenbaar aan:			
De aandeelhouders van TEXAF	4.496	4.578	3.689
De minderheidsbelangen	9	-44	1

GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizend EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2026
VASTE ACTIVA	153.589	156.131	155.447
<i>Materiële vaste activa</i>	12.110	12.141	12.607
<i>Gebruiksrechten</i>	10	175	142
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	133.344	135.519	135.225
<i>Immateriële vaste activa</i>	78	68	38
<i>Deelnemingen</i>	35	40	36
<i>Andere financiële vaste activa</i>	8.013	8.189	7.400
VLOTTENDE ACTIVA	17.646	24.047	26.499
<i>Activa aangehouden voor verkoop</i>	0	0	0
<i>Vorraden</i>	6.174	6.169	7.433
<i>Vorderingen</i>	2.118	10.109	8.009
<i>Belastingvorderingen</i>	2.079	2.558	2.224
<i>Geldmiddelen</i>	6.794	4.811	8.369
<i>Andere vlottende activa</i>	483	400	464
TOTAAL ACTIVA	171.235	180.178	181.946
EIGEN VERMOGEN	112.920	117.403	114.178
<i>Kapitaal</i>	25.497	25.497	25.497
<i>Reserves van de groep</i>	85.917	90.374	87.148
<i>Minderheidsbelangen</i>	1.506	1.532	1.533
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	37.204	39.049	41.656
<i>Verplichtingen voor uitgestelde belastingen</i>	10.373	10.210	9.674
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	26.831	28.839	31.982
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	21.112	23.726	26.112
<i>Kortlopende verplichtingen</i>	21.112	23.726	26.112
TOTAAL PASSIVA	171.235	180.178	181.946

VEREENVOUDIGD KASSTROOMOVERZICHT (in duizend EUR)

(Niet geauditeerd)

000 EUR	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026
Geldmiddelen bij opening	8.570	10.254	4.811
Operationele cashflow na belastingen	5.356	7.060	7.357
Wijziging van de behoefte aan bedrijfskapitaal	7.833	1.745	3.197
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	13.189	8.806	10.554
Investerings	-10.717	-3.445	-4.104
Desinvesteringen	0	78	15
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.717	-3.367	-4.089
Kapitaalverhoging	0	0	0
Dividenden	-6.024	-6.443	-6.914
Wijziging van de schulden	3.819	-2.434	3.969
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.204	-8.877	-2.945
Netto toename (afname) van de geldmiddelen	268	-3.438	3.520
Omrekeningsverschillen	8	22	37
Geldmiddelen op het einde van de periode	8.846	6.794	8.369
<i>waarvan Texaf nv</i>	<i>1.631</i>	<i>403</i>	<i>1.153</i>

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE CIJFERS

Het volledige halfjaarsverslag, opgesteld volgens IAS 34, staat op www.texaf.be

- De omzet van de groep stijgt met 3,3 %, gedragen door de hogere inkomsten van Carrigrès. De huurinkomsten liggen op het niveau van 2025, doordat de bezettingsgraad licht terugliep.
- De operationele kosten stijgen met 4,1 %. Dat komt vooral van de personeelskosten: de officiële loonbarema's werden in mei 2025 herzien, de lonen werden geïndexeerd en er kwam een extra managementfunctie bij. Lagere algemene kosten, na verschillende besparingsmaatregelen, vangen een deel van die stijging op. De EBITDA stijgt daardoor met 3,3 % tot 8,9 M EUR. Het recurrente bedrijfsresultaat gaat 4,6 % hoger tot 5,9 M EUR, omdat de afschrijvingen over de periode stabiel bleven.
- Het belang in **OADC TEXAF DIGITAL** wordt volgens de vermogensmutatiemethode verwerkt voor een nettoverlies van -1,0 M EUR. Daarin zit een terugname van een voorziening van -654 k EUR, na een fiscale wijziging die de recupereerbare verliezen van eerdere boekjaren vanaf nu tot 3 jaar beperkt.
- De voorziening voor courante belastingen stijgt tot -1,1 M EUR, tegenover -1,0 M EUR, in lijn met de evolutie van de resultaten.
- Alles samen komt het nettoresultaat, aandeel van de groep, uit op 3,9 M EUR, 13,8 % lager. De boekhoudkundige correctie op de vermogensmutatie van OADC weegt daarop, net als de wijziging van de voorzieningen voor uitgestelde belastingen, die minder gunstig uitvalt dan in het vorige boekjaar (+0,5 M EUR in 2026 tegenover +0,7 M EUR in 2025).
- De groep ging in Q1 2026 daarnaast een nieuwe lening van 5,6 M EUR aan om het project « Quartier des Parcs » te financieren.
- De kaspositie ligt hoger op het einde van de periode doordat de behoefte aan bedrijfskapitaal daalde en doordat de facturatie van de lopende projecten later valt.

GEBEURTENISSEN NA 30 JUNI 2026 EN VOORUITZICHTEN VOOR DE TWEEDE JAARHEFT

- Na 30 juni 2026 hebben zich geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan.

De tweede jaarheft staat in het teken van commerciële actie en van de afronding van de lopende investeringen, in het verlengde van het werk uit de eerste jaarheft. De prioriteiten:

- verschillende commerciële opportuniteiten omzetten in contracten, om de bezettingsgraad op de site van Utexafrica op te trekken;
- de verkoop van de woningen uit de eerste fase van het project « Jardins de Kinsuka » actief voortzetten; op de datum van dit persbericht zijn al 10 woningen gereserveerd en is voor 8 daarvan een voorschot betaald, in lijn met de verwachtingen;
- de ruwbouw van het project « Quartier des Parcs » afwerken en met de afwerking starten;
- de nieuwe zeef op de site van de steengroeve installeren, waardoor de productielijn efficiënter draait.

Met deze acties wil de groep het recurrente ebit in de tweede jaarheft op peil houden, in een wetgevend kader dat onzeker blijft en dat de loonbarema's en de belastingregels kunnen wijzigen. De groep kan de omvang daarvan vandaag niet garanderen.

Behoudens nieuwe elementen moeten deze acties in de tweede jaarheft een recurrent ebit opleveren dat vergelijkbaar is met dat van de eerste jaarheft.

De resultaten zullen onder meer afhangen van de veiligheids- en gezondheidssituatie in het land en van het wettelijke, loon- en fiscale kader.

Silikin Village rolt zijn belangrijkste begeleidingsprogramma's voor ondernemers verder uit: xElle, gefinancierd door de Europese Unie, Bofuluki, met steun van Enabel, en EcoImpact, gefinancierd door de OIF. Daarnaast start AI Agency DRC met een tweede opleidingsgroep. Ten slotte plant Silikin Village de Innovation Days rond nieuwe technologie, afhankelijk van hoe de gezondheidssituatie evolueert.

FINANCIËLE AGENDA

- Vrijdag 20 november 2026: kwartaalbericht
- Vrijdag 26 februari 2027: publicatie van de jaarresultaten 2026
- Vrijdag 9 april 2027: publicatie van het jaarverslag 2026
- Vrijdag 23 april 2027: kwartaalbericht
- Dinsdag 11 mei 2027 om 11 uur: algemene vergadering

N.B. Definitie van alternatieve prestatie-indicatoren

- Eenmalige posten: baten of lasten die naar verwachting niet in elk boekjaar zullen terugkeren, zoals
 - Winsten of verliezen op de verkoop van vaste activa
 - Voorzieningen (of terugnemingen) voor bijzondere waardevermindering van vaste activa
 - Kosten in verband met ingrijpende herstructureringen, overnames of verkopen van bedrijven (bijvoorbeeld ontslagvergoedingen, kosten voor het sluiten van fabrieken, commissies betaald aan derden voor het verwerven of verkopen van een bedrijf, enz.
- EBIT: Bedrijfswinst
- EBITDA: Bedrijfswinst plus afschrijvingen en amortisatie
- Omzet: Opbrengsten uit gewone activiteiten (huurinkomsten en verkoop van steengoed)

Verklaring van de verantwoordelijke personen

Wij verklaren dat, voor zover ons bekend, de verkorte geconsolideerde financiële staten over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2026, opgesteld volgens de norm IAS 34 « Tussentijdse financiële verslaggeving » zoals goedgekeurd in de Europese Unie, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële positie en de resultaten van de vennootschap en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen. Wij verklaren tevens dat het tussentijds beheerverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de belangrijke gebeurtenissen van de eerste zes maanden van het boekjaar en van hun invloed op de verkorte financiële staten, van de voornaamste transacties met verbonden partijen en van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

In naam en voor rekening van de raad van bestuur.

Jean-Philippe Waterschoot
Gedelegeerd bestuurder

Geconsolideerde balans (niet geauditeerd)

(in duizend EUR)

	Toel.	30 juni 2026	31 december 2025	30 juni 2025
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa	5	12.607	12.141	12.110
Vastgoedbeleggingen	6	135.225	135.519	133.344
Immateriële vaste activa	7	38	68	78
Activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht	8	142	175	10
Deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode		36	40	35
Overige financiële vaste activa		7.400	8.189	8.013
		155.447	156.132	153.589
Vlottende activa				
Activa aangehouden voor verkoop				
Groep van activa aangehouden voor verkoop				
Voorraden		7.433	6.169	6.174
Overige vlottende financiële activa			0	.0
Handelsvorderingen en overige vorderingen		8.009	10.109	2.118
Belastingvorderingen		2.224	2.558	2.079
Geldmiddelen en kasequivalenten		8.369	4.811	6.794
Overige vlottende activa		464	400	483
		26.499	24.047	17.646
Totaal activa		181.946	180.178	171.235
EIGEN VERMOGEN				
Kapitaal en reserves die toekomen aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij				
Maatschappelijk kapitaal	9	25.497	25.497	25.497
Overige reserves		87.148	90.374	85.917
		112.645	115.871	111.414
Minderheidsbelangen		1.533	1.532	1.506
Totaal eigen vermogen		114.178	117.403	112.920
VERPLICHTINGEN				
Langlopende verplichtingen				
Bankleningen	10	18.413	14.732	13.712
Overige leningen		4.021	4.080	4.130
Leasecontracten	8	76	107	
Langlopende verplichtingen die voortvloeien uit voordelen na uitdiensttreding	11	2.039	2.003	1.380
Uitgestelde belastingen	12	9.674	10.210	10.373
Overige langlopende verplichtingen	10	7.433	7.916	7.609
		41.656	39.049	37.204
Kortlopende verplichtingen				
Verplichtingen aangehouden voor verkoop				
Rentedragende kortlopende bankschulden	10	6.740	5.777	5.598
Leasecontracten	8	69	414	10
Actuele belastingverplichtingen		4.269	4.027	4.319
Handelsschulden en overige kortlopende schulden		3.684	4.699	4.520
Overige kortlopende verplichtingen		11.350	8.810	6.664
		26.112	23.726	21.112
Totaal verplichtingen		67.768	62.775	58.315
Totaal verplichtingen en eigen vermogen		181.946	180.178	171.235

De toelichtingen vormen een integraal deel van deze geconsolideerde financiële staten.

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening (niet geauditeerd)

		Eerste halfjaar afgesloten op		
Bedrijfskosten				
	Toel.	30-jun-26	30 juni 2025	30 juni 2024
Opbrengsten uit de gewone activiteiten	13	17.663	17.104	15.294
Bedrijfskosten		-12.990	-12.578	-11.001
• Grondstoffen en verbruiksgoederen		(1.219)	149	(1.218)
• Voorraadwijzigingen		(119)	0	110
• Personeelskosten		(3.000)	(2.984)	(2.655)
• Afschrijvingskosten		(3.008)	(2.984)	(2.198)
• Waardeverminderingsverliezen		(.89)	0	(17)
• Overige bedrijfskosten		(5.512)	423	(5.236)
• Wisselkoersverschillen		(.38)	(.423)	
Overige bedrijfsopbrengsten		1.203	1.092	907
Niet-recurrente elementen		(93)	(147)	(12)
Bedrijfsresultaat	14	5.784	5.472	5.187
Financieel resultaat	15	(164)	(790)	(209)
Aandeel in het nettoresultaat van de deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode		(954)	197	(264)
Overige niet-operationele opbrengsten		(93)	(118)	(147)
Resultaat vóór belastingen		4.573	4.761	4.567
Actuele belastingen	16	(1.102)	(983)	(2.050)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen		3.471	3.778	2.516
Uitgestelde belastingen	12	456	731	1.940
Nettoresultaat van het boekjaar		3.927	4.509	4.457
Dat toekomt:				
Aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	17	3.926	4.553	4.449
Aan minderheidsbelangen		1	(44)	8
		3.927	4.509	4.457
Resultaten per aandeel: resultaten die toekomen aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in EUR per aandeel)				
– basis	17	1,071	1,242	1,213
– verwaterd		1,071	1,242	1,213

De toelichtingen vormen een integraal deel van deze geconsolideerde financiële staten.

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat (niet geauditeerd)

(in duizend EUR)

	Toel.	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-24
Resultaat van het boekjaar	17	3.927	4.509	4.457
Veranderingen in omrekeningsverschillen van buitenlandse valuta's		(66)	119	8
Actuariële winsten en verliezen op verplichtingen na uitdiensttreding (na belastingen)		4	24	56
		(176)	(118)	(16)
Mutaties (na belastingen) van de afdekkingsreserves (hedging)				
Mutaties (na belastingen) van de herwaarderingsreserves				
Totaalresultaat		3.690	4.534	4.504
Dat toekomst:				
Aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	16	3.689	4.578	4.496
Aan minderheidsbelangen		1	(44)	8
		3.690	4.534	4.504

De toelichtingen vormen een integraal deel van deze geconsolideerde financiële staten.

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

(niet geauditeerd)

(in duizend EUR)	Toegerekend aan aandeelhouders				Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
	van de moederonderneming					
	Maatschappelijk kapitaal	Geconsolideerde reserves	Herwaarderingsreserves	Omrekeningsverschillen		
Saldo per 1 januari 2024	25.497	80.889	5.396	-11	679	112.450
Totaalresultaat van de periode						
Resultaat van de periode		7.428			52	7.479
Overige elementen van het totaalresultaat		148	-102	-29	0	18
Wijziging van de consolidatiekring		84			828	911
Transacties met aandeelhouders opgenomen in het eigen vermogen						0
Uitgekeerde dividenden		-6.024				-6.024
Overige bewegingen		847	-837		0	9
Saldo per 31 december 2024	25.497	83.372	4.456	-39	1.558	114.844
Saldo per 1 januari 2025	25.497	83.372	4.456	-39	1.558	114.844
Totaalresultaat van de periode						
Resultaat van de periode		8.989			-18	8.971
Overige elementen van het totaalresultaat		-6	-81	132	-0,02	46
Wijziging van de consolidatiekring		-17	10		-9	-16

Transacties met aandeelhouders opgenomen in het eigen vermogen						0
Uitgekeerde dividenden		-6.443				-6.443
Overige bewegingen		0			0	0
Saldo per 31 december 2025	25.497	85.895	4.386	93	1.532	117.403
Saldo per 1 januari 2026	25.497	85.895	4.386	93	1.532	117.403
Totaalresultaat van de periode						
Resultaat van de periode		3.926			1	3.927
Overige elementen van het totaalresultaat		4	-176	-66	0	-237
Wijziging van de consolidatiekring					0	0
Transacties met aandeelhouders opgenomen in het eigen vermogen						0
Uitgekeerde dividenden		-6.914				-6.914
Overige bewegingen		0			0	0
Saldo per 30 juni 2026	25.497	82.912	4.210	27	1.533	114.178

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(niet geauditeerd)

(in duizend EUR)

		Eerste halfjaar afgesloten op		
	Toel.	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-24
Geldmiddelen, kasequivalenten en bankvoorschotten in rekening-courant aan het begin van de verslagperiode		4.811	10.254	8.570
Kasstroomen in verband met operationele activiteiten				
Kasstroomen uit operationele activiteiten	19	12.070	10.436	15.220
Betaalde rente		(649)	(869)	(155)
Ontvangen rente		242	226	174
Betaalde belastingen op het resultaat		(1.109)	(988)	(2.050)
		10.554	8.806	13.189
Kasstroomen in verband met investeringsactiviteiten				
Verwerving van materiële en immateriële vaste activa		(3.846)	(3.112)	(7.365)
Opbrengsten uit de verkoop van materiële en immateriële vaste activa			57	
Nettodaling (stijging) van de contante waarborgen		-38	2	-5
Vermindering van langetermijnvoorschotten (bouwwerkzaamheden)				-3.277
Daling (stijging) van de leningen aan verbonden partijen		-220	-220	
Daling (stijging) van de overige financiële vaste activa		15	(95)	(69)
		(4.089)	(3.367)	(10.717)
Kasstroomen in verband met financieringsactiviteiten				
Kapitaalverhoging van de moedermaatschappij				
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		(6.914)	(6.443)	(6.024)

Terugbetaling van leningen	(1.648)	(2.315)	(250)
Terugbetaling van leaseverplichtingen	(31)	(30)	(29)
Toename van langlopende bankleningen	5.648	(89)	4.098
Nettomutatie in kortlopende bankleningen			
	(2.945)	(8.877)	(2.204)

Stijging/(Daling) van de geldmiddelen, kasequivalenten en bankvoorschotten in rekening-courant

3520 (3.438) 268

Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten

1. Algemene informatie

- TEXAF is een naamloze vennootschap die in België is geregistreerd en gevestigd. De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de Louizalaan 130A te 1050 Brussel. De vennootschap werd opgericht op 14 augustus 1925.
- TEXAF is een op Euronext genoteerde investeringsmaatschappij met industriële, financiële en vastgoedactiviteiten in de Democratische Republiek Congo.
- De raad van bestuur heeft deze tussentijdse financiële informatie op 2 september 2026 vastgesteld. De cijfers zijn uitgedrukt in duizend euro, tenzij anders vermeld.
- Deze tussentijdse financiële informatie is opgesteld volgens de norm IAS 34 « Tussentijdse financiële verslaggeving » zoals goedgekeurd in de Europese Unie. Noch deze informatie, noch de onderliggende cijfers werden door de auditors gecontroleerd.
- De gehanteerde waarderingsregels sluiten aan bij die van de financiële staten per 31 december 2025. De groep heeft wel afzonderlijke waarderingsregels vastgelegd voor het nieuwe activiteitensegment « Segment vastgoedontwikkeling ». Die worden hierna samengevat.
- Geen enkele nieuwe norm of interpretatie en geen enkele nieuwe wijziging van bestaande normen die voor het eerst geldt vanaf het boekjaar dat op 1 januari 2026 begint, heeft naar verwachting een belangrijke impact op de groep TEXAF.

Afzonderlijke waarderingsregels voor het nieuwe segment vastgoedontwikkeling:

Volgens IAS 2 worden de « voorraden » vastgoedontwikkeling gewaardeerd tegen de laagste waarde van de kostprijs en de netto-opbrengstwaarde. Die netto-opbrengstwaarde wordt bepaald op basis van de geraamde verkoopprijzen van de opgerichte gebouwen, verminderd met de geraamde afwerkingskosten die rechtstreeks aan het project toewijsbaar zijn (bouwrijp maken van de gronden, bouwkosten, erelonen en studiekosten, werfverzekeringen, belastingen en administratieve vergunningen, en de financieringskosten die volgens IAS 23 worden geactiveerd). Commercialiserings- en reclamekosten en algemene kosten die niet aan het project toewijsbaar zijn, komen ten laste van de periode.

Bij elke afsluiting, halfjaarlijks en jaarlijks, herziet het uitvoerend management de geraamde verkoopprijzen, de resterende afwerkingskosten en de geraamde verkoopkosten op basis van de recentste marktgegevens. De test gebeurt op projectniveau. Een waardevermindering die daaruit voortvloeit, komt ten laste van de periode en wordt afzonderlijk getoond onder de rubriek « Waardevermindering op voorraden ». Stijgt de netto-opbrengstwaarde later opnieuw, dan wordt die waardevermindering teruggenomen tot maximaal het bedrag dat eerder werd geboekt.

Volgens IFRS 15 hangt de manier waarop de omzet wordt geboekt af van de wijze waarop de eigendom volgens het verkoopcontract overgaat. Die wijze verschilt naargelang de financieringsvorm die de koper kiest. Gaat de eigendom pas op het einde van het contract over (financiering met eigen middelen), dan worden de omzet en de kostprijs van de verkopen op één welbepaald ogenblik geboekt, namelijk bij de eigendomsoverdracht. Wordt het recht op de grond al bij de ondertekening overgedragen (hypothecaire financiering), dan verwerft de koper de controle over het gebouw naarmate het wordt opgetrokken en wordt de omzet naar rato van de voortgang geboekt, gemeten aan de hand van de gemaakte kosten tegenover de geraamde totale kosten.

De gepubliceerde segmentgegevens zijn die welke daadwerkelijk aan het uitvoerend management en aan de raad van bestuur worden gerapporteerd. Ze worden volgens dezelfde principes bepaald als voor de andere segmenten en sluiten aan bij de geconsolideerde financiële staten. Omdat het om een verkoopactiviteit gaat en niet om huurrendement, volgt de groep voor dit segment specifieke indicatoren op (marge per fase, opsplitsing van de voorraad per stadium van afwerking, commercialiseringsgraad) die in de andere segmenten geen tegenhanger hebben.

2. Consolidatiekring

Op 30 juni 2026 bestaat de groep uit TEXAF NV en een geheel van dochterondernemingen en geassocieerde deelnemingen, samen 13 entiteiten in België of in de Democratische Republiek Congo (DRC). Op die datum worden, naast de moedermaatschappij TEXAF NV, 9 vennootschappen integraal geconsolideerd en 4 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

1. Integraal geconsolideerde vennootschappen

<u>Vennootschap</u>	<u>Plaats</u>	<u>Activiteit</u>	<u>Functionele valuta</u>	<u>% netto financieel belang per 30 juni 2026</u>	<u>% netto financieel belang per 30 juni 2025</u>	<u>% netto financieel belang per 30 juni 2024</u>
Anagest	Brussel	Holding	EUR	-	-	98,90%
Carrigrès	Kinshasa	Zandsteengroeve	EUR	99,99%	99,99%	99,99%
Cotex	Kinshasa	Vastgoed	EUR	100,00%	100,00%	100%
Estagrigo	Kinshasa	Vastgoed	EUR	100,00%	100,00%	100,00%
Immobielière Petit Pont	Kinshasa	Vastgoed	EUR	51,00%	51,00%	100,00%
Immotex	Kinshasa	Vastgoed	EUR	99,76%	99,76%	99,76%
La Cotonnière	Kinshasa	Vastgoed	EUR	96,61%	96,61%	95,66%
Texaf Digital	Kinshasa	Digitaal	EUR	100,00%	100,00%	100,00%
Utexafrica	Kinshasa	Vastgoed	EUR	99,59%	99,59%	99,59%
Immobielière "Jardins de Kinsuka"	Kinshasa	Vastgoed	EUR	100,00%	-	-

2. Vennootschappen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode

<u>Vennootschap</u>	<u>Plaats</u>	<u>Activiteit</u>	<u>Functionele valuta</u>	<u>% netto financieel belang per 30 juni 2026</u>	<u>% netto financieel belang per 30 juni 2025</u>	<u>% netto financieel belang per 30 juni 2024</u>
Congotex in vereffening	Kinshasa	Zonder activiteit	USD	43,61%	43,61%	43,61%
Close The Gap RDC	Kinshasa	Digitaal	USD	50,00%	50,00%	
OADC - TEXAF DIGITAL BE	Kinshasa	Digitaal	USD	49,00%	49,00%	49,00%
OADC - TEXAF DIGITAL RDC	Kinshasa	Digitaal	USD	49,00%	49,00%	49,00%

3. Risicobeheer

Deze risicoanalyse is ongewijzigd tegenover die van 31 december 2025.

3.1. Landenrisico

De activa van de vennootschap liggen in de DRC, een gebied met zwak bestuur. De bijzondere omgeving van het land brengt risico's mee die de rendabiliteit en de leefbaarheid van de activiteiten van de groep kunnen beïnvloeden. Die risico's houden onder meer verband met de politieke situatie, met nieuwe wetten, met het fiscale beleid en met wijzigingen in het overheidsbeleid, of met de heronderhandeling van bestaande concessies of exploitatierechten. De rekeningen zijn voorzichtig opgesteld, in de veronderstelling dat de economische, sociale en regelgevende omgeving stabiel blijft.

3.2. Operationele risico's

a. Risico's verbonden aan de vastgoedactiviteit

i. Leegstand

De gebouwen van de groep kennen van oudsher een bezettingsgraad van bijna 100 %. Toch kan die graad dalen: door verzadiging van de markt, door langere commercialiseringstermijnen voor nieuwe gebouwen, of door ernstige politieke onrust of een verslechterde gezondheidssituatie op middellange termijn.

ii. Wanbetaling door huurders

De groep verhuurt bij voorkeur aan huurders van goede kwaliteit, maar blijft blootgesteld aan wanbetaling of laattijdige betaling door haar huurders.

iii. Prijsdruk

De groep drukt haar huurprijzen uit in euro en rekent altijd btw aan op de huur. Haar concurrenten drukken hun huurprijzen uit in Amerikaanse dollar en rekenen niet allemaal systematisch btw aan. Dat kan neerwaartse druk zetten op de huurprijzen van de groep, vooral voor woninghuur, waarvoor de btw niet aftrekbaar is.

iv. Vertraging of budgetoverschrijding bij bouwprojecten

De groep investeert regelmatig in nieuwbouw of in zware renovaties. Vertragingen en/of budgetoverschrijdingen in die projecten kunnen zowel de rendabiliteit van de groep als de groei van haar winst negatief beïnvloeden. De afwerkingsmaterialen worden ingevoerd, waardoor de groep afhankelijk is van de internationale logistieke ketens.

v. Vastgoedontwikkeling

De vastgoedontwikkeling kan te lijden hebben onder langere bouwtermijnen, technische beperkingen die extra bouwkosten meebrengen en reglementaire en juridische beperkingen.

Daarnaast kunnen de evolutie van de vastgoedmarkt en van de prijzen van de bouwmaterialen de rendabiliteit van de projecten beïnvloeden.

Ten slotte zet de onderneming haar reputatie in via de kwaliteit van de panden die ze te koop aanbiedt.

vi. Schadegevallen

Alle gebouwen van de groep zijn verzekerd of herverzekerd bij internationale maatschappijen van naam.

b. Risico's verbonden aan de steengroeveactiviteit

i. Stroomonderbrekingen

De steengroeve is sterk afhankelijk van de stroomlevering door de Société Nationale d'Electricité. Er zijn geregeld onderbrekingen. Sinds de tweede helft van 2023 is dat risico grotendeels weggewerkt door de aanleg van een eigen voedingslijn

ii. Defecten en ongevallen

De steengroeve werkt met dure en gespecialiseerde uitrusting. In alle landen is die activiteit onderhevig aan vrij frequente defecten of ongevallen. De operationele omstandigheden van onze groeve maken haar daar gevoeliger voor dan andere, onder meer door de schurende werking van de steen. Bovendien duren de herstellingen langer en kosten ze meer dan in de meeste andere landen, door de aanvoerttermijnen van wisselstukken en het tekort aan gekwalificeerd personeel.

iii. Sociale risico's

De steengroeve is sterk afhankelijk van haar arbeiders en haar kaderleden. De groep waakt over een sereen sociaal klimaat en over de dialoog met de sociale partners, maar stakingen of werkonderbrekingen zijn niet uit te sluiten.

iv. Reglementair risico

De exploitatievergunning van de steengroeve moet op geregelde tijdstippen worden hernieuwd. Het risico bestaat dat de overheid daar in de toekomst andere voorwaarden aan verbindt dan vandaag.

c. Risico's verbonden aan de investeringen in de digitale sector

i. Risico van start-ups

De groep besliste eind 2018 om te investeren in jonge Afrikaanse ondernemingen in de sector van de nieuwe technologieën en/of in de ondersteuning van die jonge ondernemingen. Dit « venture capital » is per definitie blootgesteld aan een hoog risico dat een aanzienlijk deel van die ondernemingen hun doelstellingen niet haalt of zelfs verdwijnt. Vanaf 2024 boekt de groep deze deelnemingen tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening in plaats van via de overige elementen van het totaalresultaat.

ii. Ervaringscurve

Ook al omringt de groep zich met ervaren mensen om deze investeringen te doen, venture capital is jong in Afrika en de omgeving kan voor jonge ondernemingen moeilijker zijn dan in Europa of de Verenigde Staten.

iii. Partnerschappen

De groep zit sinds 2023 in meerderheids- of minderheidspartnerschappen. Er kunnen conflicten tussen aandeelhouders ontstaan.

3.3 Afhankelijkheidsrisico's

a. Sleutelfiguren

De groep telt weinig hogere kaderleden en loopt dus het risico dat een van hen wegvalt. Dat risico is groter doordat de rekruteringsvijver van gekwalificeerd personeel, zowel expats als lokale medewerkers, erg beperkt is in de Democratische Republiek Congo.

b. Aannemers

De groep is voor verschillende cruciale diensten afhankelijk van aannemers: bouw, studies en plannen van gebouwen, onderhoud van de uitrusting, informaticadiensten ... Valt een van hen weg, dan zijn de vervangingsmogelijkheden in de Democratische Republiek Congo veel beperkter dan in de Europese landen.

c. Klanten

De groep verkoopt of verhuurt standaardproducten, zowel in vastgoed als in de steengroeve, zodat een klant vrij makkelijk te vervangen is. Toch is de vastgoedactiviteit afhankelijk van internationale organisaties, ambassades en westerse samenwerkingsverbanden. Die hangen niet van de lokale economie af, maar kunnen beslissen het land te verlaten als de internationale betrekkingen verslechteren, of hun personeelsbestand af te bouwen als de veiligheids- of gezondheidssituatie achteruitgaat. Daarnaast haalde de steengroeve traditioneel 30 à 40 % van haar omzet bij wegebouwers. Die zijn met weinig en hun bestellingen hangen doorgaans af van internationale financiering of giften.

d. Banken

Verschillende Belgische banken weigeren klanten met een band met Afrika en andere beperken de verrichtingen die ze hun toestaan. Voorlopig heeft de groep banken gevonden voor haar bankverrichtingen. Verslechtert die situatie, dan zou de groep een beroep moeten doen op de basisbankdienst in België en op buitenlandse banken voor haar meer complexe behoeften.

3.4 Politieke, juridische en reglementaire risico's

a. Risico's verbonden aan wijzigingen in het economische beleid

De Democratische Republiek Congo heeft vandaag instellingen die uit een verkiezingsproces zijn voortgekomen en geniet ruime steun van internationale organisaties. Het land voert een economisch beleid dat op de markteconomie en op privé-eigendom berust. Toch zijn abrupte beleidswijzigingen of zelfs ernstige politieke onrust niet uit te sluiten. Die zouden een belangrijke negatieve impact hebben op de activiteiten of zelfs op de activa van de groep.

b. Grondrisico's

De twee historische activiteiten van de groep, vastgoed en steengroeve, zijn nauw verbonden met de controle over de gronden. In de Democratische Republiek Congo behoren alle gronden toe aan de staat en worden ze ter beschikking gesteld

via een hernieuwbare concessie van 25 jaar. Tot nu toe verliep die hernieuwing altijd vlot en tegen weinig kosten. De risico's op illegale bezetting van de gronden en op onteigening door particuliere belangen zijn daarentegen zeer groot en de groep wordt daarmee geconfronteerd. Ook al staat de groep juridisch in alle gevallen volkomen sterk, het valt niet uit te sluiten dat ze tijdelijk of zelfs definitief bepaalde gronden verliest.

c. Juridische risico's

De groep is partij in tal van gerechtelijke procedures, bijna allemaal verbonden met de onteigeningspogingen die onder punt b. hierboven zijn beschreven. De risico's die de groep daarbij loopt, worden groter doordat tegenpartijen samenspannen met bepaalde ambtenaren of magistraten.

d. Fiscale en reglementaire risico's

Het Congolese fiscale kader is zeer complex, met meer dan 400 geregistreerde belastingen. Daarnaast evolueert het reglementaire kader snel, overigens doorgaans in de richting van modernisering. Daardoor passen de betrokken administraties de wetgeving niet altijd transparant en samenhangend toe, noch in de tijd, noch van de ene onderneming tot de andere. Bovendien gebeurt het dat fiscale of reglementaire maatregelen niet volledig conform de Grondwet of de wet worden aangenomen of gepubliceerd, wat willekeur in de toepassing mogelijk maakt. De groep kan dus in een geschil met de overheid terechtkomen waarvan de afloop onzeker is.

e. Transferrisico's

Of de groep kasstromen in deviezen vanuit de DRC naar de moedermaatschappij kan overmaken, hangt af van de wisselreglementering en van de deviezenreserves van de Centrale Bank van Congo.

f. Veiligheidsrisico's

Bij rellen of gewelddadige politieke omwentelingen kunnen de activa van de groep, haar personeelsleden en haar klanten worden getroffen. De veiligheid van de mensen is uiteraard de eerste prioriteit van de groep. De fysieke bescherming (muren, toegangen, camera's ...) wordt daarom geregeld gecontroleerd en aan de omstandigheden aangepast. Daarnaast werkt de groep samen met de wettelijke ordediensten voor een passende bewaking en bescherming en staat ze permanent in contact met de westerse en multilaterale diplomatieke vertegenwoordigingen over veiligheid.

3.5 Financiële risico's

a. Wisselkoersrisico's

De groep werkt dagelijks met drie munten: de euro, de dollar en de Congolese frank. Haar functionele munt is de euro. Ze is dus blootgesteld aan bepaalde transactionele wisselkoersrisico's. De Congolese economie is sterk gedollariseerd: prijzen en lonen in Congolese frank passen zich snel aan om hun waarde in dollar te behouden en de betaling is onderling uitwisselbaar tussen beide munten.

88 % van de huurprijzen is uitgedrukt in euro, de rest in dollar. De verkoopprijzen van de granulaten zijn in Congolese frank of in dollar. 85 % van de operationele uitgaven van de groep is daarentegen in dollar of in Congolese frank. De groep is dus blootgesteld aan een stijging van de dollar tegenover de euro. Een schommeling van de Congolese frank tegenover de dollar wordt snel opgevangen door een prijsaanpassing.

Bijna 80 % van de investeringskosten is in dollar uitgedrukt. De groep is dus blootgesteld aan hogere investeringskosten als de dollar tegenover de euro stijgt.

De groep heeft op de passiefzijde van haar balans een zeer groot bedrag aan uitgestelde belastingen (9.150 k EUR) op haar vastgoedactiva in de DRC (zie toelichting 12). De fiscale waarde van die activa luidt in Congolese frank, maar wordt elk jaar geherwaardeerd door een besluit van de minister van Financiën. Die fiscale herwaarderingscoëfficiënt volgt de binnenlandse inflatie in de DRC en ligt dus niet noodzakelijk dicht bij de schommeling van de wisselkoers tussen de Congolese frank en de euro. Dat leidt tot schommelingen in de voorzieningen voor uitgestelde belastingen.

De Congolese belastingen en heffingen worden in Congolese frank geboekt. Door haar investeringen heeft de groep doorgaans een btw-tegoed en dus een vordering in Congolese frank op de staat. De tegenwaarde in euro van die vordering daalt naar rato van de schommeling van de Congolese frank tegenover de euro. Op 31 december 2025 bedroeg die (bruto) vordering 2.415 k EUR.

De groep sloot in 2023 een banklening van 10.000 k USD af en in 2024 een tweede van 5.500 k USD. In 2025 sloot de groep een nieuwe lening van 5.500 k USD af voor de financiering van haar nieuwe vastgoedproject « Quartier des Parcs ». De eerste twee leningen zijn gedekt door termijnaankopen van dollars tegen euro. De efficiëntie van die afdekking wordt geraamd op 42,45 % (cash flow hedge)

De gevoeligheid voor een schommeling van de wisselkoers euro/dollar ziet er dus als volgt uit:

- o Resultaat vóór belastingen: - 73.917 EUR per % stijging van de dollar
- o Investeringskosten: - 77.062 EUR per % stijging van de dollar
- o Operationele en investeringskasstromen: - 150.979 EUR per % stijging van de dollar
- o Resultaat na belastingen en eigen vermogen: - 48.046 EUR per % stijging van de dollar

Deze gevoeligheden zijn lineair en symmetrisch. Ze gelden alleen voor het boekjaar waarin de schommeling plaatsvindt en dus alleen voor schommelingen op korte termijn. Ze gaan er onder meer van uit dat:

- o de prijzen in CDF zich aanpassen aan een schommeling van de wisselkoers USD/CDF
- o de prijsstructuren onelastisch zijn.
- o de bevoorradings- en financieringsbronnen ongewijzigd blijven

Daarnaast is de specifieke gevoeligheid van de btw-vorderingen voor een schommeling van de wisselkoers EUR/CDF:

- o Resultaat vóór belastingen: - 24.150 EUR per % daling van de Congolese frank
- o Resultaat na belastingen en eigen vermogen: - 16.905 EUR per % daling van de Congolese frank

Deze gevoeligheden zijn lineair en symmetrisch. Ze zijn gebaseerd op de balanspositie per 31 december 2025, die in de komende boekjaren zal evolueren volgens de btw-aangiften.

De gevoeligheid van de uitgestelde belastingen voor een schommeling van de wisselkoers EUR/CDF wordt verondersteld te worden gecompenseerd door de fiscale herwaarderingscoëfficiënt.

Daarnaast had de groep op 31 december 2025 de volgende activa en verplichtingen in deviezen. Het gaat uitsluitend om kortlopende activa en verplichtingen.

Activa in USD	8.022 k EUR	Verplichtingen in USD	25.440 k EUR
Activa in CDF	8.606 k EUR	Verplichtingen in CDF	5.884 k EUR

Ter dekking van die posities heeft de groep, zoals toegelicht in toelichting 33, 9.950 k USD op termijn gekocht. Op 31 december 2025 bedroeg de gedekte positie 7.960 k EUR; 2.000 k EUR verviel in de loop van het jaar.

b. Renterisico's

De bankleningen luiden allemaal in euro of in Amerikaanse dollar en hebben een vaste rentevoet. De liquiditeiten, die op 31 december 2025 3.550 k EUR bedroegen, worden daarentegen in euro en in dollar aangehouden, maar tegen een variabele rentevoet belegd.

Een stijging van de rentevoeten in EUR met 100 basispunten zou op jaarbasis + 35 k EUR opleveren op het resultaat vóór belastingen en op de kasstromen, en + 24 k EUR op het resultaat na belastingen en op het eigen vermogen. Die impact is lineair en geldt alleen op korte termijn.

c. Liquiditeitsrisico's

De groep hanteert als beleid om altijd voldoende liquiditeiten in euro aan te houden bij Europese banken.

Daarnaast zijn de terugbetalingen van haar bankleningen afgestemd op de kasstromen van de projecten die ze financieren. Er is wel een liquiditeitsrisico als die projecten vertraging oplopen of als de leegstand groter is dan verwacht.

De opsplitsing van die leningen per vervaldag staat in toelichting 10.

De groep rekent voor haar nieuwe investeringen op de beschikbaarheid van kredieten, bancaire of andere. Zijn die niet beschikbaar, dan dalen het investeringsbedrag en de groei van de winst.

d. Kredietrisico's

Het kredietrisico komt hoofdzakelijk voort uit de blootstelling aan de klanten. Het risico op huurvorderingen is beperkt dankzij de huurwaarborgen (storting van drie maanden huur op de rekening van de verhuurder) en doordat de klanten vooraf betalen.

Toch zijn bepaalde Congolese overheidsklanten of klanten met politieke banden bij niet-betaling moeilijk uit te zetten. De groep heeft beslist om de opbrengsten van structureel niet-betalende klanten alleen te boeken op basis van de effectieve betalingen. Die regel moest al meerdere jaren niet worden toegepast.

De steengroeve verkoopt meestal tegen contante betaling, maar botste ook op moeilijkheden met klanten die op krediet betaalden.

Daarnaast worden oude historische vorderingen, die volledig in waarde zijn verminderd, apart opgevolgd.

De nettowaarde van de handelsvorderingen bedraagt eind 2025 in totaal 10.109 k EUR en omvat 439 k EUR aan vorderingen ouder dan 120 dagen, waarvan sommige gedekt zijn door huurwaarborgen of overeenstemmende schulden. De stijging van de vorderingen op 31 december 2025 komt vooral van huurgelden van het eerste kwartaal van 2026, voor een bedrag van 6.363 k EUR, met als tegenpost over te dragen opbrengsten op de passiefzijde van de balans. Het gaat om een tijdelijk effect door een verschil in de facturatiekalender van de klanten.

De toevoegingen aan de waardeverminderingen (na terugnames) op handelsvorderingen evolueerden als volgt: een toevoeging van 112 k EUR in 2023, van 5 k EUR in 2024 en van 48 k EUR in 2025.

4. Segmentinformatie

De activiteitssegmenten vormen het enige niveau van segmentinformatie van TEXAF, omdat de risico's en de rendabiliteit van elke entiteit sterk samenhangen met de bijzondere economische omgeving van haar activiteit.

De te rapporteren segmenten zijn vastgoed, steengroeven, de holdingactiviteit en, sinds 2020, de digitale activiteit. Die segmentering stemt overeen met wat het management en de raad van bestuur hanteren.

Het geografische segment beperkt zich tot de Democratische Republiek Congo, waar alle operationele activiteiten van de groep zich bevinden.

Volgens IFRS 8 is de segmentinformatie afgeleid van de interne organisatie van de groep en sluit ze aan bij de segmenten uit de vorige financiële staten. De gegevens per activiteitssegment volgen dezelfde waarderingsregels als de verkorte geconsolideerde financiële staten, zoals beschreven in de toelichtingen. Deze informatie is dezelfde als die aan de CEO wordt voorgelegd. Hij is aangeduid als « voornaamste operationele beslissingsnemer » in de zin van IFRS 8 om te beslissen over de toewijzing van middelen en om de prestaties van de segmenten te beoordelen.

Resultaten eerste halfjaar 2026	Holding	Vastgoed-verhuur	Vastgoed-ontwik-keling	Steen-groeven	Digitaal	Eliminaties intersegment	Geconsolideerd
Opbrengsten uit de gewone activiteiten		15.599		2.088	639	(663)	17.663
Overige bedrijfsopbrengsten		1.184		10	9		1.203
Bedrijfskosten	(849)	(10.037)		(2.274)	(492)	663	(12.990)
• waarvan personeels-kosten	(321)	(1.897)		(656)	(127)		(3.000)
• waarvan afschrijvingen	(33)	(2.722)		(248)	(4)		(3.007)
• waarvan waardevermin-deringen	0	(89)		0	0		(89)
Niet-recurrente opbrengsten en kosten	0	(93)		0	0		(93)
Bedrijfsresultaat	(849)	6.653		(176)	156	0	5.784
Financieel resultaat	119	(472)		190	0		(164)
Aandeel in het nettoresultaat van de deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode					(954)		(954)
Overige niet-operationele elementen	(93)						(93)
Resultaat vóór belastingen	(823)	6.181		14	(798)	0	4.573
Actuele belastingen	(12)	(1.005)		(43)	(41)		(1.102)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	(836)	5.176		(30)	(839)	0	3.471
Uitgestelde belastingen	(102)	496		65	(3)		456
Resultaat van het boekjaar	(938)	5.672		35	(842)	0	3.927

Vanaf 1 januari 2026 komt er een nieuw activiteit segment bij in de segmentinformatie: het segment vastgoedontwikkeling, dat de bouw van panden bestemd voor verkoop omvat.

Dit nieuwe segment vastgoedontwikkeling bestaat per 30 juni 2026 uitsluitend uit het project « Jardins de Kinsuka », de ontwikkeling van een uitgestrekt terrein. Het omvat de aanleg van infrastructuur (wegen, straten, afwateringsgoten, elektriciteitsnet, groenaanleg) en de bouw, in opeenvolgende fasen, van in totaal 1.200 woningen, samen met de bijbehorende infrastructuur (commercieel, onderwijs, sport, ontspanning en gezondheid).

De eerste fase van dit project betreft de eerste infrastructuurkosten voor de eerste 42 woningen van fase 1.1. De verkoop van de 42 woningen van fase 1.1 ging officieel van start op 29 juni 2026, daags voor de afsluiting van de rekeningen. Dit activiteit segment draagt op 30 juni 2026 dus nog niet bij aan de winst-en-verliesrekening.

Ter vergelijking volgen hierna de resultaten per activiteit segment voor de periode afgesloten op 30 juni 2025.

Resultaten eerste halfjaar 2025	Holding	Vastgoed-verhuur	Steen-groeven	Digitaal	Eliminaties intersegment	Gecon-solidieerd
Opbrengsten uit de gewone activiteiten		15.575	1.553	549	(573)	17.104
Overige bedrijfsopbrengsten		1.092	3	(3)		1.092
Bedrijfskosten	(817)	(10.057)	(1.773)	(504)	573	(12.578)
• waarvan personeels-kosten	(208)	(1.558)	(534)	(141)		(2.440)
• waarvan afschrijvingen	(29)	(2.747)	(205)	(4)		(2.984)
• waarvan waardeverminderingen	(2)	9	3	0		10
Niet-recurrente opbrengsten en kosten		(147)	0			(147)
Bedrijfsresultaat	(817)	6.463	(216)	42	0	5.472
Financieel resultaat	40	(1.062)	196	35		(790)
Aandeel in het nettoresultaat van de deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	0	0	0	197		197
Overige niet-operationele elementen	(118)	0	0	0		(118)
Resultaat vóór belastingen	(894)	5.401	(20)	274	0	4.761
Actuele belastingen	(15)	(933)	(27)	(8)		(983)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	(909)	4.468	(47)	266	0	3.778
Uitgestelde belastingen	98	555	76	2		731
Resultaat van het boekjaar	(811)	5.023	29	268	0	4.509

Segmentactiva en -verplichtingen per 30 juni 2026:

Balans per 30 juni 2026	Holding	Vastgoed-verhuur	Vastgoed-ontwik-keling	Steen-groeven	Digitaal	Eliminaties intersegment	Gecon-solidieerd
Materiële vaste activa	198	3.158		55	9.338		12.749
Immateriële vaste activa		786		6.617	71		7.474
Vastgoedbeleggingen		135.225					135.225
Voorraden vastgoedontwikkeling			1.300				
Overige segmentactiva	6.939	32.297		.57	16.629	-30.723	25.199
Totaal activa	7.137	171.466	1.300	6.728	26.038	-30.723	181.946
Bankleningen op meer dan één jaar		25.153					25.153
Uitgestelde belastingen	.808	7.049			1.818		9.674
Overige segmentverplichtingen	13.360	48.050		141	2.113	(30.723)	32.941
Totaal verplichtingen (zonder eigen vermogen)	14.168	80.252	.0	.141	3.931	-30.723	67.768
Aankopen van activa	198	3.158		55	9.338		12.749
		786		6.617	71		7.474

Ter vergelijking volgt hierna de balans per activiteit segment voor de periode afgesloten op 30 juni 2025.

Balans per 30 juni 2025	Holding	Vastgoed-verhuur	Vastgoed-ontwik-keling	Steen-groeven	Digitaal	Eliminaties intersegment	Gecon-solidieerd
Materiële vaste activa	40	3.485		59	8.535		12.120
Immateriële vaste activa		1.024		7.031	71		8.126
Vastgoedbeleggingen		133.344					133.344
Voorraden vastgoedontwikkeling							
Overige segmentactiva	11.373	20.531		.70	17.188	-31.517	17.646
Totaal activa	11.413	158.384	0	7.161	25.794	-31.517	171.235
Bankleningen op meer dan één jaar		19.310					19.310
Uitgestelde belastingen	1.008	7.415			1.949		10.373
Overige segmentverplichtingen	11.773	46.730		118	1.698	(31.517)	28.803
Totaal verplichtingen (zonder eigen vermogen)	12.781	73.455	0	118	3.647	-31.517	58.485
<i>Aankopen van activa</i>		2.859		125	461		3.445

De overige segmentactiva omvatten de vorderingen op vennootschappen van de groep, de voorraden, de handelsvorderingen en de liquiditeiten. De segmentverplichtingen omvatten de schulden aan vennootschappen van de groep, de leveranciers en de overige operationele verplichtingen. De eliminaties tussen segmenten betreffen vorderingen binnen de groep.

5. Materiële vaste activa

	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Rollend materieel	Inrichting en toebehoren	Verbe-teringen aan verhuurde gebouwen	Overige mat. vaste activa	Vaste activa in aan-bouw	Totaal
Per 1 januari 2026								
Kostprijs	15.148	8.989	829	4.953	693	3	186	30.801
Gecumuleerde afschrijvingen	(6.532)	(7.350)	(643)	(3.442)	(693)			(18.661)
Nettoboekwaarde	8.616	1.639	185	1.510	0	3	186	12.141
Mutaties in de periode								
Aankopen		18	3	120			935	1.076
Waarde-vermindering								0
Verkopen								0
Overboekingen tussen rubrieken								0
Omrekenings-verschillen		2						2
Afschrijvingskosten	(107)	(227)	(23)	(254)				(611)
Mutaties in de periode	(107)	(207)	(20)	(134)	0	0	935	466
Per 30 juni 2026								
Kostprijs	15.148	9.010	831	5.072	693	3	1.122	31.879
Gecumuleerde afschrijvingen	(6.639)	(7.577)	(666)	(3.696)	(693)			(19.272)
Nettoboekwaarde	8.509	1.432	165	1.376	0	3	1.122	12.607

De terreinen en gebouwen omvatten 6.277 duizend EUR, na aftrek van 5.257 duizend EUR afschrijvingen, voor de steenlaag van Carrigrès. Die werd op 1 januari 2009 geherwaardeerd op basis van de rendementswaarde, bij de overgang naar integrale consolidatie op die datum. Daarop werd een uitzonderlijke afschrijving toegepast van 3.360 duizend EUR in 2017 en van 1.300 duizend EUR in 2020, gezien het lagere productievolume en het gebrek aan zicht op een herstel van de activiteit, gevolgd door een terugname van 2.324 duizend EUR in 2023.

6. Vastgoedbeleggingen

	Terreinen	Overige vastgoedbeleggingen	Materiële vaste activa in aan-bouw	Totaal
Per 1 januari 2026				
Kostprijs	47.095	137.834	5.735	190.664
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen		(55.145)		(55.145)
Nettoboekwaarde	47.095	82.689	5.735	135.519
Mutaties in de periode				
Aankopen		431	2.339	2.770
Verkopen				0
Afschrijvingskosten		(2.333)		(2.333)
Waardecorrectie				0
Overboekingen tussen rubrieken		845	(1.575)	(730)
Mutaties in de periode	0	(1.058)	764	(294)
Per 30 juni 2026				
Kostprijs	47.095	139.110	6.498	192.703
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen		(57.478)		(57.478)
Nettoboekwaarde	47.095	81.631	6.498	135.225

De raad van bestuur raamde de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen op 31 december 2025 op 484 M EUR vóór uitgestelde belastingen. Bij gebrek aan vastgoedstatistieken of transactierapportering blijft die raming onzeker. Toelichting 7 van het jaarverslag 2025 licht de berekeningshypothese toe en bevat een gevoeligheidstabel van die raming voor wijzigingen in die hypothese.

7. Immateriële vaste activa

Deze activa betreffen boekhoudsoftware.

8. Leasecontracten

Op de balans	Activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht	Uitgestelde belasting-vorderingen	Schuld aan de verhuurders op meer dan 12 maanden	Schuld aan de verhuurders op ten hoogste 12 maanden
Per 31 december 2025	175	0	107	69
Nieuw contract				
Afschrijvingen	-33			
Effectieve betaling van de huur				-35
Overdracht			-35	35
Actualisatiefactor			4	
Uitgestelde belasting op het verschil met de werkelijke huur		0		
Per 30 juni 2026	142	1	76	69
In de winst-en-verliesrekening				
Boekjaar 2026				

Afschrijvingen	-33
Annulering van de betaling van de huur	35
Financiële last	-4
Uitgestelde belasting op het verschil met de werkelijke huur	0
Impact op het resultaat van de periode	-1

Vanaf 1 januari 2019 geldt de norm IFRS 16 « Leaseovereenkomsten » voor de huurcontracten waarin de groep huurder is. Het enige betrokken actief is de zetel in Brussel.

9. Maatschappelijk kapitaal

De aandelen worden uitgegeven zonder vermelding van nominale waarde.

Het kapitaal bedraagt 25.496.946,08 EUR en is vertegenwoordigd door 3.666.556 gewone aandelen.

10. Leningen en overige financiële schulden

	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-24
Langlopend			
Ontvangen waarborgen en overige langlopende schulden	6.658	6.236	5.783
Bankleningen	18.413	13.712	19.581
Leasecontracten	76	0	10
	25.146	19.948	25.374
Kortlopend			
Bankleningen	6.740	5.598	3.980
Leasecontracten	69	10	61
	6.808	5.608	4.041
Totaal leningen en overige financiële schulden	31.955	25.556	29.415

11. Pensioenverplichtingen en soortgelijke voordelen

In de Democratische Republiek Congo krijgen werknemers bij hun pensionering een vergoeding, berekend op het aantal dienstjaren en op het loonniveau, net als bij ontslag.

	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-24
Op de balans opgenomen verplichtingen uit hoofde van:			
Pensioenuitkeringen na uitdiensttreding	2.039	1.380	1.380
(contante waarde van de niet-gefinancierde verplichtingen)			

De volgende tabel toont de bedragen die in de winst-en-verliesrekening zijn opgenomen:

	2026	2025 (6 maanden)	2024 (6 maanden)
Kosten van verleende diensten	52	111	175

De voornaamste actuariële hypothesen zijn ongewijzigd tegenover 31 december 2025, met uitzondering van de disconteringsvoet, geraamd op 4,86 % (rente op Amerikaanse staatsobligaties op 30 jaar), en van de loonstijging, geraamd op 4,18 % in dollar.

12. Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden gecompenseerd wanneer er een juridisch afdwingbaar recht bestaat om actuele belastingvorderingen en -verplichtingen te compenseren en wanneer de uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen betrekking hebben op winstbelastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven. Er wordt geen compensatie tussen afzonderlijke juridische entiteiten toegepast.

De onderstaande tabel toont de nettoverplichtingen na compensatie met de uitgestelde belastingvorderingen:

	Activa	Verplichtingen	Netto
Per 31 december 2025	(124)	10.335	10.210
Belastingen ten laste van de winst-en-verliesrekening onder de rubriek "uitgestelde belastingen"	151	(614)	(462)
Belastingen opgenomen in de overige elementen van het totaalresultaat	(74)		(74)
Per 30 juni 2026	(47)	9.721	9.674

De mutatie van de uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen tijdens het boekjaar, vóór compensatie binnen eenzelfde fiscale jurisdictie, wordt hierna toegelicht:

Uitgestelde belastingverplichtingen:

	Herwaardering (netto) van de gebouwen	Waardeverminderingen op vorderingen	Overige	Totaal
Per 31 december 2025	9.150	909	275	10.335
Overboeking van de ene rubriek naar de andere (kapitaalsubsidie)				.0
Ten laste van de winst-en-verliesrekening	(470)	(101)	(43)	(614)
Per 30 juni 2026	8.680	808	233	9.721

Uitgestelde belastingvorderingen:

	Voordelen na uitdiensttreding	Fiscale verliezen	Overige	Totaal
Per 31 december 2025	(545)	0	421	(124)
Ten laste van de winst-en-verliesrekening	15	0	136	151
Overige elementen van het totaalresultaat	2	0	(75)	(74)
Per 30 juni 2026	(528)	0	481	(47)

De uitgestelde belastingverplichtingen bestaan hoofdzakelijk (8.680 k EUR) uit een voorziening voor de belasting op een eventuele toekomstige meerwaarde op de vastgoedactiva van de groep in de DRC, bij verkoop. De fiscale waarde luidt in Congolese frank (CDF), maar wordt elk jaar geherwaardeerd met een coëfficiënt die de minister van Financiën vastlegt om

rekening te houden met de inflatie. Voor het boekjaar 2025 (geboekt in 2026) werd die coëfficiënt echter niet geherwaardeerd.

De uitgestelde belastingverplichtingen omvatten een voorziening (808 k EUR) voor de toekomstige belasting in België van de terugnames van waardeverminderingen die Texaf nv zal moeten doorvoeren op haar historische vordering op Utexafrica. Ze omvatten ook een voorziening van 233 k EUR voor de toekomstige belasting in de DRC van een kapitaalsubsidie voor het project Silikin Village fase III.

De groep boekt geen uitgestelde belastingverplichtingen op de niet-uitgekeerde winsten van de dochterondernemingen voor het deel van de winsten dat ze in de voorzienbare toekomst niet zal uitkeren (5.797 k EUR passieve belastinglatentie op 31 december 2025). Evenmin boekt de groep uitgestelde belastingverplichtingen op de vrijgestelde reserves, omdat ze die reserves in de voorzienbare toekomst niet zal uitkeren (3.198 k EUR op 31 december 2025).

De uitgestelde belastingvorderingen omvatten 528 k EUR toekomstige belastingbesparing door de aftrekbaarheid van de voordelen na uitdiensttreding en 481 k EUR toekomstige belasting in België of in de DRC van de latente winsten op financiële instrumenten (inclusief de wisselcontracten).

Daarnaast is geen enkele uitgestelde belastingvordering op de overgedragen fiscale verliezen in de DRC op de balans geboekt. Volgens de Financiewet 2026 is de recuperatie van overgedragen verliezen voortaan immers beperkt tot de laatste drie afgesloten boekjaren. De groep TEXAF verwacht in de komende drie jaar geen winst in de twee betrokken entiteiten (Estagrico en La Cotonnière).

13. Opbrengsten uit de gewone activiteiten

	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-24
Verkoop van goederen	2.066	1.534	2.792
Dienstverlening	3	49	
Huurinkomsten	15.626	15.521	12.502
	17.694	17.104	15.294

14. Bedrijfsresultaat

De niet-recurrente operationele elementen zijn opbrengsten of kosten die verband houden met de operationele activiteit van de groep, maar die zich ongewoon voordoen, dat wil zeggen niet elk jaar terugkeren. Het gaat om 1. winsten of verliezen op de verkoop van vaste activa, 2. toevoegingen aan (of terugnames van) waardeverminderingen op vaste activa en 3. kosten verbonden aan een ingrijpende herstructurering, een overname of een verkoop van een activiteit (bijvoorbeeld ontslagvergoedingen, kosten voor het sluiten van een fabriek, commissies aan derden voor het verwerven of verkopen van een activiteit ...).

Op 30 juni 2023 en op 30 juni 2024 omvatten de niet-recurrente elementen juridische kosten in verband met de brand van 8 augustus 2020. Op 30 juni 2025 hebben de niet-recurrente elementen in de rekeningen betrekking op een correctie op de waarde van de vastgoedeffecten van La Cotonnière. Op 30 juni 2026 gaat het om de ontslagkosten van de reorganisatie van de activiteiten van het vastgoedsegment.

15. Financieel resultaat

De wisselkoersverschillen op operationele elementen zitten in het bedrijfsresultaat. Die op de schulden, de liquiditeiten en de bijbehorende afdekkingsinstrumenten zitten in het financieel resultaat.

	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-24	30-jun-23
Rentekosten	(663)	(871)	35	(21)
Overige kosten en opbrengsten	499	82	(244)	8
	(164)	(790)	(209)	(13)

16. Belastinglast op het resultaat

	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-24
Actuele belastingen	(1.102)	(988)	(2.050)
Uitgestelde belastingen	456	738	1.940
	(646)	(250)	(110)

De aansluiting tussen het belastingtarief dat op de moedermaatschappij van toepassing is en het effectieve belastingtarief op 30 juni 2026 ziet er als volgt uit:

	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-24
Belastinglast op basis van het belastingtarief dat geldt voor de moedermaatschappij	(1.143)	(1.190)	(1.142)
Resultaat vóór belastingen	4.574	4.759	4.567
Toepasselijk belastingtarief	25,00%	25,00%	25,00%
Aansluitingselementen	78	384	1.301
Impact van de tarieven in andere rechtsgebieden	(261)	(213)	(219)
Impact van de wijziging van het belastingtarief			
Impact van aftrekbare belastingkredieten			
Impact van niet-belastbare inkomsten	796	712	1.776
Impact van niet-aftrekbare kosten	(134)	(60)	(75)
Impact van niet-erkende belastinglatenties	(22)	(22)	(74)
Impact van erkende belastinglatenties		(13)	
Impact van aangewende fiscale verliezen		13	
Impact van de deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	(301)	(32)	(108)
Overige			
Belastinglast op basis van het effectieve belastingtarief	(1.065)	(806)	159
Resultaat vóór belastingen	4.574	4.759	4.567
Effectief belastingtarief	23,28%	16,93%	-3,48%
Aanpassingen aan de verschuldigde belastingen van vorige boekjaren	(41)	(12)	1
Aanpassingen aan de uitgestelde belastingen	460	568	(270)
Totaal belastingen	(647)	(250)	(110)

Het effect van de aanpassing van de uitgestelde belastingen is uit de effectieve belastingen gelicht om de tabel begrijpelijk te houden. Zoals toegelicht in toelichting 12 komt de aanpassing aan de uitgestelde belastingen vooral door het verschil tussen de evolutie van de koers CDF/EUR en de officiële herwaarderingscoëfficiënt van de activa in de DRC (nul voor het boekjaar 2025).

17. Resultaat per aandeel

De gewone winst per aandeel wordt berekend door de nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap te delen door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen in omloop tijdens het boekjaar, exclusief de eigen aandelen die de vennootschap heeft ingekocht.

18. Dividend per aandeel

Het nettodividend van 1,32 EUR per aandeel (bruto 1,8857 EUR) over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025, samen een uitkering van 6.914 k EUR, werd op 1 juni 2026 aan de aandeelhouders betaald.

Het nettodividend van 1,23 EUR per aandeel (bruto 1,75714 EUR) over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024, samen een uitkering van 6.443 k EUR, werd op 3 juni 2025 aan de aandeelhouders betaald.

19. Kasstromen uit operationele activiteiten

	30-jun-26	30-jun-25	30-jun-24
Resultaat van de periode	3.927	4.509	4.457
Aanpassingen:			
– Belastingen	647	250	110
– Afschrijving van materiële en immateriële vaste activa	642	536	520
– Afschrijving van activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht	33	29	29
– Afschrijving van vastgoedbeleggingen	2.333	2.420	1.649
– Waardecorrectie op vastgoedbeleggingen		147	
– Verlies / (winst) op de verkoop van vaste activa			
– Nettowijzigingen in de voorzieningen voor overige verplichtingen	93	105	
– Nettowijzigingen in de verplichtingen die voortvloeien uit voordelen na uitdiensttreding	(52)	(50)	175
– Waardeverminderingen op activa met tegenpost in de winst-en-verliesrekening	106	6	17
– Rentelasten	649	869	155
– Rentebaten	(23)	(107)	(174)
– Aandeel in het resultaat van de geassocieerde deelnemingen	954	7	432
– Niet-gerealiseerde wisselkoersverliezen / (-winsten)	478	(628)	234
– Overige niet-kasposten	(915)	598	(215)
Wijzigingen in het werkkapitaal (exclusief wijzigingen in de consolidatiekring en omrekeningsverschillen):			
– Voorraden	(533)	(149)	(110)
– Handelsvorderingen en overige vorderingen	(3.254)	107	2.642
– Ontvangen huurwaarborgen	11	62	591
– Leveranciers en overige crediteuren	6.973	1.726	4.709
Kasstromen uit operationele activiteiten	12.070	10.436	15.220

20. Geschillen, voorwaardelijke activa en verplichtingen

- Een deel van het terrein van CARRIGRES wordt illegaal bezet door « krakers », waardoor de groeve op langere termijn niet verder kan worden uitgebaat. Dat deel van de steenlaag staat niet gewaardeerd in de rekeningen en de situatie heeft geen impact op de exploitatie van de komende 30 jaar, gelet op de rechtstreeks toegankelijke reserves.

- IMMOTEX voert verschillende gerechtelijke procedures om haar terrein in Kinsuka (87 ha) te beschermen tegen pogingen van derden om het geheel of gedeeltelijk illegaal in te palmen.
- TEXAF haalde in 2025 meerdere uitspraken in haar voordeel binnen voor haar terrein op de plaats « Petit Pont », maar is nog verweerster in een laatste procedure voor de Raad van State, aangespannen door een groep landrovers.
- UTEXAFRICA verkreeg in 2025 meerdere definitieve uitspraken om de overstroombare gronden tussen haar concessie en de Congostroom te vrijwaren.
- Op de dochterondernemingen La COTONNIERE en ESTAGRICO wegen mogelijk bepaalde fiscale en sociale verplichtingen.

21. Verbintenissen

- CONGOTEX werd in augustus 2007 in vereffening gesteld. IMMOTEX gaf een voorschot van 1 miljoen USD om de vereffenaar te helpen bepaalde prioritaire schulden te betalen, waaronder de sociale verplichtingen. Dat voorschot is volledig voorzien. De groep TEXAF is niet verplicht financieel bij te dragen bovenop de inspanningen die ze als aandeelhouder tot vandaag heeft geleverd.
- Bepaalde vastgoedactiva van TEXAF (nettoboekwaarde 2.084 k EUR) zijn in pand gegeven aan Congolese banken ter dekking van een lening waarvan de oorspronkelijke waarde 21.531 k EUR bedroeg (zie toelichting 10 hierboven).
- De vennootschap heeft zich tegenover de uitvoerende bestuurders verbonden tot een langetermijnvergoeding, berekend en betaalbaar om de drie jaar, en voor de tweede keer in 2026 op basis van de resultaten en het beursrendement tussen eind 2023 en eind 2025 over de periode 2023-2025
- TEXAF heeft zich verbonden in te tekenen op het fonds PARTECH AFRICA I voor een nog niet opgevraagd bedrag van 31 k EUR en op het fonds PARTECH AFRICA II voor een bedrag van 687 k EUR.
- De Democratische Republiek Congo heeft tegenover TEXAF verbintenissen voor in totaal 4,2 M USD, waaronder het saldo van een onteigeningsvergoeding ten gunste van UTEXAFRICA voor een bedrag van 3,7 M USD.

22. Transacties met verbonden partijen

- S.F.A., de belangrijkste aandeelhouder van TEXAF NV, verhuurt haar kantoren en parkeerplaatsen in Brussel voor 70 k EUR per jaar.
- TEXAF voert de boekhouding van SFA en Chagawirald, de vennootschappen die haar controleren, in ruil voor de kwijtschelding in 2002 van een vordering van 300 k EUR op haarzelf.
- Het kantoor De Croo - Desguin, verbonden met de heer Herman De Croo, erebestuurder, factureert TEXAF NV adviesvergoedingen van 24 k EUR per jaar plus btw.
- De groep koopt en verkoopt geregeld goederen en diensten bij Chanimétal (198 k EUR aankopen in 2025), een vennootschap die mede wordt gecontroleerd door Chanic, bestuurder.
- De heer William Croonenberghs, bestuurder, factureerde in 2025 72 k EUR aan dienstprestaties.
- Utexafrica factureerde aan Open Access Data Centres Texaf Digital dienstprestaties voor 77 k EUR en huur voor 118 k EUR. Texaf boekte gelopen, niet-betaalde renteopbrengsten voor een totaal van 456 k EUR.
- Utexafrica factureerde aan Close The Gap Texaf dienstprestaties voor 5 k EUR en Cotex factureerde huur voor 22 k EUR.
- Cotex factureerde aan CTG Texaf huur voor 8 k EUR.

De vergoedingen van de niet-uitvoerende bestuurders waren in 2025 als volgt:

In EUR	Vaste vergoeding	Zitpenningen	Totale vergoeding
Chanic nv vertegenwoordigd door Vincent Bribosia	20.000	11.520	31.520
Charlotte Croonenberghs	20.000	5.760	25.760
William Croonenberghs	20.000	12.960	32.960
JFA Management bv vertegenwoordigd door Joseph Fattouch	20.000	12.960	32.960
Michel Gallez	0	0	0
Dominique Moorkens	8.000	5.760	13.760
Benoît De Blicke	24.000	4.320	28.320
Eline Pardaens	20.000	11.520	31.520
Pascale Tytgat	29.000	12.960	41.960
People Partners vertegenwoordigd door Nathalie Ulrich	29.000	12.960	41.960

23. Vergoedingen van de voornaamste leidinggevenden

De vergoedingen en andere kortetermijnvoordelen toegekend aan de operationele bestuurders waren in 2025 als volgt:

In EUR	Werkgeverskost	Variabele vergoedingen	Pensioenplan	Bedrijfs-wagen	Totaal
CEO	340.477	33.420	Volgens de DRC-wetgeving	Ja	373.897
CFO	155.000	25.065	29.996	Ja	210.061
Dir. digitaal	60.042	5.013	Volgens de DRC-wetgeving	Ja	65.055

24. Structuur van het aandeelhouderschap (totaal uitgegeven effecten: 3.666.556)

- Op 25 augustus 2025 bezorgde Texaf de FSMA de informatie over art. 74 van de Overnamewet:

Aandeelhouderschap:

Société Financière Africaine houdt 2.305.442 effecten of	62,88%
Middle Way Ltd houdt 366.656 effecten of	10,00%
Totaal uitgegeven effecten	3.666.556

Société Financière Africaine wordt gecontroleerd door Chagawirald SCS, die op haar beurt door de familie Croonenberghs wordt gecontroleerd.

Middle Way Ltd is voor 100 % in handen van Member Investments Ltd.

De uiteindelijke begunstigde van Member Investments Ltd is CCM Trust (Cayman) Ltd, een trust van de familie CHA.

- Verkoop- of aankooptransacties in TEXAF-effecten door insiders sinds 1 januari 2026:
Er werden geen transacties in TEXAF-effecten door insiders uitgevoerd.

25. Gebeurtenissen na balansdatum

- Na de afsluiting hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die een impact kunnen hebben op de rekeningen per 30 juni 2026.

Aansluitingstabel van de alternatieve prestatie-indicatoren

Tabel 1: RECURRENTE EBITDA

(IN K EUR)	Toel.	30.06.23	30.06.24	30.06.25	30.06.26
Bedrijfsresultaat		4.838	5.187	5.472	5.784
Niet-recurrente elementen	14	157	12	147	93
Recurrent bedrijfsresultaat		4.994	5.200	5.619	5.877
Afschrijvingskosten	5 en 6	2.030	2.198	2.984	3.007
Recurrente EBITDA		7.024	7.398	8.603	8.884

Tabel 2: GEMIDDELDE GEANNUALISEERDE FINANCIERINGSKOST

(IN K EUR)	Toel.	30.06.23	30.06.24	30.06.25	30.06.26
Bankleningen	10	13.635	23.561	19.310	25.153
Gemiddelde financieringskost		5,34%	5,50%	5,60%	5,95%

Tabel 3: Bruto en netto schuldgraad

(IN K EUR)	Toel.	30.06.23	30.06.24	30.06.25	30.06.26
Financiële schulden	10	13.635	23.561	19.310	25.153
Netto financiële schulden	10	9.627	14.803	12.516	16.783
Geconsolideerd balanstotaal		151.605	172.742	171.235	181.946
Recurrente EBITDA per 30 juni		7.024	7.398	8.603	9.015
Geannualiseerde recurrente EBITDA (1)		14.200	17.025	17.492	17.962
Schuldgraad in % van het balanstotaal		9%	14%	11%	14%
Netto schuldgraad in % van het balanstotaal		6%	9%	7%	9%
Netto schuldgraad in % van de jaarlijkse EBITDA		68%	87%	72%	93%

Tabel 4: ratio van de vastgoedkosten

(IN K EUR)	Toel.	30.06.23	30.06.24	30.06.25	30.06.26
Bedrijfskosten – segment Vastgoed		7.524	8.132	10.057	9.906
Afschrijvingskosten		-1.765	-1.863	-2.747	-3.007
Aan de huurders doorgerekende kosten		-358	-370	-429	-419
Kosten na aftrek van de doorgerekende kosten		5.401	5.900	6.881	6.480
Huurinkomsten		11.410	12.501	15.500	15.599
Ratio van de vastgoedkosten		47%	47%	44%	42%

Tabel 5: Huurinkomsten « like-for-like »

(IN K EUR)	Toel.	30.06.23	30.06.24	30.06.25	30.06.26
Bruto huurinkomsten		11.410	12.501	15.500	15.599
Inkomsten uit ontwikkeling		-979	-639	-2.710	0
Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille		10.431	11.862	12.790	15.599
Groei van de huurinkomsten		4,5%	9,6%	24,0%	0,6%
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille		-4,5%	4,0%	2,3%	0,6%
