

## JAARVERSLAG 2025



VIDÉO DES 100 ANS





# INHOUD

<b>01. Profiel</b>	<b>06</b>
100 jaar. Een Eeuw van Impact, Veerkracht & Transformatie	8
Onze activiteiten in de D.R.C.	18
Informatie voor de aandeelhouder	34
<b>02. Verslagen van de Raad van Bestuur</b>	<b>38</b>
Beheersverslag	40
Governanceverslag	51
Bezoldigings- en benoemingsverslag	57
<b>03. ESG-rapport</b>	<b>62</b>
Inleiding en samenvatting	64
Werkkader	74
De Steengroeve	80
<b>04. Maatschappelijke verantwoord ondernemen</b>	<b>90</b>
Texaf Bilembo	92
Chirpa Asbl en Chaîne de l'Espoir Belgique	94
Comequi	96
Ndako ya biso	98
Fistulaid	100
Sankuru Yema Yema	102
<b>05. Jaarrekening</b>	<b>104</b>
Geconsolideerde jaarrekening	107
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	113
Overzicht van de voornaamste boekhoudmethoden	155
Verslag van de Commissaris	163



**TEXAF**, opgericht in 1925, vierde in 2025 zijn honderdste verjaardag — een symbolische mijlpaal die zowel de veerkracht van de Groep als zijn vermogen om zichzelf te vernieuwen illustreert. Dit jubileum bracht al onze stakeholders samen rond de waarden die ons definiëren: **Verantwoordelijkheid, Integriteit, Respect, Resultaten en Ondernemingsgeest**. Het was vooral de gelegenheid om onze ambitie kracht bij te zetten: het ontwikkelen van duurzame, waardecreërende activa in de DRC en in het hart van Kinshasa, in een omgeving met groot potentieel.

In de loop der jaren heeft **TEXAF** zich gevestigd als een toonaangevende speler in haar drie kernsegmenten, door diepgaande kennis van de lokale markt te combineren met een nauwgezette en selectieve uitvoering van haar investeringen.

In het residentiële segment bevestigt **UTEXAFRICA** haar unieke positie op de Kinshasa markt. Het domein beslaat 50 hectare midden in Kinshasa en is uitgegroeid tot veel meer dan een vastgoedcomplex: het is een volwaardig woonecosysteem — beveiligd en gestructureerd — waar 432 gezinnen uit bijna veertig nationaliteiten wonen. Met een bezettingsgraad dicht bij 100 % en een trouwe cliëntenbase toont **UTEXAFRICA** aan dat een kwalitatief hoogstaand aanbod beantwoordt aan een aanhoudende vraag. Die dynamiek voedt onze groeistrategie: het « **Quartier des Parcs** » (32 woningen, oplevering voorzien in 2027) is gelanceerd, studies voor het volgende project (123 appartementen) lopen al, en er worden plannen uitgewerkt voor een groot gemengd project langs de Avenue Colonel Mondjiba.

In de extractieve activiteit blijft **CARRIGRES** een sleutelspeler met een jaarlijkse productiecapaciteit van 600 kT. De investeringen in de modernisering van de installaties — in het bijzonder de vervanging van de tertiaire crusher en de zeefinstallatie — zullen de operationele prestaties en de ecologische voetafdruk vanaf het tweede semester merkbaar verbeteren. In een sector die nog grotendeels informeel is, werken we tegelijkertijd verder aan governance en structurering.

**SILIKIN VILLAGE** heeft zich ondertussen gevestigd als een pijler van het Congolese technologische ecosysteem. Het centrum beslaat bijna 3 hectare midden in de stad en herbergt de voornaamste ondernemers- en innovatiehub van het land (8.000 m<sup>2</sup>) en het eerste in de DRC gecertificeerde Tier III-datacenter, uitgebaat door een gespecialiseerde pan-Afrikaanse partner. In 2025 werden belangrijke samenwerkingen met internationale instellingen gesloten, wat een nieuwe stap betekende in de opbouw van een levendig ecosysteem van startups en kmo's. **TEXAF** positioneert zich daarmee als een

# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

---

## actor die actief bijdraagt aan de digitale transformatie van het land.

Voortbouwend op het succes van zijn eerste projectontwikkelingsoperatie (het gebouw Petit Pont) zette de Groep een nieuwe strategische stap met de oprichting van **IMMOBILIERE DE KINSUKA**, waarmee een vierde ontwikkelingsas geopend wordt. Dit project zal op termijn 1.200 woningen omvatten, ingebed in een domein van 87 hectare aan de oevers van de Congostroom. Het belichaamt onze visie op doordachte en duurzame stadsontwikkeling. De eerste fase van 42 villa's is van start gegaan; de eerste verkopen op plan worden verwacht in het tweede semester van dit jaar.

De VZW **TEXAF BILEMBO** groeit verder en bevestigt haar essentiële rol in onze maatschappelijke betrokkenheid. In tien jaar tijd is ze uitgegroeid tot een referentie in Kinshasa op het vlak van milieueducatie en de promotie van hedendaagse kunst. In 2025 breidde het programma SOS Planète Congo zijn werking uit naar meerdere provincies, met steun van Belgische institutionele partners.

Al deze vooruitgang steunt in de eerste plaats op het engagement, de expertise en de veerkracht van onze teams. Hun vermogen om nauwgezet en wendbaar te opereren in een complexe omgeving is een bepalend concurrentievoordeel, en we willen hen daar uitdrukkelijk voor danken.

In een streven naar transparantie en afstemming op de beste internationale praktijken zette **TEXAF** in 2025 vrijwillig een belangrijke stap door een gestructureerde ESG-rapportering op te starten. Dit is een concrete uiting van haar ambitie voor verantwoorde groei.

Het model van **TEXAF** steunt op strikte financiële discipline en een solide balansstructuur — twee essentiële pijlers voor beheerste groei in een complexe omgeving, geconcentreerd in de Democratische Republiek Congo.

In die context volgen we de ontwikkelingen in onze omgeving op de voet. De situatie in de DRC en de internationale geopolitieke spanningen — met name de gevolgen van de oorlog in Iran — worden voortdurend opgevolgd vanwege hun mogelijke impact op de economische omstandigheden, de bevoorradingsketens en de investeringsstromen.

We willen ook onze oprechte dank uitspreken aan de heer Vincent Bribosia, die na afloop van zijn mandaat aftreedt als bestuurder, na vele jaren van inzet en een bepalende bijdrage aan de ontwikkeling en de governance van de Groep.

De Raad van Bestuur en het management blijven volop gemobiliseerd om een winstgevende, gedisciplineerde en duurzame groei koers voort te zetten, en danken u voor uw voortgezet vertrouwen.



Benoit **DE BLIECK**

Voorzitter van de Raad van Bestuur  
Jean-Philippe **WATERSCHOOT**, CEO

Benoît De Blicq,  
Vaste vertegenwoordiger  
BDB Management srl, Voorzitter

Jean-Philippe Waterschoot, CEO



**13%**

stijging van de huurinkomsten, gedreven door het succes van Silikin Village en Promenade des artistes



BEZETTINGSGRAAD IN RESIDENTIEEL VAN BIJNA

**100%**



**START**

van een nieuw vastgoedproject met 19 villa's en 14 appartementen van hoge standing



**START VAN FASE 1**

van het project Kinsuka



Publicatie van het

**1<sup>STE</sup>**

ESG-rapport

**Bienvenue à CARRIGRES.**  
Demandez et suivez les consignes de sécurité.

**100 JAAR GESCHIEDENIS...**



Silikin Village organiseerde 23 evenementen in 2025 en ontving 3.000 deelnemers

**817 LEDEN (+155 NIEUWE LEDEN IN 2025)**

**160 BEDRIJVEN**

Investerings van

**9,7 M€**

CARRIGÈS: VERKOPEN VAN

**353 KT**

REORGANISATIE VAN DE PRODUCTIEKETEN



**INNOVATIE-PROJECTEN:**

- 3 BEGELEIDINGSPROGRAMMA'S
- 48 ONDERSTEUNDE ONDERNEMERS EN PROJECTDRAGERS, WAARVAN 85 % VROUWEN

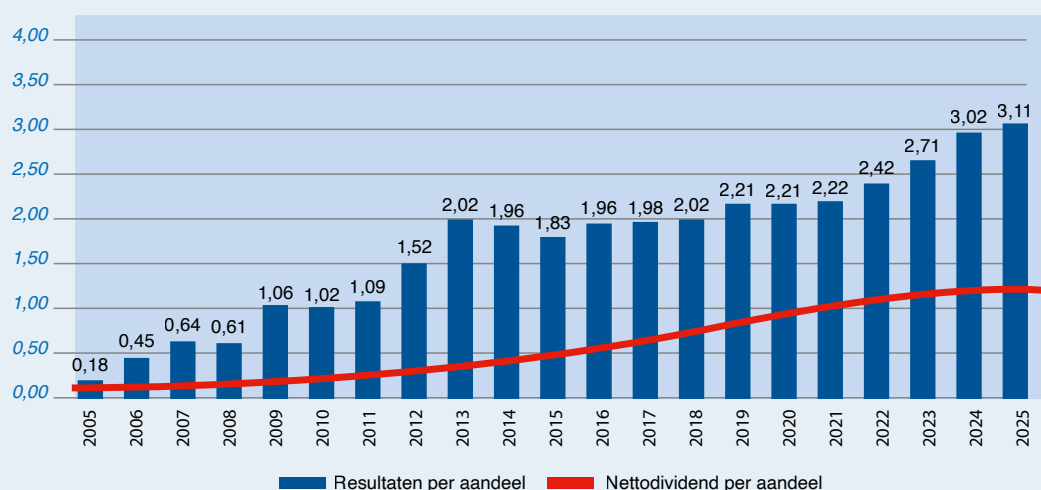
# HOOGTEPUNTEN VAN 2025

## KERNCIJFERS 2025

Resultaten (duizend EUR)	2021	2022	2023	2024	2025	Gemiddelde groei
Opbrengsten	22.727	27.432	29.318	32.311	35.014	
Groei	4%	21%	7%	10%	8%	11%
Recurrente EBITDA *	11.651	13.109	14.200	16.176	17.639	
Groei	0%	13%	8%	14%	9%	11%
Recurrent bedrijfsresultaat **	8.002	8.891	9.926	11.088	11.399	
Groei	2%	11%	12%	12%	3%	9%
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	5.205	8.352	11.642	7.428	8.989	
Groei	14%	60%	39%	-36%	21%	15%
Kasstroom (k EUR)						
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	9.648	13.196	9.747	13.781	10.763	3%
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(8.916)	(17.409)	(8.595)	(12.828)	(9.657)	2%
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(1.778)	3.743	2.200	503	(6.545)	
Wisselkoersverschillen op de geldmiddelen			(244)	227	(4)	
Liquide Middelen op 31 December	5.933	5.463	8.570	10.254	4.811	

\*, \*\*: zie definities op het einde van het eerste gedeelte van het verslag

## EVOLUTIE VAN HET NETTO DIVIDEND EN RECURRENT BEDRIJFSRESULTAAT PER AANDEEL



RESULTAAT PER  
AANDEEL :  
**2,45 €**

BRUTO DIVIDEND  
PER AANDEEL :  
**1,89 €**  
(RENDEMENT: 5,4 %)





# BEDRIJFSPROFIEL

# 01

# 100 JAAR

## Een Eeuw van Impact, Veerkracht & Transformatie

**Van Textiel tot Digitaal: 100 Jaar Transformatie in het Hart van Congo**



Opgericht in 1925 viert Texaf Group in 2025 een eeuw bestaan, gekenmerkt door een zeldzaam vermogen om zich doorheen de tijd opnieuw uit te vinden. Van een pionierend industrieel project tot een multidimensionale groep verankerd in stedelijke, culturele en digitale ontwikkeling, belichaamt TEXAF een verhaal dat nauw verweven is met dat van de Democratische Republiek Congo.

Deze uitzonderlijke levensduur is geen toeval. Ze berust op een langetermijnvisie, veerkracht in het licht van economische en politieke veranderingen, en een voortdurende inzet om duurzame waarde te creëren voor gebieden en gemeenschappen. Vandaag komt deze visie krachtig tot uiting in toonaangevende projecten zoals UTEXAFRICA, TEXAF Bilembo en, meer recent, Silikin Village—symbool van de duidelijke koers van de groep richting innovatie en de digitale economie.



## Een Toekomstgerichte Erfenis

Silikin Village belichaamt de levende erfenis van TEXAF: een plek waar geschiedenis en toekomst samenkomen, waar de ondernemersgeest wordt gevormd door de ervaring van het verleden. Door ondernemerschap, digitale opleiding, technologische innovatie en de inclusie van Congolees talent te ondersteunen, zet de groep zijn honderdjarige engagement voor de economische en menselijke ontwikkeling van het land voort.



Vandaag staat TEXAF als een stevige verankering met diepe wortels en een duidelijke ambitie gericht op de toekomst van Congo.



Van een industrieel verleden naar een toekomstgerichte visie is de groep vandaag een sleutelspeler in de stedelijke, culturele, digitale en economische ontwikkeling van Kinshasa. De concessie UTEXAFRICA huisvest vandaag meer dan 1.000 bewoners, met 426 wooneenheden verspreid over 50 hectare in het hart van de stad.

Als pionier in hoogwaardig residentieel vastgoed in Kinshasa biedt UTEX een unieke leefomgeving die veiligheid en gemoedsrust combineert.



De culturele ruimte TEXAF Bilembo toont de natuurlijke en culturele rijkdom van de DRC via educatieve workshops, waar leerlingen dagelijks hun erfgoed ontdekken en leren het Congobekken te beschermen. Het dient ook als platform voor de promotie van hedendaagse kunst en zet kunstenaars uit de DRC in de kijker.



Silikin Village belichaamt de dynamiek van een nieuwe generatie. Als grootste digitale en technologische hub in Sub-Saharaans Afrika vormt, verbindt en inspireert deze ondernemende campus startups en digitaal talent, met 9.000 m<sup>2</sup> aan kantoren en co-workingruimtes. Het huisvest ook het eerste datacenter in de DRC dat voldoet aan internationale normen, in samenwerking met OADC.



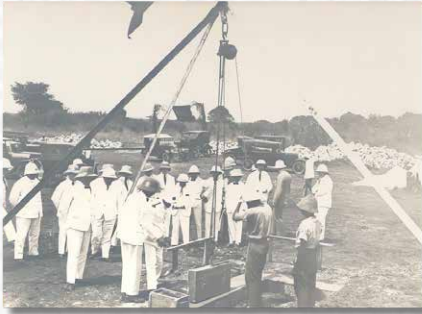
De steengroeve CARRIGRÈS is sinds 1950 de toonaangevende leverancier van bouwmaterialen in Kinshasa en garandeert een kwaliteit die gecertificeerd is door het Nationaal Laboratorium voor Openbare Werken en voldoet aan de normen, met respect voor het milieu.

**Achter deze naam schuilt een uitzonderlijk verhaal—een eeuw van veerkracht, waarvan de muren nog steeds het erfgoed en het DNA dragen. Een verhaal dat nauw verweven is met dat van Congo.**



## 1925 – 1959 : DE BEGINJAREN VAN TEXAF EN HET TEXTIELTIJDPERK

### 1925



Valère Lecluse en de Lagache Groep legden de basis voor een ambitieus industrieel project: investeren in Congo.

### 1927



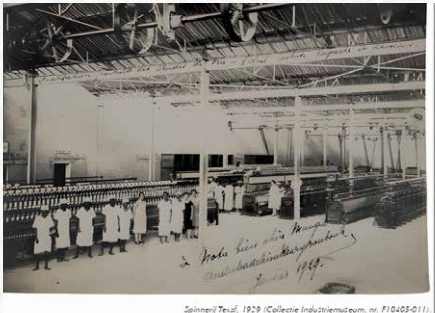
De eerste steen van de TEXAF-textielfabriek wordt gelegd in het hart van het Afrikaanse continent.

### 1928



TEXAF wordt aan het grote publiek voorgesteld op de beurzen van Brussel en Antwerpen. De officiële inhuldiging van de fabriek door koning Albert van België vormt een krachtig symbool van dit veelbelovende industriële project.

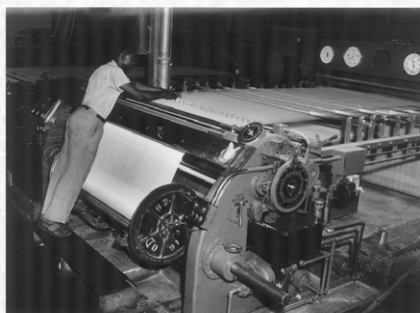
### 1929



De Grote Depressie begint. TEXAF lijdt zware verliezen door de instorting van de prijzen van Congolees katoen.

*1929 : De beurscrash op Wall Street markeert het begin van een wereldwijde economische crisis.*

### 1930



Geleidelijk versterkt en breidt het bedrijf zich uit, met 32 katoenontpittingsfabrieken in Congo en Frans-Equatoriaal Afrika.

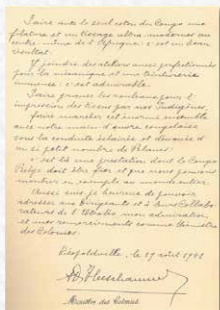
*1930 : De eerste onafhankelijkheidsbewegingen ontstaan in heel Afrika.*

### 1934



TEXAF wordt een holdingmaatschappij, waaruit verschillende dochterondernemingen ontstaan.

### 1942



Bezoek van minister A. de Vleeschouwer

*1940 - 1945 : Tijdens de Tweede Wereldoorlog worden duizenden Congolezen ingelijfd in het Belgische leger.*

### 1950



In het kader van een diversificatiestrategie wordt het bedrijf aandeelhouder van CARRIGRÈS, een grote zandsteengroeve in Kinshasa.

*1950 : De geleidelijke dekolonisatie van Afrika.*

### 1958

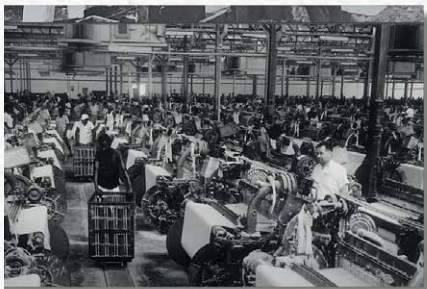


In Brussel zet de Wereldtentoonstelling de vooruitgang van België en zijn kolonie in de kijker, waar de bedrijven van TEXAF hun producten presenteren.



## 1960 – 2007 : JAREN VAN INSTABILITEIT EN AANPASSING

### 1960



Congo wordt onafhankelijk. TEXAF en zijn dochterondernemingen verplaatsen hun zetel naar België en richten nieuwe bedrijven op in de DRC.

*1965 : Generaal Mobutu grijpt de macht. In 1971 wordt het land hernoemd tot de Republiek Zaïre.*

### 1974



In het kader van de zairianisering worden de Congolese dochterondernemingen van TEXAF genationaliseerd.

*1973 - 74 : Eerste oliecrisis – het begin van een wereldwijde economische crisis.*

### 1976



Bij de denationalisatie worden 100% van de aandelen teruggegeven aan TEXAF.

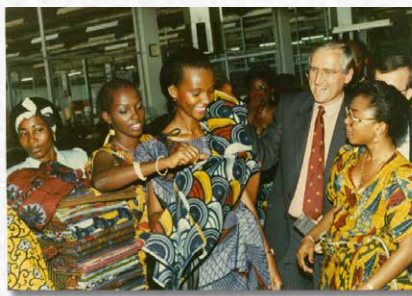
### 1983



De economische en financiële situatie van Zaïre stabiliseert.

*1980 : Structurele aanpassingsprogramma's opgelegd door het IMF in vele Afrikaanse landen.*

### 1987



COBEPA, een Belgische private investeringsmaatschappij, wordt de meerderheidsaandeelhouder van TEXAF.

### 1991



Tijdens deze eerste golf van geweld en plunderingen in Kinshasa en het binnenland verliezen TEXAF en zijn dochterondernemingen hun binnenlandse markt.

*1990 : Crisis tussen Zaïre en België.*

### 1993



Tijdens deze tweede golf van geweld en plunderingen in Kinshasa komen twee kaderleden van UTEXAFRICA om het leven.

*1997 : Laurent-Désiré Kabila komt aan de macht en het land neemt opnieuw de naam Democratische Republiek Congo (DRC) aan.*

### 2002



Philippe Croonenberghs neemt TEXAF over van COBEPA via een management buy-out.

*2001 : Moord op Laurent-Désiré Kabila, waarna zijn zoon Joseph de macht overneemt.*

### 2007



Na verschillende pogingen om het bedrijf te redden, besluit de textielmaatschappij TEXAF haar activiteiten stop te zetten.

*2002 : Oprichting van de Afrikaanse Unie om de continentale samenwerking te versterken.*



### 2008

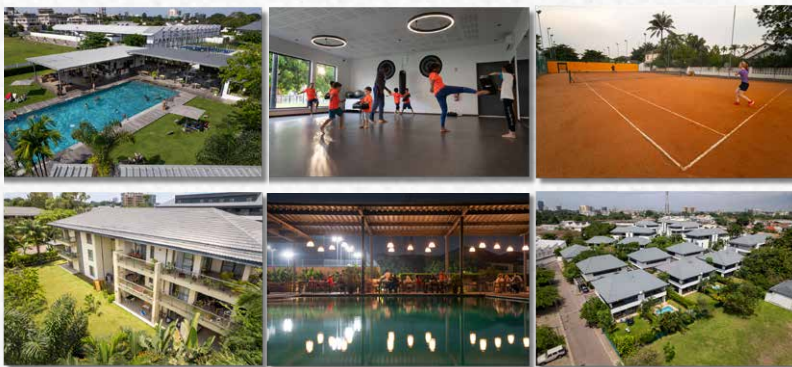


De eerste villa's en appartementen worden op de huurmarkt gebracht.

Vastgoed wordt de hoofdactiviteit van TEXAF en de concessie UTEXAFRICA ontstaat.

*2008 : Wereldwijde financiële crisis*

### 2010 – 2018



Gedreven door zijn succes lanceert TEXAF opeenvolgend nieuwe vastgoedprojecten en ontwikkelt het wijken zoals: Quartier des Musiciens, Champ de Coton, Clos des Musiciens en vervolgens Bois Noble.

### 2013



Oprichting van de vzw TEXAF BILEMBO, een culturele, educatieve en artistieke ruimte in het hart van Kinshasa, waarvan TEXAF de belangrijkste mecenas is.



## 2019 - VANDAAG EN MORGEN: ONDERNEMERSCHAP EN DIGITAAL

### 2019



TEXAF huldigt SILIKIN VILLAGE in, een digitale campus en innovatie hub in het hart van Kinshasa in de DRC.

*2018 : Verkiezing van Félix Tshisekedi*

### 2021



Rond de digitale campus ontwikkelt TEXAF een technologisch dorp, met een eerste pilootgebouw van 700 m<sup>2</sup> dat gewijd is aan opleiding en coworking.

### 2022



Deze tweede fase leidt tot de ontwikkeling van een multifunctioneel Business Center met opleidingsruimtes, vergaderzalen en een modern auditorium voor conferenties en professionele evenementen.

### 2022



Opgericht door Philippe Croonenberghs en zijn familie ondersteunt de stichting BANDEKO NA BISO BA CONGOLAIS de Congolese jeugd om te slagen in het digitale tijdperk.

### 2022



De Koning en de Koningin der Belgen brengen een officieel bezoek aan SILIKIN VILLAGE. Tijdens deze missie worden zij vergezeld door eerste minister Alexander De Croo en zijn echtgenote.

*2022 : Oorlog in Oekraïne, met een grote impact op de grondstoffenprijzen in Afrika.*

### 2024



Fase 3 van SILIKIN VILLAGE markeert een keerpunt met de inhuldiging door president Félix Tshisekedi van de grootste coworkingruimte van Centraal-Afrika, op een site van 32.000 m<sup>2</sup>.

### 2024



TEXAF DIGITAL richt het eerste datacenter in de DRC op dat voldoet aan internationale normen zoals UpTime Tier III en ISO 27001, in samenwerking met partner Open Access Data Centres (OADC), een dochteronderneming van de pan-Afrikaanse groep WIOCC.

### 2024



Een nieuwe mijlpaal wordt bereikt met het vastgoedproject Promenade des Artistes, een grootschalige ontwikkeling die leidt tot 94 nieuwe woningen.

### 2025



Op 14 augustus 2025 viert Texaf Group zijn 100-jarig bestaan. Opgericht in 1925 is TEXAF het enige op Euronext genoteerde bedrijf dat uitsluitend actief is in de Democratische Republiek Congo.




# Hoogtepunten & Feestmomenten



Van Carrigrès tot Silikin Village, via de concessie Utex, vieren de medewerkers van Texaf Group het honderdjarig bestaan van de groep.



## Een symbolische reis door 100 jaar geschiedenis

 **Vrijdag 6 juni 2025**

Op 6 juni markeerde Texaf Group de start van de viering van zijn honderdjarig bestaan met de première vertoning van de film over 100 jaar, die de belangrijkste mijlpalen van zijn traject belicht – van zijn industriële oorsprong tot zijn huidige toekomstgerichte ambities. Een sterk moment, geladen met emotie, herinneringen en collectieve trots, gedeeld met alle medewerkers van de groep.



Deze vertoning werd gevolgd door een unieke viering aan boord van de Majestic River, waar medewerkers samenkwamen voor een tocht over de majestueuze en krachtige wateren van de Congostroom. Een sterk symbolische vaart, naar het beeld van TEXAF: een groep die al een eeuw lang zijn koers voortzet met vastberadenheid, veerkracht en visie, gedragen door de mensen die haar elke dag tot leven brengen.



# Hoogtepunten & Feestmomenten

## AfterWork 100 jaar met de community van Silikin Village



### De community viert een icoon uit de geschiedenis

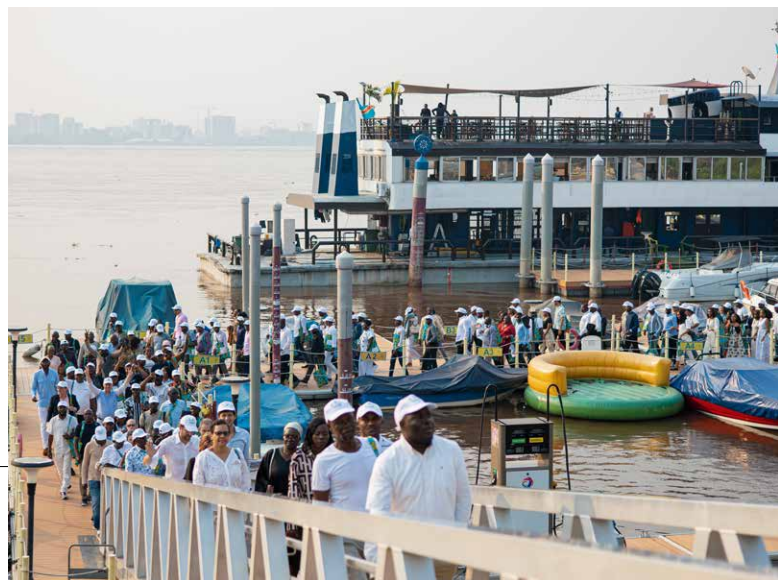
 **Vrijdag 3 oktober 2025**

Op 3 oktober organiseerde Silikin Village een feestelijke afterwork ter gelegenheid van 100 JAAR, waarbij de volledige community samenkwam: ondernemers, start-ups, partners en digitaal talent. In het iconische gebouw van Silikin bood dit moment van samenzijn de kans om het honderdjarig bestaan van TEXAF te vieren in een warme, moderne en inspirerende sfeer.



Meer dan een feest was deze afterwork een gelegenheid om de sterke band te benadrukken tussen het erfgoed van Texaf Group en de innovatiegedreven dynamiek van Silikin Village. Een moment van ontmoetingen, muziek en viering, dat perfect illustreert hoe een eeuw geschiedenis de generaties van vandaag en morgen blijft inspireren.

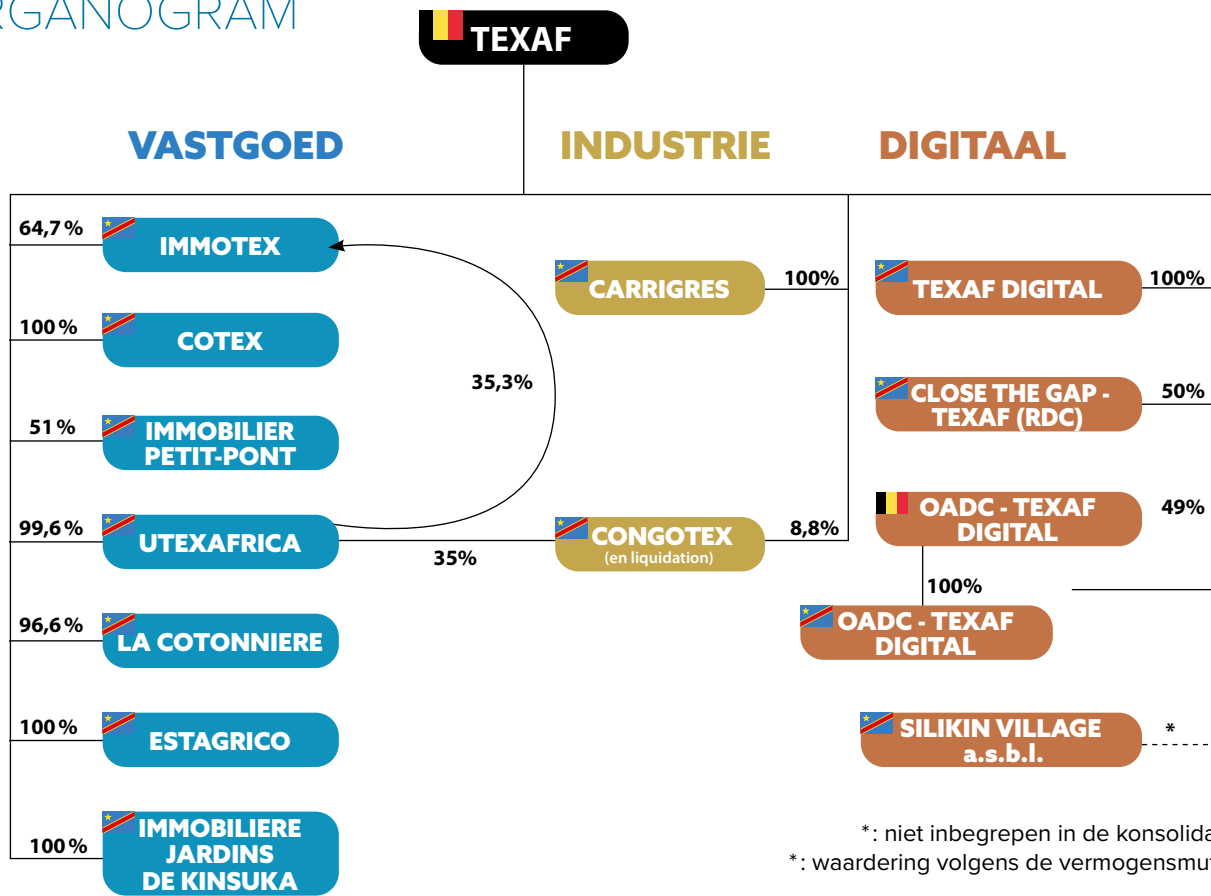






# WIE ZIJN WIJ ?

## ORGANOGRAM



## ONZE GESCHIEDENIS

TEXAF wil haar ambities waarmaken:

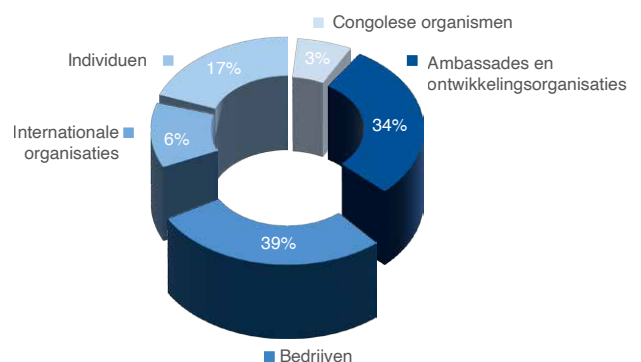
- Door resoluut te opereren in de formele economische sector;
- Door een beleid van goed bestuur te voeren ten aanzien van alle actoren in het economische en sociale leven;
- Door op een transparante manier te communiceren;
- Door partnerschappen aan te gaan met Congolese exploitanten en door kwalitatieve Congolese en expat-iaat-managers te betrekken bij de goede werking van de onderneming;
- Door de notering van TEXAF-aandelen op Euronext te handhaven en maatregelen te nemen die de liquiditeit van de titels verbeteren, zodat zoveel mogelijk spaarders kunnen deelnemen aan de verwachte groei van de DRC;
- Door de Tien Principes van de VN Global Compact te onderschrijven.

## ONZE ACTIVITEITEN IN DE D.R.C.

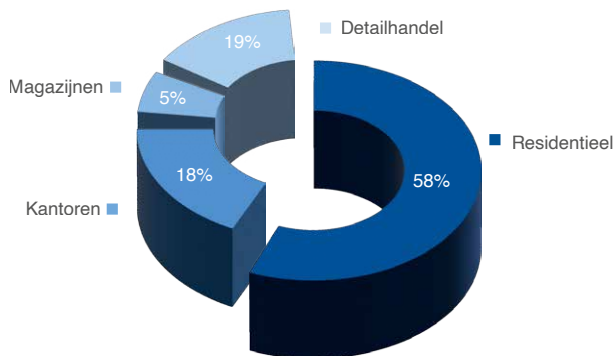
### 1. VASTGOEDACTIVITEIT

Na de sluiting van zijn textiel fabriek besliste de groep in 2007 een activiteit te ontwikkelen die tot dan toe bijkomstig was: zijn vastgoedpatrimonium. Hij profiteerde van het uitzonderlijke terrein van de concessie **UTEXAFRICA**, met een oppervlakte van 48 hectare midden in Kinshasa, langs de Congostroom.

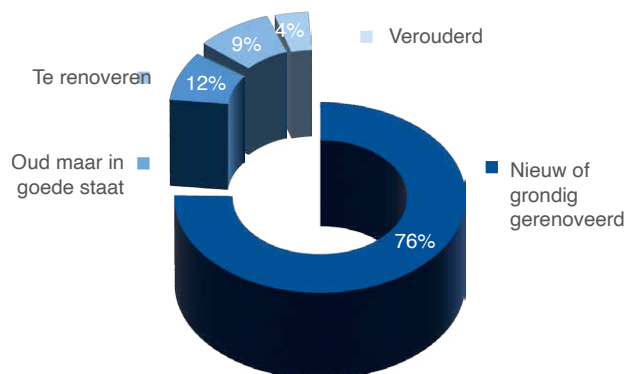
#### CLIËNTEN



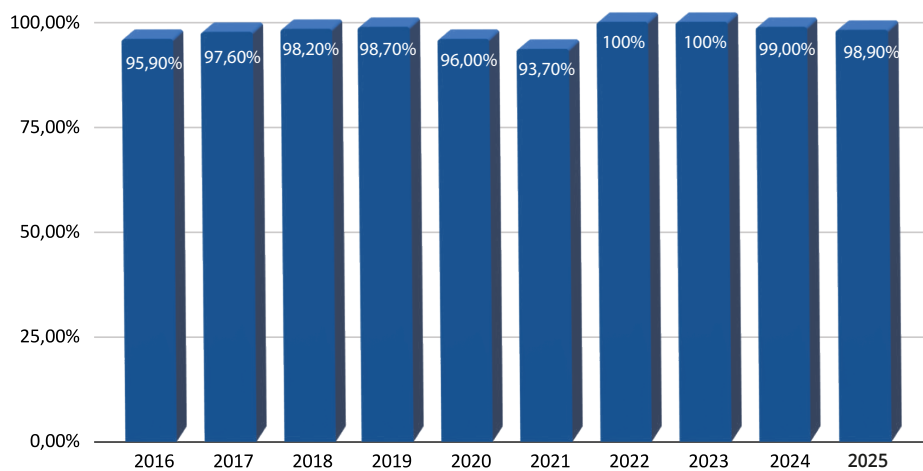
CATEGORIEËN HUURPRIJZEN



VEROUDERD



BEZETTINGSGRAAD



De groep heeft sindsdien jaar na jaar geïnvesteerd, ongeacht externe omstandigheden.



**PHASES I-III**  
Inv. 2,4 M €  
18 units



**QUARTIER DES MUSICIENS**  
Inv. 12,7 M €  
48 units



**CHAMP DE COTON**  
Inv. 10,9 M €  
52 units

**LOFT 3**  
INV. 1,0 M €  
1.200 m<sup>2</sup>



2005

2013

2015

2015



**CLOS DES MUSICIENS**  
Inv. 10,4 M €  
33 units

2011

2014

2016



**SILIKIN VILLAGE 1**  
INV. 0,6 M €  
700 m<sup>2</sup>

**LOFT 1**  
INV. 2,7 M €  
3.200 m<sup>2</sup>



**LOFT 2**  
INV. 1,0 M €  
1.200 m<sup>2</sup>



**BOIS NOBLES I**  
Inv. 10,3 M €  
36 units

2018

2020



**BOIS NOBLES II**  
Inv. 9,3 M €  
39 units



**PROMENADE DES ARTISTES**  
Inv. 25 M €  
94 units



**SILIKIN VILLAGE 3**  
INV. 12 M €  
6.000 m<sup>2</sup>



**DATA CENTER**  
En joint venture  
avec OADC  
1.200 m<sup>2</sup>

2021

2021

2022

2023

2024

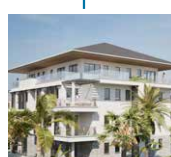
2026



**PETIT PONT**  
INV. 5,2 M €  
3.500 m<sup>2</sup>



**SILIKIN VILLAGE 2**  
INV. 0,7 M €  
3.500 m<sup>2</sup>



**QUARTIER DES PARCS :**  
INV. 12,3 M €  
33 units (19 huizen  
et 14 appartements)



**KINSUKA :**  
Meerjarig project (of: Project in  
meerdere fasen) Fase I/1: bouw van 42  
woningen en bijbehorende infrastructuur

Het residentiële complex telt 426 wooneenheden (373 appartementen en 53 villa's) en herbergt dagelijks ongeveer 1.200 mensen uit 35 nationaliteiten. Het domein is door de jaren heen uitgegroeid tot de referentie voor residentiële concessies in Kinshasa.

Het vastgoedportfolio van de groep omvat 82.200 m<sup>2</sup> residentiële huuroppervlakte, 26.300 m<sup>2</sup> kantoren en commerciële ruimtes en 30.000 m<sup>2</sup> magazijnen. De bezettingsgraad bedroeg bijna 99 % op 31 december 2025.

Naast verhuur stelt de groep zijn bewoners een volledig pakket aan diensten ter beschikking: van discrete maar doeltreffende beveiliging tot technisch onderhoud en afvalophaling. Het domein biedt ook uitgestrekte groene ruimtes, wandel- en loopparcours, sportvelden, een zwembad, een bar/lounge, een restaurant, een fitnessruimte en sportkursussen. Recent kwamen er padel- en volleybalvelden, een multisportveld en een speelterrein voor de jongsten bij, waardoor dit complex uniek is in Kinshasa.

De **TEXAF-BILEMBO**-ruimte, geopend in 2014 in een bewaard gedeelte van de voormalige fabriek, voegt een sterke culturele dimensie toe. Het is uitgegroeid tot een vaste waarde in Kinshasa voor de tentoonstelling en promotie van hedendaagse kunst in al haar vormen. Het illustreert het engagement van de groep voor de valorisatie van het lokale erfgoed, de toegang tot cultuur en het behoud van de historische context. Dit initiatief verrijkt het sociale en culturele weefsel van Kinshasa en toont de wil van TEXAF om economische prestaties en maatschappelijke verantwoordelijkheid te verbinden.

**ESG in de vastgoedsector: een concreet en verantwoord engagement In lijn met haar beheersfilosofie integreert de TEXAF Groep de ESG-principes volledig in de ontwikkeling en het beheer van haar vastgoedpatrimonium, zoals beschreven in deel 3 van dit rapport.**

## WAARDERING VAN HET VASTGOEDPATRIMONIUM

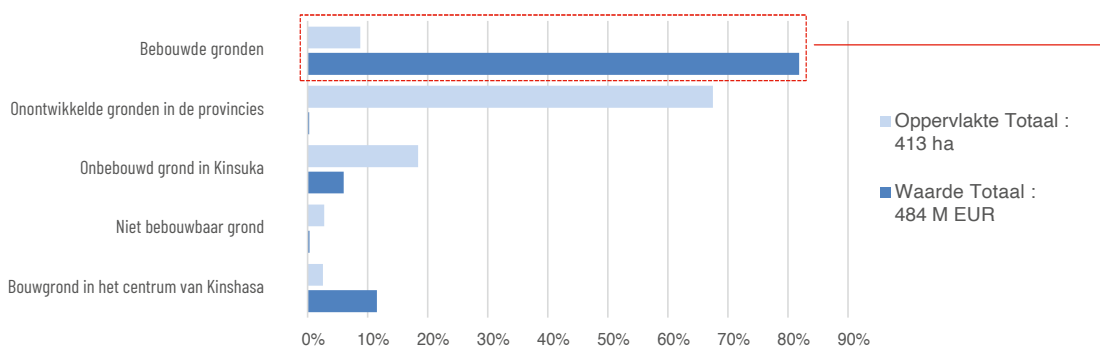
Er bestaat geen formele en transparante vastgoedmarkt in Kinshasa. Toch voert de Raad van Bestuur sinds 2018 een waarderingsoefening uit voor de vastgoedbeleggingen van de Groep. De details van deze berekening en de onderliggende hypothesen zijn opgenomen in bijlage 7 bij de geconsolideerde rekeningen.

De voornaamste elementen van deze oefening worden hieronder samengevat :

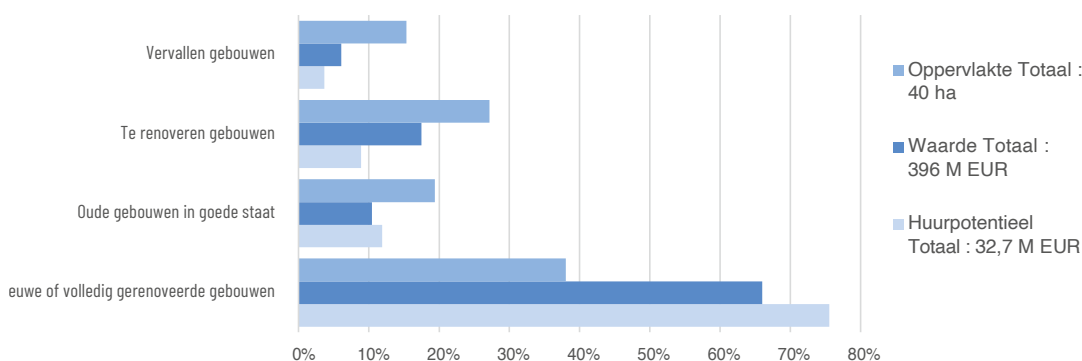
De Groep bezit 417 ha, gewaardeerd op 484 M EUR, waarvan het grootste deel in waarde — 394 M EUR — de bebouwde zones in de concessies in het centrum van Kinshasa vertegenwoordigt. Deze bebouwde oppervlakten beslaan 40 ha, maar 87,4 % van de 32,7 M EUR aan huurinkomsten wordt gegenereerd door nieuwe of goed onderhouden oudere gebouwen die slechts 57 % van die oppervlakte innemen.

Met andere woorden: het ontwikkelingspotentieel van de Groep in zijn concessies in het stadscentrum omvat niet alleen de 7,7 ha bouwgrond, maar ook 14 ha bezet door verouderde of te renoveren industriële gebouwen die momenteel aan lage huurprijzen per m<sup>2</sup> worden verhuurd.

### UITSPLITSING VAN OPPERVLAKTEN EN REËLE WAARDE



### FOCUS OP DE BEBOUWDE ZONES





## QUARTIER DES PARCS

Kan je verbeteren? Claude a répondu : In het verlengde van haar vastgoedontwikkelingsstrategie op de concessie van UTEXAFRICA, heeft TEXAF eind 2025 het project Quartier des Parcs opgestart — een s... In het verlengde van haar vastgoedontwikkelingsstrategie op de concessie van UTEXAFRICA, heeft TEXAF eind 2025 het project Quartier des Parcs opgestart — een structurend residentieel project dat het aanbod aan moderne en kwalitatieve woningen in Kinshasa verder wil versterken. De eerste opleveringen worden gefaseerd verwacht vanaf het eerste kwartaal van 2027.

Het project is uitstekend gelegen in het hart van de concessie, op een steenworp afstand van de bestaande infrastructuur en de aangelegde groene ruimtes. Het profiteert daardoor van een uitzonderlijke omgeving die toegankelijkheid, veiligheid en levenskwaliteit naadloos combineert. Het sluit aan bij een visie van beheerste verdichting en duurzame optimalisatie van de grond, in lijn met de globale ontwikkeling van de site.

Het programma voorziet in de ontwikkeling van een gemengd residentieel geheel met 21 eengezinswoningen en 14 appartementen, goed voor een totale oppervlakte van 7.235 m<sup>2</sup> op een terrein van circa 1,05 hectare.

De totale investering bedraagt 13,5 miljoen euro, voor een geraamd jaarlijks huurinkomen van 2,4 miljoen euro op kruissnelheid.





## TERREIN CPA « LES JARDINS DE KINSUKA »

De CPA-site is volledig gewijd aan de ontwikkeling van het project 'Les Jardins de Kinsuka', een van de meest ambitieuze residentiële initiatieven van TEXAF. Het terrein van 87 hectare ligt in de westelijke rand van Kinshasa en biedt een uitzonderlijke ligging met panoramisch zicht op de Congostroom.

Dit project wil inspelen op de groeiende vraag naar kwaliteitswoningen in Kinshasa door een gepland residentiële wijk te realiseren die comfort, veiligheid en moderne infrastructuur combineert. Les Jardins de Kinsuka zullen een breed aanbod aan woningtypes bieden, afgestemd op de behoeften van een snel groeiende stedelijke bevolking.

De ontwikkeling steunt op hoogwaardige infrastructuur: betonnen wegen, performante stormwaterbeheersystemen, moderne water- en elektriciteitsnetwerken en aansluiting op glasvezel. Bijzondere aandacht gaat naar de leefkwaliteit, met integratie van groene ruimtes en landschapsinrichting op wijkniveau.

Het project is opgezet vanuit een duurzame en verantwoorde benadering en wil een harmonieuze woonomgeving creëren die de natuurlijke omgeving respecteert en een evenwichtige levensstijl bevordert. Op termijn komen er ook nabijheidsdiensten: scholen, een polykliniek, handel, sportinfrastructuur en ontspanningsruimtes, zodat een volwaardige, zelfvoorzienende stedelijke gemeenschap ontstaat.

Een eerste ontwikkelingsfase van 42 eengezinswoningen werd in 2025 gelanceerd met de start van de aanleg van de primaire infrastructuur op het terrein. De bouw van de woningen zelf is voorzien in de loop van 2026.

Deze eerste fase vertegenwoordigt een totale bruto bebouwde oppervlakte van 6.555 m<sup>2</sup>, verdeeld over verschillende woningtypes met 3 tot 5 slaapkamers, ontwikkeld op één of twee niveaus om tegemoet te komen aan de behoeften van een familiegericht cliënteel.

De woningen zijn ontworpen met oog voor de lokale residentiële markt: functionele, goed geventileerde ruimtes die zijn aangepast aan het klimaat van Kinshasa. De architectuur kenmerkt zich door strakke, hedendaagse lijnen, met de nadruk op eenvoud, duurzaamheid en een harmonieuze integratie in de natuurlijke omgeving van het terrein.

Dit project is de eerste projectontwikkelingsoperatie van de TEXAF Groep en zal in 2026 aanleiding geven tot de oprichting van een afzonderlijk rapporteringssegment in de zin van IFRS 8.





## NIEUW RESIDENTIËL PROJECT (2027-2028)

In het kader van de geleidelijke ontwikkeling van het UTEXAFRICA-terrein heeft de groep de conceptfase opgestart van een nieuw huurresidentiël project om het aanbod aan kwaliteitswoningen binnen de concessie te versterken. Dit project past in de strategie voor de ontwikkeling van het vastgoedpatrimonium van de groep en sluit aan bij de recente ontwikkelingen op het terrein.

Het project voorziet de bouw van zes residentiële gebouwen met samen ongeveer 120 eenheden, uit te voeren in drie opeenvolgende fasen om de afstemming op de huurvraag te optimaliseren.

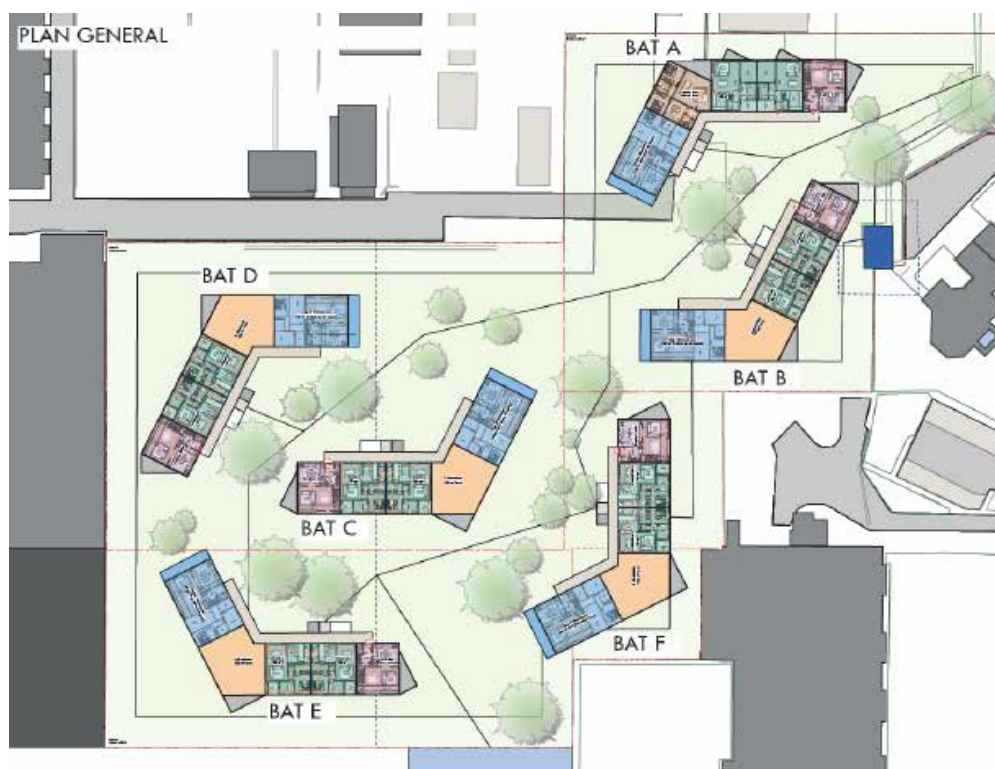
De gebouwen bieden een gevarieerd aanbod aan appartementen: wooneenheden met één tot vier slaapkamers en duplexen met ruime oppervlakten en brede terrassen. Ook een co-livingconcept wordt geïntegreerd om in te spelen op nieuwe woontrends en de behoeften van een flexibeler cliënteel.

Het project integreert harmonisch in de bestaande omgeving van het UTEX-terrein. Bijzondere aandacht gaat naar zachte mobiliteit boven de grond: alle parkeerplaatsen worden in de ondergrond aangelegd, zodat prioriteit kan worden gegeven aan voetgangerszones, kinderruimtes en groenvoorzieningen aan de oppervlakte. Zo versterkt het project de aantrekkingskracht van de concessie met een aanvullend residentiël aanbod voor bewoners en gezinnen.

De gefaseerde uitvoering maakt het mogelijk de financiële ontwikkeling van het project te beveiligen en tegelijk de groei van het residentiële portfolio van de groep te ondersteunen, in een context van sterke vraag naar kwaliteitswoningen in Kinshasa.

De start van de eerste fase is voorzien begin 2027, na afronding van de technische studies.

**De totale aanpak van TEXAF getuigt van een diep engagement voor de ontwikkeling van de DRC, door duurzame en ambitieuze gemeenschappen te bouwen die de visie op een welvarende toekomst voor het land uitdragen.**



# TOEKOMSTIGE PROJECTEN



Het masterplan van **UTEXAFRICA** voorziet de transformatie van de site naar een gemengd woon-werkgebied, met een ontwikkelingspotentieel van :

- 90 000 m<sup>2</sup> residentiële ruimtes
- 60 000 m<sup>2</sup> commerciële ruimtes
- 11 500 m<sup>2</sup> vrijetijdsruimtes

Naast deze nieuwe bouwwerken ziet **TEXAF** ook een groot renovatiepotentieel voor zijn bestaande residentiële eenheden. De modernisering ervan met hedendaagse ontwerpen en moderne uitrusting verhoogt de tevredenheid van de huurders en de waarde van de activa en de bijhorende inkomsten. Deze strategie garandeert een optimale benutting van het vastgoedpatrimonium, met behoud van de identiteit van de site.

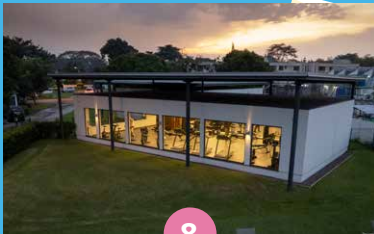
Fleuve Congo



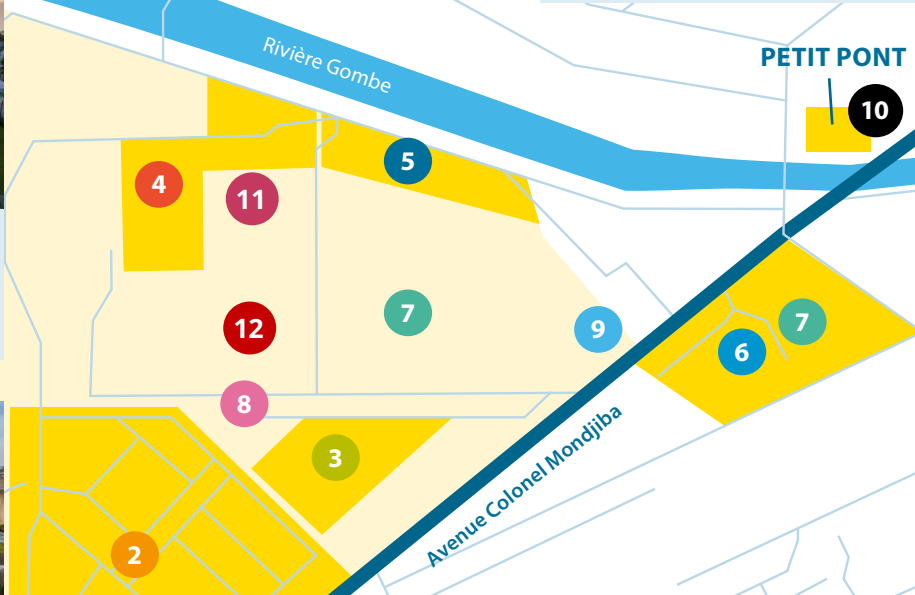
8  
**ONTSPAN-  
NING  
ZWEMBAD  
RESTAURANT  
TENNIS  
FITNESS**



10  
**WIJK  
PETIT PONT**  
■ 3 500 m<sup>2</sup> de bureaux



8  
**FITNESS EN  
SPORTS**



11  
**PROMENADE  
DES ARTISTES**  
94 appartements



12  
**QUARTIER  
DES PARCS**



3  
**WIJK  
LES BOIS NOBLES**  
■ 18 villa's en  
57 appartements

## Concessie « UTEXAFRICA » en « COTEX » :

18 ha met gebouwen die nieuw of in goede staat zijn

12 ha met gebouwen die moeten worden afgebroken

13 ha bouwgrond

17 ha terreinen waar niet mag worden gebouwd of wegen



9  
**CULTUREEL CENTRUM  
TEXAF BILEMBO**

# SITE UTEXAFRICA

Boulevard du 30 Juin



## 7 WIJK KANTOREN

- loftkantoren op een industrieterrein (2011 tot 2015) – 5.300 m<sup>2</sup>
- Geleidelijke ontwikkeling van kantoren in oude industriële gebouwen van COTEX (2007 tot 2013) – 3.500 m<sup>2</sup>



## 4 WIJK LES MUSICIENS

- 81 appartementen, waarvan de 33 laatste eenheden in oktober 2016 zijn verhuurd.



## 1 WIJK CHAMP DE COTON

- 52 appartementen
- Hedendaagse stijl
- Project ontwikkeld in drie fasen en op de markt gebracht tussen 2013 en 2015.



## 5 WIJK NIEUWE CONCESSIE

- 9 villa's (nieuwbouw) en 9 appartementen (duplexen ingericht in voormalige confectieateliers van de textielfabriek)
- eerste vastgoedontwikkelingen tussen 2003 en 2005



## 6 WIJK COTEX/SILIKIN VILLAGE

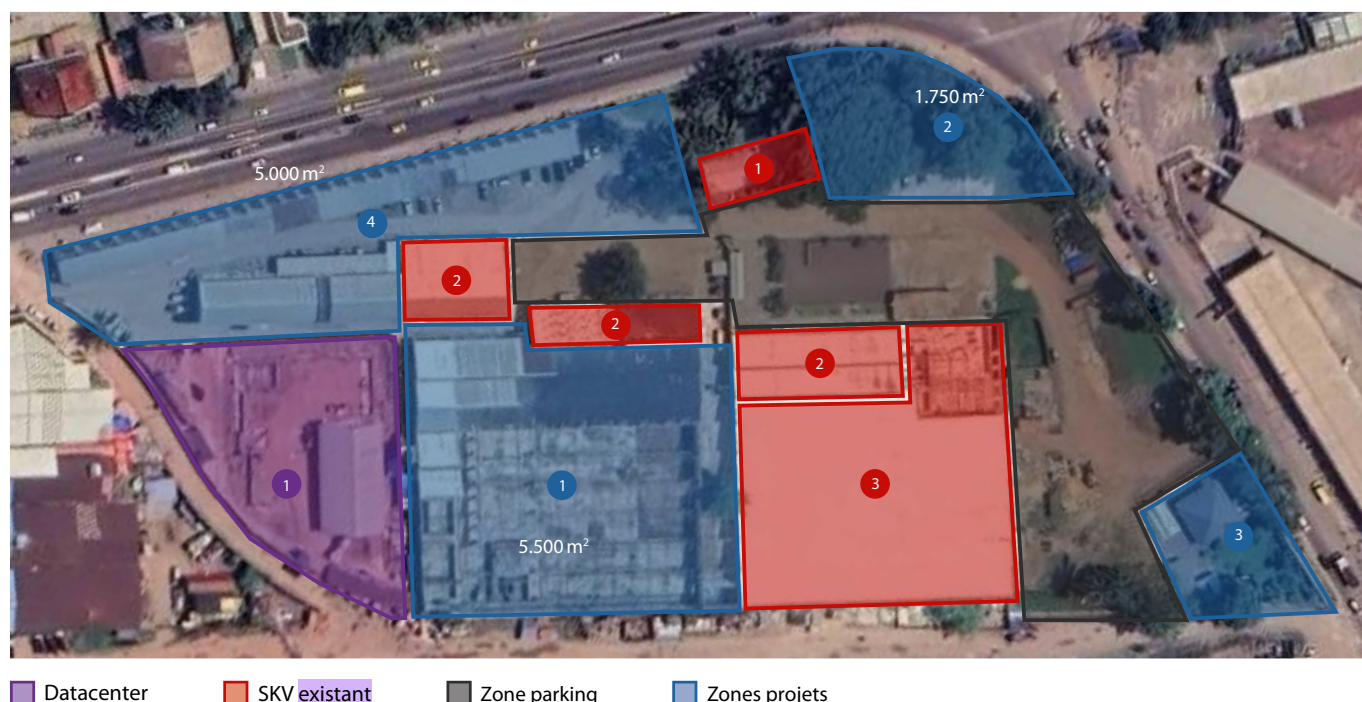
- 3.200 m<sup>2</sup> kantooruimte
- Texaf Digital Campus
- Project Silikin Village III: 11.600m<sup>2</sup> in aanbouw
- OADC – Texaf Digital Data Center



## 2 WIJK HISTORISCHE CONCESSIE

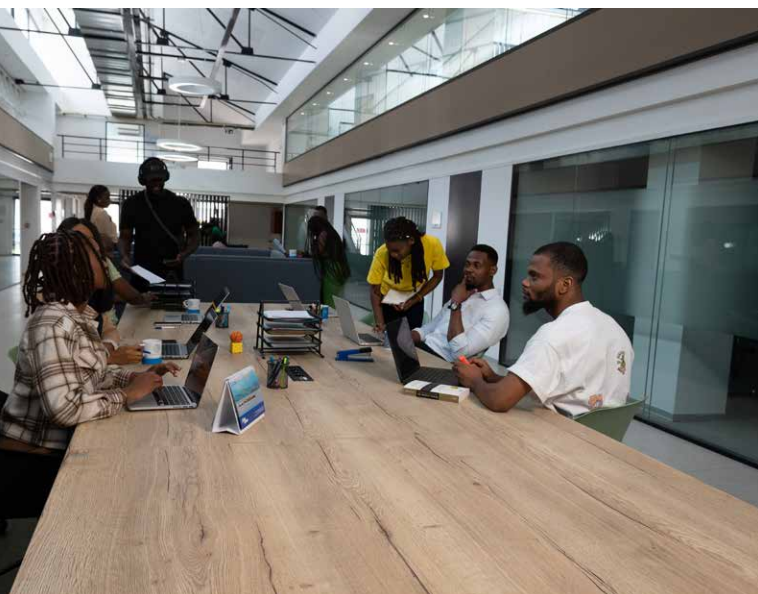
- 26 villa's en 80 appartementen, waarvan er 51 zijn gerenoveerd.
- Bouw en architectuurstijl 'stadstuin' van het einde van de jaren 20.
- Wordt geleidelijk hersteld/gerenoveerd

## SITE VAN SILIKIN VILLAGE



De COTEX-site is gewijd aan de **TEXAF DIGITAL**-pool, die tot doel heeft de digitale economie in de DRC te stimuleren via haar dochterondernemingen Silikin Village en **OADC-TEXAF DIGITAL**. Wat het vastgoedpatrimonium betreft:

Het masterplan van COTEX voorziet de transformatie van de site naar een professioneel gebruikgebied, met een uitbreidingspotentieel tot 43.700 m<sup>2</sup>, waarvan 37.500 m<sup>2</sup> voor commercieel gebruik, 1.200 m<sup>2</sup> voor een datacenter en 5.000 m<sup>2</sup> voor andere functies.



## 2. DE DIGITALE ACTIVITEITEN

**TEXAF** besloot te investeren in de Afrikaanse digitale economie, op basis van de volgende vaststellingen:

- 40 % van de 1,25 miljard Afrikanen is jonger dan 15 jaar;
- de economische en sociale behoeften van deze bevolking kunnen niet worden ingevuld zonder gebruik te maken van aangepaste en betaalbare technologieën;
- de penetratie van mobiel internet stijgt razendsnel;
- Afrikaanse startups winnen terrein en haalden in de periode 2020–2022 16 miljard USD aan durfkapitaal op. Voor 2023 en 2024 zijn de specifieke gegevens nog niet beschikbaar, maar de trend wijst op een aanhoudende stijging van de interesse van investeerders in Afrikaanse startups.

De economische uitdagingen die aan deze demografische evolutie verbonden zijn, zijn enorm. **TEXAF** is ervan overtuigd dat de digitale revolutie een betekenisvolle groeisector wordt in Afrika, omdat deze technologieën de ontwikkelingstappen kunnen versnellen. De groep heeft dan ook beslist te investeren in innovatieve bedrijven in deze sector met een link naar Afrika.

Allereerst besloot **TEXAF** gespecialiseerde technologie-investeerders te ondersteunen door 1 M EUR in te leggen in het eerste durfkapitaalfonds **PARTECH AFRICA** (<https://partechpartners.com/>). Via deze investering wil de groep snel meer inzicht verwerven in dit activiteitsdomein om zelf in bedrijven te kunnen investeren en er een nieuwe ontwikkelingspool van te maken, al dan niet als co-investeerder met **PARTECH AFRICA**. De uitstekende prestaties van dit eerste fonds overtuigden **TEXAF** ook deel te nemen in het tweede fonds, opnieuw voor 1 M EUR.

Tegelijkertijd heeft **TEXAF** de ontwikkeling van **SILIKIN VILLAGE** voortgezet, uitgebaut via **TEXAF DIGITAL**, met de ambitie er een toonaangevende innovatie- en ondernemerschapshub voor Centraal-Afrika van te maken.

Partech is een van de meest erkende technologische durfkapitaalfondsen ter wereld, opgericht in 1982 en actief in Europa, Afrika en Noord-Amerika. Het beheert verschillende investeringsvehikels die de fasen seed, venture, growth en impact bestrijken, met een sterke aanwezigheid in digitale innovatie.

Wij nemen deel aan de twee Afrikaanse fondsen van Partech : Partech Africa I en Partech Africa 111g, ericht op de financiering van technologische startups op het continent. Deze fondsen richten zich op innovatieve ondernemingen die actief zijn in essentiële sectoren zoals fintech, onderwijs, gezondheidszorg, logistiek, landbouw en industrie. Het doel is de opkomst van Afrikaanse koplopers te ondersteunen, de adoptie van technologieën te versnellen en de financiële inclusie en toegang tot basisdiensten te versterken.

## TEXAF DIGITAL: Aanjager van innovatie en ondernemerschap in de DRC

In 2025 heeft **TEXAF DIGITAL** zijn rol als richtinggevende speler in het technologische en ondernemerschapsecosysteem in de Democratische Republiek Congo verder versterkt. Door moderne infrastructuur, ondernemerschapsbegeleiding en internationale openheid te combineren, streeft de organisatie ernaar een

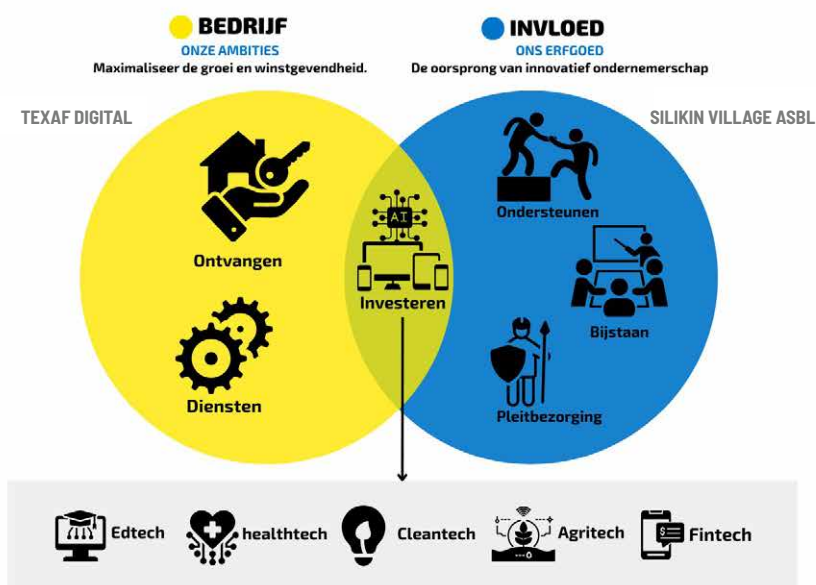
gunstig klimaat te creëren voor innovatieve bedrijven en de digitale transformatie van de Congolese economie.

De strategie van **TEXAF DIGITAL** steunt op een aanvullende aanpak rond twee assen :

Business	Impact
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Moderne infrastructuur ontwikkelen voor innovatieve bedrijven en technologische organisaties.</li> <li>– Duurzame en gediversifieerde inkomsten genereren via een robuust bedrijfsmodel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Het lokale ondernemerschapsecosysteem actief ondersteunen via begeleidings-, opleidings- en mentorprogramma's.</li> <li>– Bijdragen aan de opkomst van een nieuwe generatie Congolese ondernemers met groot potentieel.</li> </ul>

Deze aanpak wil Silikin Village omvormen tot een volwaardig innovatiecampus die ondernemers, investeerders en internationale bedrijven aantrekt, terwijl lokale waardecreëtie centraal blijft staan.

### Een 360°-strategie: een uniek model met twee grote pijlers:



## Moderne infrastructuur en een gunstige omgeving

**TEXAF DIGITAL** hanteert een holistische aanpak om in te spelen op de groeiende behoeften aan infrastructuur, competenties en zakelijke netwerken in een voortdurend veranderende wereld. Dankzij zijn moderne infrastructuur — **Silikin Village**, een hybride ruimte die coworking, incubatie en een innovatiecentrum com-

bineert — heeft de organisatie een voedingsbodemp gecreëerd voor de groei van lokale startups en kmo's.

In 2025 zette de site zijn opwaartse lijn verder en bereikte een stabiel functioneringsniveau na de opening van het nieuwe gebouw in 2024.

<b>&gt; 95 %</b> Bezettingsgraad kantoren	<b>872</b> Actieve leden eind 2025	<b>155</b> Nieuwe leden in 2025	<b>11 maanden</b> Gemiddelde huurtermijn
--	---------------------------------------	------------------------------------	---

Daarnaast werden op de site meer dan **23 gemeenschaps- en professionele evenementen** georganiseerd, met meer dan **3.000 deelnemers** over het jaar, waardoor de dynamiek van samenwerking en uitwisseling tussen de actoren van het ondernemerschaps- en technologische ecosysteem versterkt werd.

**120.000 USD aan externe financiering** gemobiliseerd voor deze programma's.

### Versnelling van innovatie en ondersteuning van ondernemerschap

#### SILIKIN VILLAGE, TOEGANGSPOORT TOT HET CONGOLESE TECHNOLOGISCHE ECOSYSTEEM

Via de VZW Silikin Village Association zet TEXAF DIGITAL zijn engagement voor de ontwikkeling van ondernemerschap en innovatie in de DRC verder.

In 2025 vergrootte Silikin Village zijn internationale zichtbaarheid door deel te nemen aan verschillende grote evenementen in het technologische ecosysteem, waaronder **VivaTech in Parijs**, het **AfriLabs Annual Gathering in Nairobi** en **Building Bridges Kinshasa–Brazzaville**.

In 2025 werden **drie pre-acceleratieprogramma's** georganiseerd:

Deze initiatieven droegen bij aan de promotie van het Congolese technologische ecosysteem op internationaal niveau, het aantrekken van nieuwe partners en het positioneren van Silikin Village als **een strategisch platform voor toegang tot de Congolese markt voor technologiebedrijven en internationale investeerders**.

- Total Startupper Accelerator
- Bokoli Pour Elles
- Grandir & Faire Grandir

### Een duurzame visie: het ecosysteem structureren voor de toekomst

Deze programma's begeleide **48 ondernemers bij de structurering van hun projecten, waarvan 85 % vrouwen**, via een aanpak die mentoring, gespecialiseerde opleidingen, toegang tot zakelijke netwerken en financieringsmogelijkheden combineert.

In 2026 zet TEXAF DIGITAL de ontwikkeling van Silikin Village voort langs verschillende strategische assen om het ondernemerschapsecosysteem te versterken, de internationale zichtbaarheid van de hub te vergroten en de benutting van de infrastructuur te optimaliseren.

De bijzondere focus lag op vrouwelijk ondernemerschap, met name via het programma Bokoli Pour Elles, dat de economische autonomie van vrouwelijke ondernemers wil versterken. Verschillende deelnemers konden financiering verkrijgen voor de ontwikkeling van hun activiteiten, en een ondernemer uit de tweede cohortte haalde fondsen op voor de opening van een gezondheidscentrum.

**Structureren van de ondernemerschapsprogramma's — De begeleidingsprogramma's worden gestandaardiseerd volgens een 'made in Silikin Village'-methodologie om de kwaliteit, de impact en de reproduceerbaarheid te verbeteren. Het beheer ervan wordt geleidelijk gedigitaliseerd via low-code tools voor een efficiëntere opvolging van ondernemers en resultaten.**

De begeleidingsprogramma's leidden ook tot een aantal opmerkelijke succesverhalen :

**Versterking van de toegang tot financiering — TEXAF DIGITAL plant de lancering van een eerste venture building-programma gericht op de oprichting van nieuwe innovatieve bedrijven, en de structureren van een business angelnetwerk.**

- een alumnondernemer won de eerste prijs voor innovatie bij de Kosalu Awards, georganiseerd door de FNJEC;
- een onderneemster uit het Bokoli Pour Elles-programma vertienvoudigde haar omzet, wat het groeipotentieel van de begeleide bedrijven aantoonde.

**Kennisproductie over het ecosysteem — De oprichting van een observatorium voor startups en innovaties in de DRC zal het begrip van de markt verdiepen en uitmonden in de publicatie van het eerste DRC Innovation Report.**

Deze initiatieven waren mogelijk dankzij de steun van eersteklas technische en financiële partners, met name het Agence Française de Développement (AFD) / Expertise France, de Koning Boudewijnstichting en TotalEnergies. In totaal werd in 2025

**Gemeenschapsontwikkeling en internationaal uitstraling — Silikin Village zet de gemeenschapsontwikkeling verder via professionele evenementen, netwerkiniciatieven en communicatieacties om de zichtbaarheid van het Congolese technologische ecosysteem te versterken.**

**Optimalisatie van infrastructuur en bedrijfsmodel — De nadruk zal ook liggen op het consolideren van de bezettingsgraad van de kantoorruimtes, het uitbreiden van de evenementen- en diensteninkomsten en het verbeteren van de rentabiliteit van de flexibele ruimtes op de campus.**

Via deze initiatieven blijft TEXAF DIGITAL een drijvende kracht in de structurering van het Congolese technologische ecosysteem en draagt het bij aan de opkomst van een nieuwe generatie ondernemers die de economische transformatie van het land kunnen ondersteunen. **TEXAF DIGITAL** is meer dan een bedrijf: het staat centraal in innovatie...

### 3. DE STEENGROEVE

#### CARRIGRÈS, DE OUDSTE STEENGROEVE VAN CONGO

CARRIGRÈS, opgericht in 1951, is de voornaamste zandsteen-groeve van Kinshasa, gelegen in Kinsuka in de gemeente Ngaliema. De groeve heeft een jaarlijkse productiecapaciteit van 600.000 ton, mede dankzij een primaire crusher van 400 ton/uur.

Met een geschatte reserve van 25 miljoen ton wint deze openluchtgroeve rode Inkisi-zandsteen, die bekend staat om zijn grote sterkte (Los Angeles-index van 29), wat duurzame materialen garandeert voor weginfrastructuur en bouwwerken. Met een breed productaanbod (zand 0/4, grind, gravel, breukstenen en blokken voor erosiebestrijding) aan concurrentiële prijzen onderscheidt CARRIGRÈS zich door een betrouwbare service op maat van de markt. De bevoorrechte toegang via een volledig geasfalteerde weg (Avenue du Tourisme) is een groot troef voor snelle en efficiënte leveringen naar de voornaamste bouwerven van de hoofdstad.

In een sterk concurrentiële omgeving die gedomineerd wordt door de informele sector, onderscheidt CARRIGRÈS zich van zijn concurrenten door de strengste normen te hanteren op het vlak van kwaliteit en geleverde hoeveelheden: elke levering wordt nauwkeurig gewogen via een digitale weegbrug geïntegreerd in de productieketen.

CARRIGRÈS telt een zestigtal medewerkers die steunen op de overkoepelende diensten van de vastgoedactiviteit van de **TEXAF** Groep voor de financiële, juridische, administratieve, HR- en veiligheidsaspecten.

### Datacenter

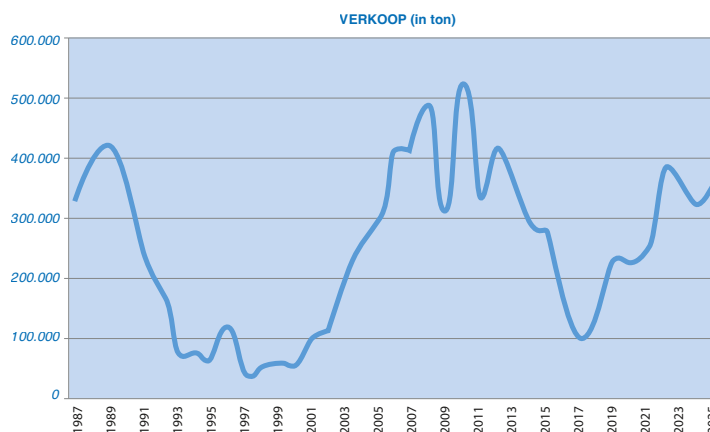
In 2021 werkte **TEXAF** samen met de **WIOCC** Groep om datacenters op te richten in de DRC. **WIOCC** ([www.wiocc.net](http://www.wiocc.net)) is een pan-Afrikaanse groep opgericht in 2008 die meer dan 500 miljoen USD heeft geïnvesteerd in de digitale infrastructuur van Afrika. Hij is in handen van de International Finance Corporation, een dochteronderneming van de Wereldbank, een Nigeriaans private equity-fonds, African Capital Alliance, en tien telecomoperatoren uit tien Afrikaanse landen.

In 2024 leidde deze samenwerking tot de opening van het eerste datacenter van de DRC, **OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL**, dat werkt volgens internationale normen (UpTime Tier III, ISO 27001, ISO 22301 en PCI DSS). Het is gevestigd in **SILIKIN VILLAGE** en biedt beveiligde co-locatie voor de servers van lokale cliënten, zoals banken en internetproviders, en internationale cliënten, zoals cloudoperatoren en contentproviders. Het hanteert het principe van operatorneutraliteit ('open access') om cliënten een volledige connectiviteitskeuze te bieden. Dankzij zijn locatie werkt het voor meer dan 95 % op elektriciteit van waterkrachtbronnen, wat TEXAF's engagement voor een duurzame digitale infrastructuur aantoont.

### Ecologische en maatschappelijke normen

Veiligheid is een absolute prioriteit: CARRIGRÈS past strenge protocollen toe voor de bescherming van zijn personeel en uitrusting (regelmatige opleidingen, verplicht gebruik van PBM's, controle van de installaties).

CARRIGRÈS streeft ernaar zo nauw mogelijk aan te sluiten bij de nieuwe Europese ESG-normen, met een geoptimaliseerd beheer van de middelen en een rigoureuze milieubewaking. Het bedrijf hanteert praktijken om zijn koolstofvoetafdruk te verkleinen, materialen te recycleren en het lokale ecosysteem te beschermen.



Op sociaal vlak ondersteunt CARRIGRÈS de lokale gemeenschap-  
pen, onder meer door bij te dragen aan :

- de verbetering van nabijgelegen infrastructuur (wegherstel-  
lingen, erosiebestrijding);
- solidariteitsacties ten opzichte van omwonenden (voorkeur-  
tarieven, schenkingen van materialen);

- lokale werkgelegenheid en de opleiding van jongeren in de  
sectorberoepen.

Meer informatie is beschikbaar in de ESG-sectie van ons jaar-  
verslag 2025.

## 4. KATOEN BEDRIJVEN

Als erfenis van de katoenteeltactiviteiten die de textielfabriek in Kinshasa bevoorraadden, beschikt de groep via zijn dochter-  
maatschappijen **LA COTONNIERE** en **ESTAGRICO** over grondbezit verspreid over meerdere provincies in de DRC (Kasai Oriental,  
Sankuru, Lomami, Haut Lomami, Maniema, Tanganyika en Sud Kivu), goed voor een totaal van 1.130 hectare.

Deze activa worden momenteel niet uitgebaat.

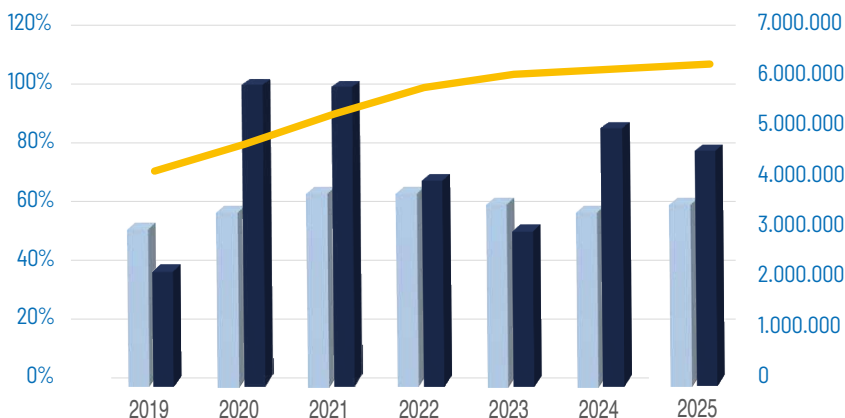
## INFORMATIE VOOR DE AANDEELHOUDER

### DIVIDEND

Om de resultaten van het boekjaar en de vooruitzichten voor 2026 te weerspiegelen, zal de Raad voorstellen het dividend te brengen  
op 6.914.077 EUR, ofwel 1,8857 EUR (1,32 EUR netto) per aandeel, een stijging van 7,3 % ten opzichte van 7 % het vorige boekjaar.  
Het dividend wordt uitbetaald vanaf 1 juni 2026 tegen inlevering van coupon nr. 15.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Brutodividend per aandeel	0,69	0,81	0,97	1,16	1,29	1,43	1,57	1,64	1,76	1,89
Nettodividend per aandeel	0,48	0,57	0,68	0,81	0,90	1,00	1,10	1,15	1,23	1,32
<b>Totaal brutodividend (in k EUR)</b>	2430	2886	3442	4101	4633	5238	5762	6024	6443	6914
Variatie	19%	19%	19%	19%	13%	13%	10%	4,5%	7,0%	7,3%

### PAY-OUT RATIO



■ % brutodividend/recurrent bedrijfsresultaat conso

■ % brutodividend/geconsolideerd nettoresultaat

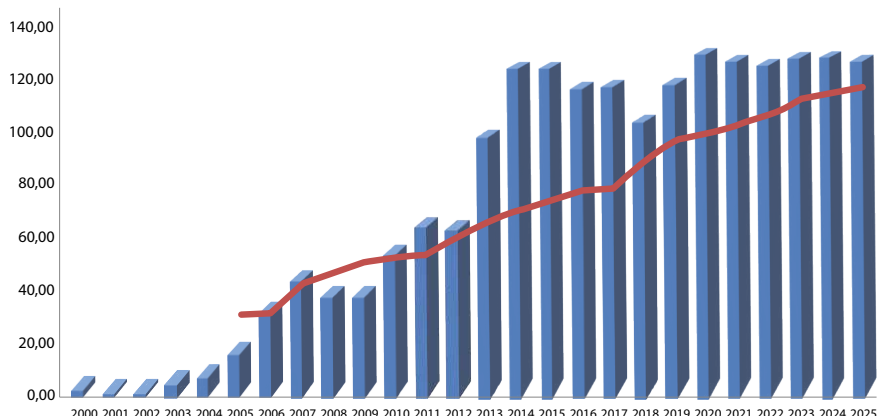
— Totaal bruto dividend

### EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

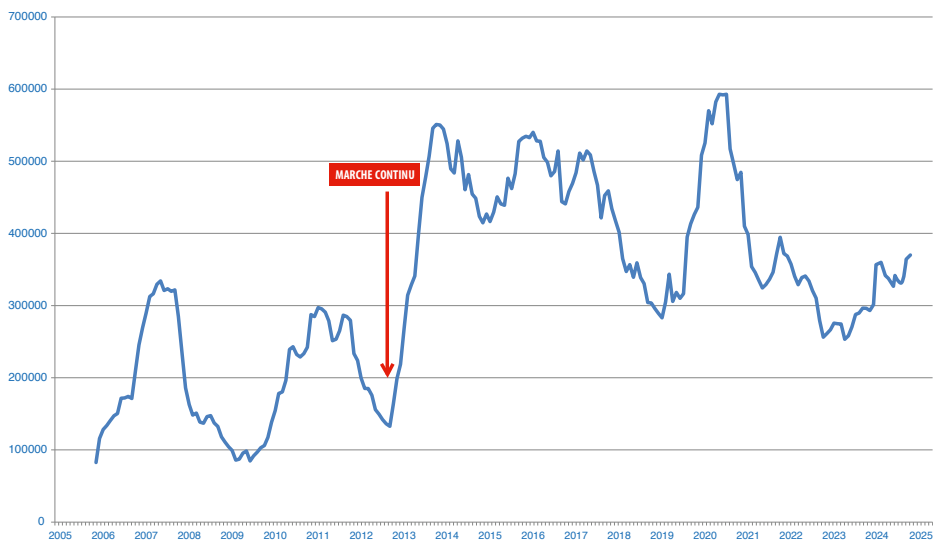
Sinds 12 december 2012 is het aandeel **TEXAF** genoteerd op de doorlopende  
markt. Sinds 18 maart 2013 is het opgeno-  
men in de BEL Small-index, wat de liquiditeit  
van het aandeel ten goede is gekomen. Op  
21 februari 2017 lanceerde Euronext een  
nieuwe index om Europese familiebedrijven  
in de kijker te zetten: de Euronext Family  
Business Index. Deze index, die 90 Franse,  
Belgische, Nederlandse en Portugese fami-  
liebedrijven omvat, bevat ook **TEXAF**.

**BEURSKAPITALISATIE**

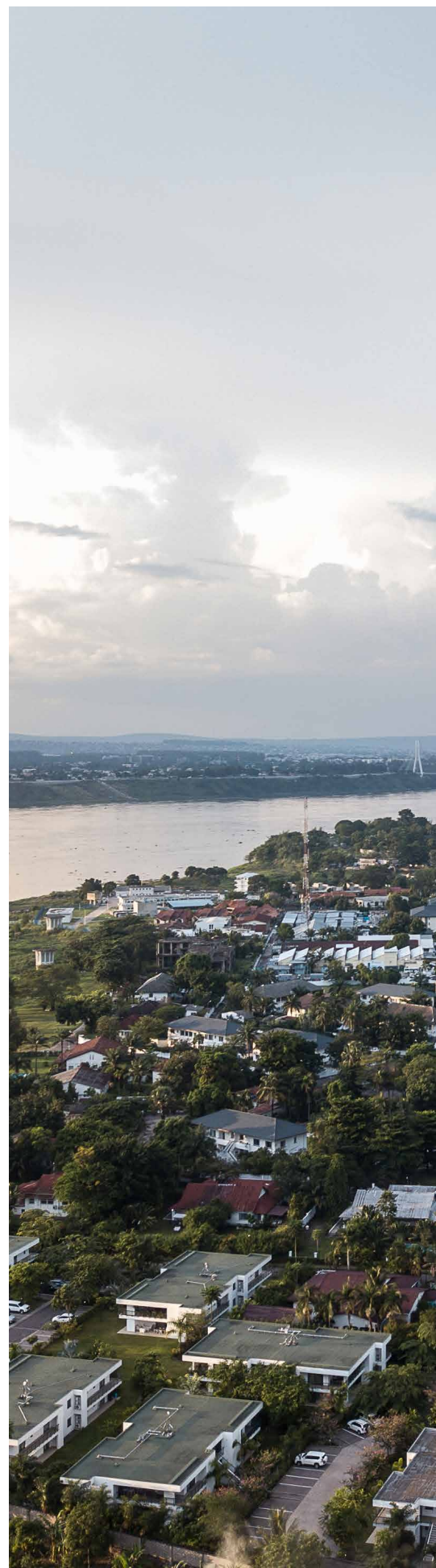
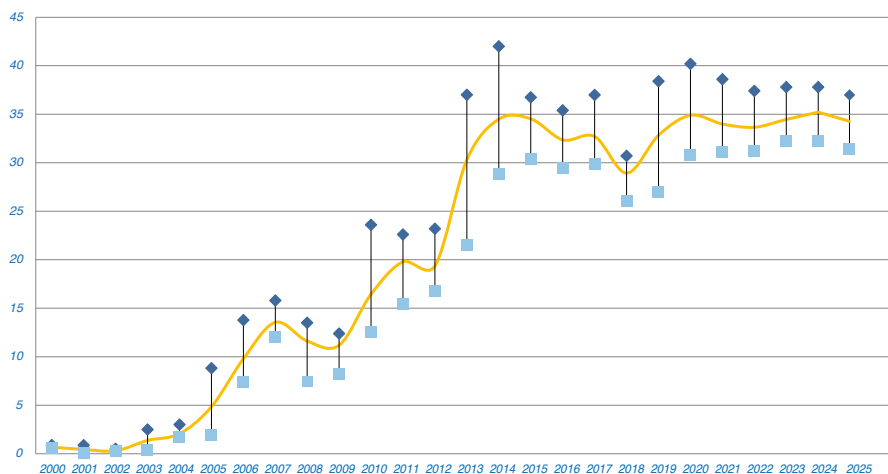
**Beurskapitalisatie (gemiddelde koers) Eigen vermogen**



**HANDELSVOLUME VAN HET AANDEEL (in EUR)**  
Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden



**KOERS**



## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Totaal uitgegeven aandelen	3.666.556	100 %
Houders :		
Société Financière Africaine (*)	2.305.442	62,88 %
Middle Way Ltd	366.656	10,00 %

(\*) overeenkomstig de verklaring afgelegd door TEXAF aan de FSMA op 25 augustus 2025

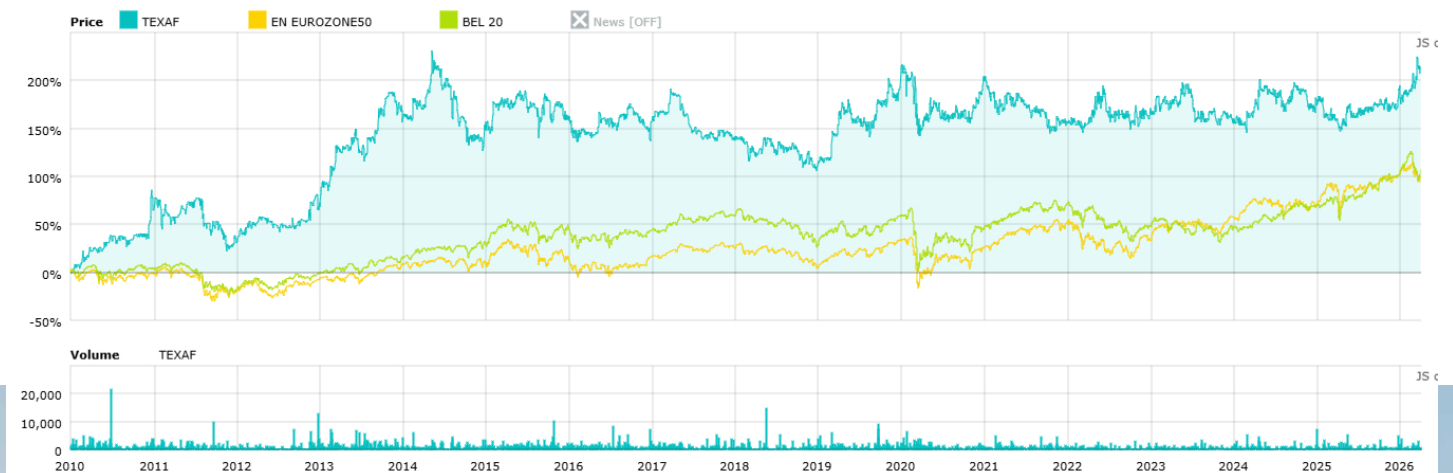
De Société Financière Africaine staat onder de controle van Chagawirald SCS, dat op zijn beurt gecontroleerd wordt door Charlotte, Gaëlle, Gérald en William Croonenberghs, elk voor 25 %.

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 uit Hongkong.

## BEURSRENDEMENT

## Koersverloop van TEXAF vergeleken met de Bel 20 en de Euronext 50-index

(Bron: Euronext: <https://live.euronext.com/en/product/equities/BE0974263924-XBRU#chart>)



## AANDEELHOUDERSAGENDA



### NOTA :

\* Recurrente EBITDA: recurrent bedrijfsresultaat plus afschrijvingen.

\*\* Recurrent bedrijfsresultaat: bedrijfsresultaat min opbrengsten of kosten die wellicht niet elk boekjaar terugkeren, zoals:

- Winst of verlies op de verkoop van vaste activa
- Opnames (of terugnames) van waardeverminderingen op vaste activa
- Kosten in verband met een belangrijke herstructurering, een overname of een afstoting van een activiteit (bijv. ontslagkosten, kosten voor de sluiting van een fabriek, betaalde commissies aan derden voor de overname of afstoting van een activiteit...)







# JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

# 02

# OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VAN DE TEXAF-GROEP

## ECONOMISCHE CONTEXT VAN DE DEMOCRATISCHE REPUBLIEK CONGO

In 2025 noteerde de Democratische Republiek Congo een bbp-groei tussen 5,0% en 5,4%, volgens de Afrikaanse Ontwikkelingsbank en de Directoraat-generaal van de Schatkist. Dat is een vertraging tegenover de 6,5% van 2024. Net als in voorgaande jaren werd de groei vrijwel volledig gedragen door de mijnbouwsector, gesteund door de internationale vraag naar koper en kobalt.

De inflatie nam fors af, van 17,9% eind 2024 tot 8,8% in 2025, volgens de Afrikaanse Ontwikkelingsbank. In het najaar van 2025 zakte de inflatie op jaarbasis zelfs tot 2,5%. Daardoor kon de Centrale Bank van Congo haar monetair beleid versoepelen en haar beleidsrente verlagen, wat gunstigere voorwaarden creëerde voor liquiditeit en de financiering van de economie.

De ruime liquiditeit in het bankwezen ondersteunde de economische activiteit, al bleef de begroting onder druk staan door de bijkomende kosten van de militaire operaties in het oosten van het land. In de bezette gebieden in Noord- en Zuid-Kivu viel de formele economische activiteit fors terug of stilgelegd helemaal, met een impact op de overheidsinkomsten en de begrotingsuitvoering.

Op macro-economisch vlak kon het land rekenen op meer internationale steun, met name van het IMF. Dat verwelkomde de vooruitgang op het vlak van begrotingsdiscipline en bevestigde dat de groei standhoudt ondanks de aanhoudende veiligheidsspanningen.

Voor 2026 verwachten de internationale instellingen een groei van meer dan 5%, met een beheerste inflatie op voorwaarde dat de coördinatie van het economisch beleid wordt voortgezet. Die vooruitzichten blijven evenwel sterk afhankelijk van het verloop van het conflict in het oosten van het land en van de internationale grondstofprijzen.

## VASTGOEDACTIVITEIT

In 2025 profiteerde het segment Vastgoed van een bezettingsgraad van bijna 100% voor het residentiële vastgoed en van een volledig jaar inkomsten uit de twee belangrijkste projecten, « **Promenade des Artistes** » en « **SILIKIN VILLAGE III** », waarvan de verhuring in 2024 was gestart. Samen vergroten deze projecten het residentiële woningaanbod van de Groep met 30% en verdrievoudigen ze de capaciteit van **SILIKIN VILLAGE**. De bezettingsgraad van de kantoren bedroeg ongeveer 95% van de beschikbare verhuurbare oppervlakte. De huurinkomsten stegen daardoor met 13% tot 30.835 kEUR.

Op vergelijkbare basis bedroeg de groei van de huurinkomsten +2,7%.

**TEXAF** investeerde in 2025 iets meer dan 8,0 miljoen EUR, minder dan het jaar voordien aangezien slechts één nieuw vastgoedproject (Quartier des Parcs) eind het jaar van start ging. De overige vastgoedinvesteringen in 2025 betreffen herstellingen van wegen en renovaties van woningen. De EBITDA van het vastgoedsegment bereikte 19,3 miljoen EUR, een recordniveau.

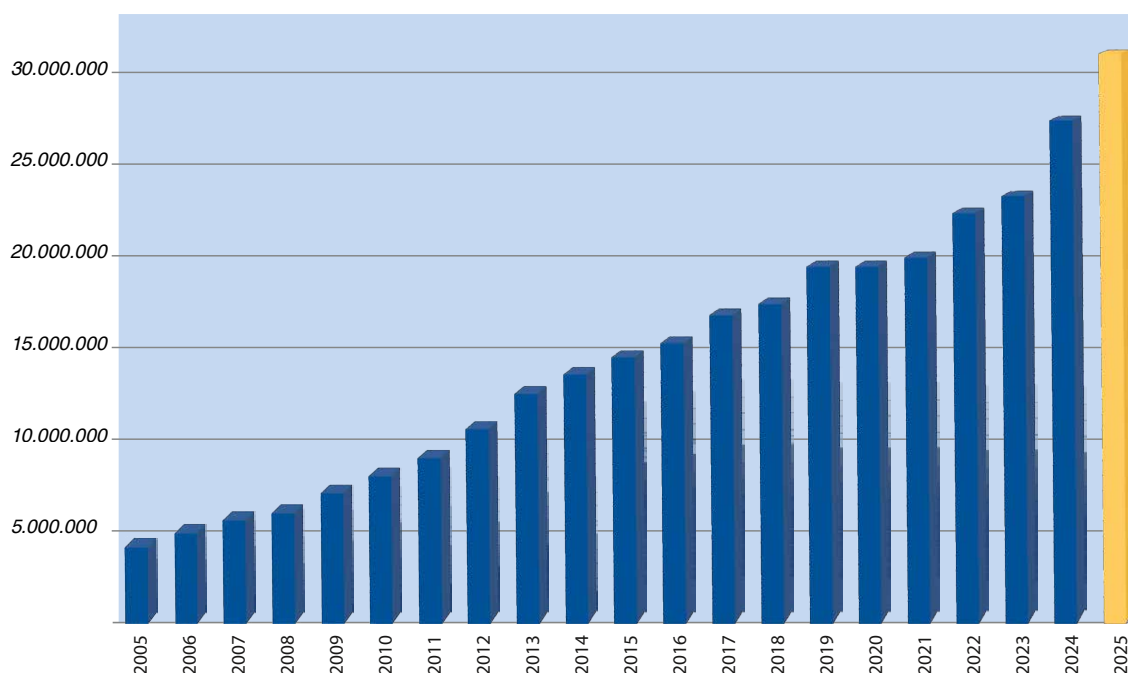
Het recurrente bedrijfsresultaat steeg met **11%** tot 13.533 kEUR. Die stijging is te danken aan de groei van de inkomsten, deels gecompenseerd door hogere personeelskosten als gevolg van de herziening van de loonschalen, en door hogere management fees betaald aan het digitale segment, dat in 2025 sterk groeide. Deze management fees worden in de consolidatie geëlimineerd.

Het bedrijfsresultaat steeg met **18%** tot 13.386 kEUR. Dit weerspiegelt hogere afschrijvingen door de oplevering van de recentste bouwprojecten, evenals een niet-recurrent verlies van -147 kEUR door een waardevermindering op zeven terreinen van **La Cotonnière** in de provincies. Eenmalige afschrijvingen uit 2024 die in 2025 niet werden herhaald, verklaren de sterkere groei van het bedrijfsresultaat.

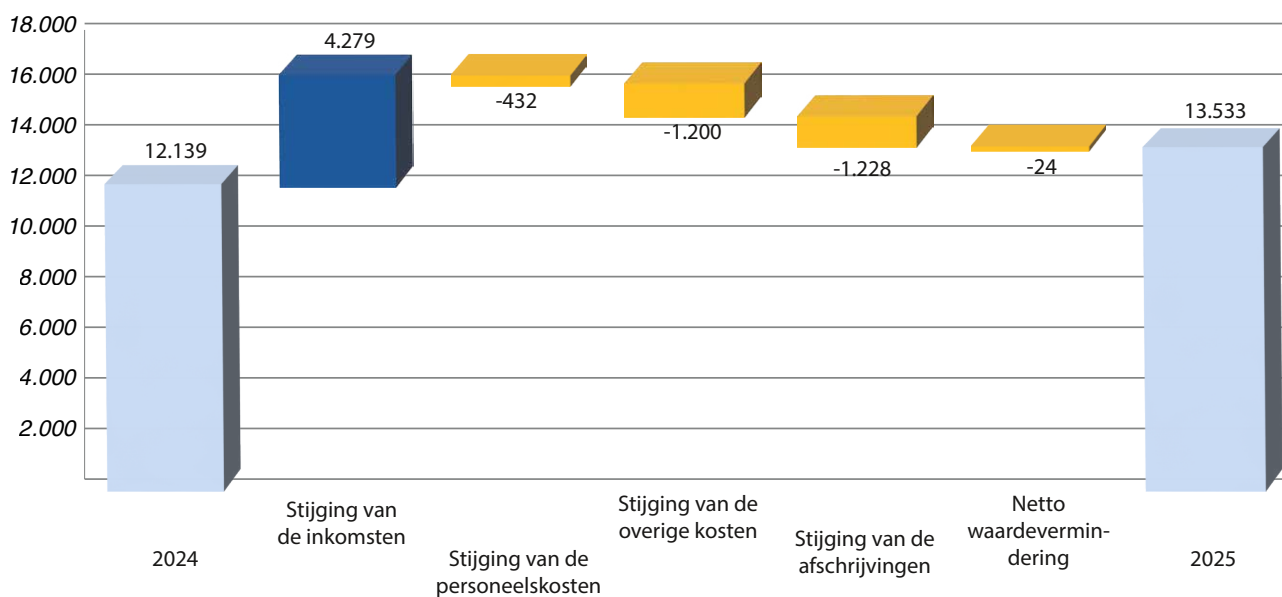
Het nettoresultaat (aandeel van de groep) kwam uit op 10.955 kEUR, een stijging met **15%**. De evolutie van de uitgestelde belastingen had een impact op deze stijging (+548 kEUR, tegenover +1.887 kEUR in 2024).



## Huurinkomsten



## Evolutie van het bedrijfsresultaat vastgoed



## Resultaten van de vastgoedactiviteit

IMMO (000 EUR)	2021	2022	2023	2024	2025	Var.
Omzet uit gewone bedrijfsactiviteiten	19.729	22.083	23.183	27.265	30.835	13%
Recurrent bedrijfsresultaat	9.115	9.814	10.572	12.139	13.533	11%
Bedrijfsresultaat	9.070	9.660	14.325	11.368	13.386	18%
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	6.839	6.886	10.794	7.691	10.406	35%
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	5.351	8.696	10.114	9.512	10.955	15%

## DE STEENGROEVE - CARRIGRES

**CARRIGRES**, de zandsteengroeve voor de bouwsector aan de rand van Kinshasa, kent een cyclisch verloop en kreeg in 2025 te maken met ongunstige marktomstandigheden, voornamelijk druk op de verkoopprijzen. In volume groeide de verkoop met 10%, maar de gemiddelde verkoopprijs daalde met 26% tot 11,8 EUR per ton.

Deze activiteit kent van oudsher een hoge volatiliteit. De vraag was sterk in 2023, maar viel terug in 2024, voornamelijk door onzekerheid over de overheidsinvesteringen. In de eerste

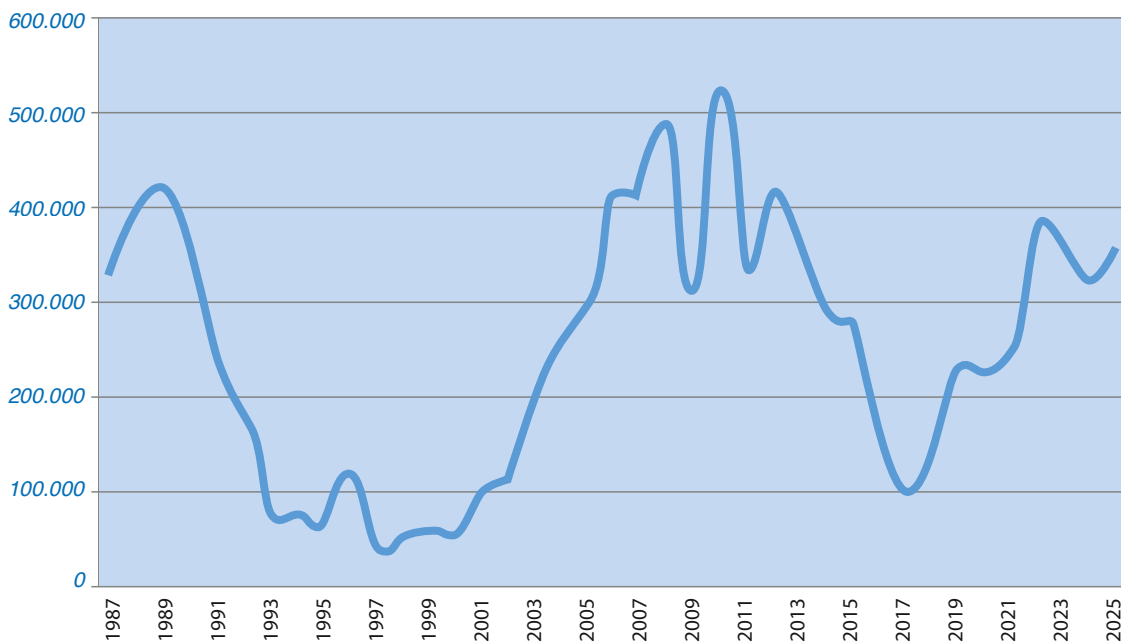
jaarhelft van 2025 bleef de vraag broos, om in de tweede jaarhelft te herstellen, zij het met een zekere druk op de prijzen.

De omzet bedroeg 4.227 kEUR, een daling met 17% tegenover 2024, ondanks een licht herstel in het vierde kwartaal.

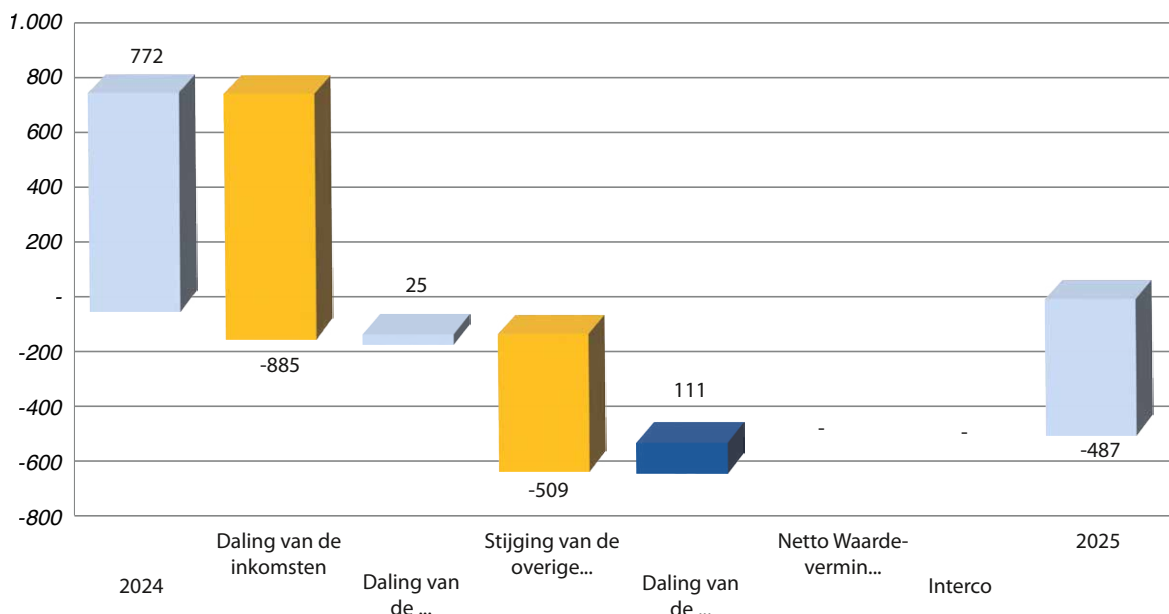
Het bedrijfsresultaat van het jaar was een verlies van 487 kEUR, wat de bijdrage aan de cashflows van de groep heeft gedrukt.

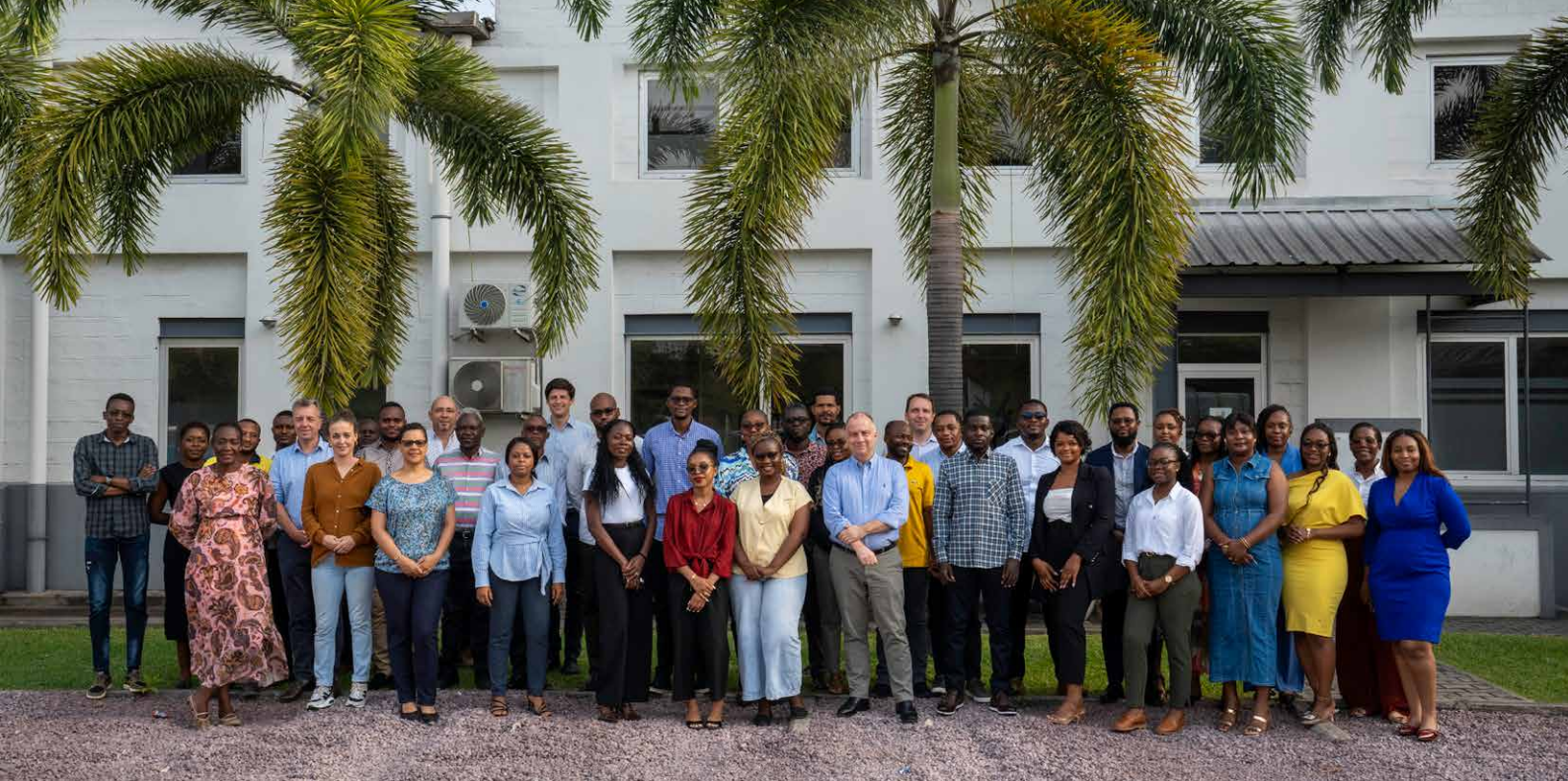
Het resultaat vóór uitgestelde belastingen, inclusief de financiële opbrengsten, bedroeg -159 kEUR en het nettoresultaat -20 kEUR, dankzij een terugname van uitgestelde belastingen ten belope van 140 kEUR.

### Verkoop Carrigrès (in ton)



### Evolutie van het bedrijfsresultaat van de steengroeve





### Resultaten van de extractieve activiteiten

CARRIGRES (k EUR)	2021	2022	2023	2024	2025	Var.
Opbrengst gewone activiteiten	2.897	5.349	6.297	5.095	4.227	(17%)
Recurrent bedrijfsresultaat	236	668	1.539	772	(487)	n.s.
Bedrijfsresultaat	236	668	3.863	772	(487)	n.s.
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	381	640	3.610	681	(159)	n.s.
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	452	759	2.983	628	(20)	n.s.

### DIGITAAL

De digitale activiteit bestaat uit drie types activiteiten :

- vooreerst het uitbaten van een digitale hub in Kinshasa, **SILIKIN VILLAGE**, die inkomsten genereert via management fees die op de eerste regel van de bovenstaande tabel worden weergegeven,
- operationele partnerschappen met datacenter-operator **OPEN ACCESS DATA CENTRES - TEXAF DIGITAL** en met **CTG-TEXAF**, leverancier van refurbished IT-materiaal, waarvan de resultaten via de vermogensmutatiemethode worden verwerkt;
- en ten slotte venture capital-investeringen, momenteel het pan-Afrikaanse fonds **PARTECH AFRICA** en het legaltech-bedrijf **AFRIWISE**.

In 2025 versterkte **SILIKIN VILLAGE**, dat 215 start-ups en kmo's herbergt en dagelijks 879 actieve leden in zijn coworkingruimtes ontvangt, zijn positie. De bezettingsgraad van de kantoren benaderde de 100% en ook de bezetting van de andere beschikbare ruimtes nam toe.

Daarnaast voerde de vzw Silikin Village, die in 2025 in totaal 120.000 USD aan financiering ontving van de Koning Boudewijnsstichting, het Franse Agentschap voor Ontwikkeling en het Totaal Startupper-programma van TotaalEnergies, drie begeleidingsprogramma's uit en ondersteunde zij 48 ondernemers. Samen met de talrijke evenementen en conferenties die tijdens het jaar werden

georganiseerd, hebben deze initiatieven het gemeenschapsgevoel versterkt en het ondernemersecosysteem nieuw leven ingeblazen.

Hoogtepunten waren de 5e editie van de Rencontre des Entrepreneurs Francophones en de Innovation Days, die uitgegroeid zijn tot belangrijke evenementen die de toonaangevende spelers uit de ondernemerswereld en de technologie in de Democratische Republiek Congo samenbrengen.

Tot slot was bijna 85% van de begunstigden van de begeleidingsprogramma's vrouw — een illustratie van het blijvende engagement van Silikin Village voor vrouwelijk ondernemerschap en economische inclusie.

Het eerste datacenter van de DRC, dat **TEXAF** in joint venture heeft gebouwd met **OPEN ACCESS DATA CENTRES** ([www.openaccessdc.net](http://www.openaccessdc.net)), een dochter van de **WIOCC**-groep ([www.wiocc.net](http://www.wiocc.net)), en dat aan internationale normen voldoet (Uptime Tier III, ISO 27001, PCI-DSS enz.), werd eind 2024 in gebruik genomen en huisvest vandaag de belangrijkste banken en internetproviders van het land. In 2025 lag de focus op de uitbouw van de salespipeline. De huidige klanten alleen al zullen de recurrente inkomsten in 2026 doen verdubbelen.

**CLOSE THE GAP – TEXAF**, dat een winkel opende binnen **SILIKIN VILLAGE**, bevestigde in 2025 zijn activiteit van verkoop van refurbished computers en realiseerde daarmee een licht positief bedrijfsresultaat.



#### Deze elementen laten zich als volgt samenvatten :

DIGITAAL (k EUR)	2021	2022	2023	2024	2025	Var.
Opbrengst van de gewone activiteiten	102	54	345	563	1.146	103%
Recurrent bedrijfsresultaat	(167)	(443)	(388)	(305)	48	n.s.
Bedrijfsresultaat	(167)	(443)	(388)	(305)	48	n.s.
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	(167)	(443)	(644)	(1.043)	(246)	n.s.
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	(167)	(443)	(637)	(1.038)	(241)	n.s.

De omzet uit gewone bedrijfsactiviteiten omvat de stijging van de management fees in lijn met de toegenomen activiteit van **SILIKIN VILLAGE**, dat in 2025 voor het eerst een positief bedrijfsresultaat boekte van 48 kEUR.

Het bedrijfsresultaat omvat het via de vermogensmutatiemethode opgenomen resultaat van de datacenter- en Close The Gap-activiteiten ten belope van 191 kEUR (waarvan 7 kEUR

voor Close The Gap). Dit resultaat omvat een niet-recurrente boekhoudkundige aanpassing van 583 kEUR.

Op het vlak van investeringen tekende **TEXAF** voor 1 miljoen EUR in elk van de twee **PARTECH AFRICA**-fondsen en investeerde in totaal 276 kEUR in **AFRIWISE**.

**TEXAF** boekte daarnaast netto financiële kosten van -481 kEUR in verband met de waardering van de twee **PARTECH**-fondsen.

## HOLDINGMAATSCHAPPIJ

De eigen kosten van de holding, met name de kosten van het kantoor in Brussel en de kosten verbonden aan de consolidatie van de rekeningen en de beursnotering, worden afzonderlijk weergegeven.

De totale kosten bedroegen Totaal 1.772 kEUR, een stijging met 18%, gedreven door hogere variabele verloning en de aanleg van een voorziening voor pensioenverplichtingen.

Het nettoresultaat komt uit op –1.723 kEUR (tegenover -1.675 kEUR), rekening houdend met de interestlasten.

HOLDING (k EUR)	2021	2022	2023	2024	2025	Var.
Opbrengst van de gewone activiteiten	0	0	0	0	0	n.s.
Recurrent bedrijfsresultaat	(1.182)	(1.148)	(1.750)	(1.504)	(1.772)	18%
Bedrijfsresultaat	(1.182)	(1.148)	(1.750)	(1.504)	(1.768)	18%
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	(598)	(835)	(999)	(1.862)	(1.919)	3%
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	(431)	(661)	(818)	(1.675)	(1.723)	3%



**Geconsolideerd resultaat**

De omzet van de groep steeg met 8% tot 35.014 kEUR, weerspiegeld door een groei in vastgoed en een aanzienlijke terugval in de groeve. De toename van de overige recurrente bedrijfsopbrengsten (+37%), in combinatie met een stijging van de bedrijfskosten met 11% (20.009 kEUR), resulteerde in een EBITDA-stijging van 9% tot 17.639 kEUR.

Het bedrijfsresultaat kwam uit op 11.257 kEUR, een stijging met 9%. Het omvat een niet-recurrente kost van 143 kEUR op een waardevermindering van zeven Cotonnière-sites in de provincies. Doordat de niet-recurrente kosten lager uitvielen dan in 2024, groeide het bedrijfsresultaat sneller dan het recurrente bedrijfsresultaat.

De netto financiële kosten bedroegen 844 kEUR (tegenover 1.038 kEUR in 2024). Deze daling is het resultaat van een combinatie van hogere interestlasten op leningen, een herziening van de waarde van het PARTECH I-fonds (-481 kEUR) en een positief nettoresultaat van 1.005 kEUR op wisselkoersindexeringen.

Het resultaat vóór belastingen bedroeg 10.466 kEUR (+24%). Het omvat het via vermogensmutatie opgenomen resultaat van OADC Texaf Digital (+186 kEUR) en CTG (+7 kEUR). Daarbij dient te worden opgemerkt dat het resultaat van OADC Texaf Digital een niet-recurrente aanpassing van het joint venture-resultaat van 583 kEUR bevat.

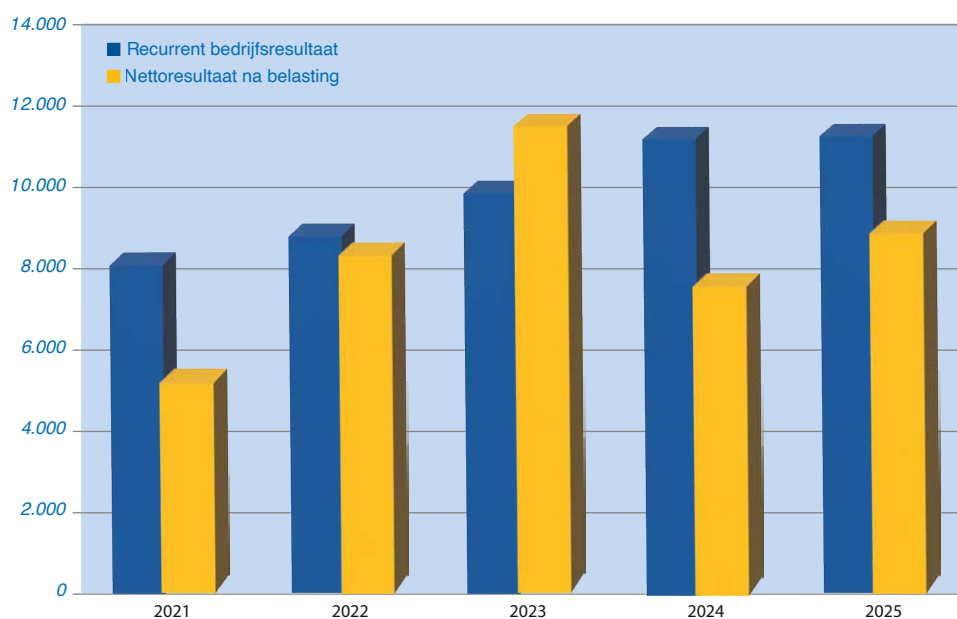
De actuele belastinglast daalde tot 2.384 kEUR (tegenover 2.983 kEUR), dankzij vrijstellingen verkregen op verschillende recente vastgoedprojecten. Het resultaat vóór uitgestelde belastingen kwam uit op 8.082 kEUR (tegenover 5.452 kEUR).

De evolutie van de uitgestelde belastingen vertegenwoordigt een nettoverbetering van 890 kEUR (tegenover 2.027 kEUR in 2024). Deze post is sterk volatiel omdat hij vooral de niet-gerealiseerde fiscale meerwaarde op de eigendommen van de groep weerspiegelt, die afhangt van zowel de wisselkoers tussen de Congolese frank en de euro als van een jaarlijkse fiscale herwaarderingcoëfficiënt. In totaal bedroeg het nettoresultaat aandeel van de groep 8.989 kEUR (tegenover 7.479 kEUR in 2024).

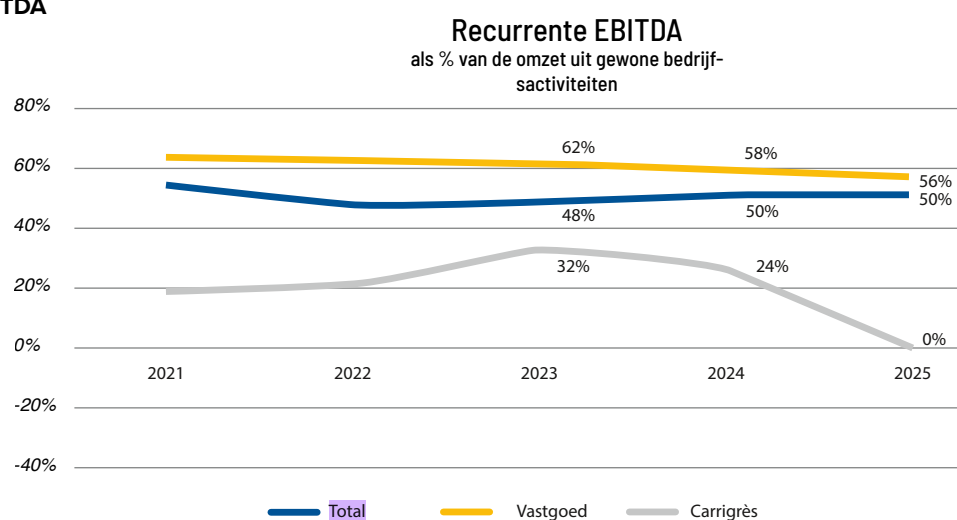
**JAARRESULTATENREKENING**

000 EUR	2021	2022	2023	2024	2025
Opbrengst van de gewone activiteiten	22.727	27.432	29.318	32.311	35.014
Overige recurrente bedrijfsopbrengsten	2.055	2.053	2.013	1.922	2.634
Recurrente bedrijfskosten	(12.990)	(16.376)	(17.131)	(18.057)	(20.009)
<b>Recurrente EBITDA</b>	<b>11.791</b>	<b>13.109</b>	<b>14.200</b>	<b>16.176</b>	<b>17.639</b>
<i>In % van de omzet</i>	48%	44%	45%	47%	47%
<i>y-1</i>	0%	11%	8%	14%	9%
Afschrijvingen	(3.649)	(4.218)	(4.274)	(5.088)	(6.240)
<b>Recurrent bedrijfsresultaat</b>	<b>8.142</b>	<b>8.891</b>	<b>9.926</b>	<b>11.088</b>	<b>11.399</b>
<i>% of turnover</i>	33%	30%	32%	32%	30%
<i>y-1</i>	2%	9%	12%	12%	3%
Eenmalige operationele elementen	(45)	(154)	(6.077)	(771)	(143)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>8.097</b>	<b>8.737</b>	<b>16.003</b>	<b>10.317</b>	<b>11.257</b>
<i>y-1</i>	29%	8%	83%	(36%)	9%
Financiële opbrengsten en kosten	(35)	(18)	(20)	(1.038)	(844)
Donaties aan acties voor maatschappelijke verantwoordelijkheid	(141)	(145)	(182)	(146)	(139)
Aandeel in resultaten van geassocieerde deelnemingen			(253)	(698)	191
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>7.922</b>	<b>8.574</b>	<b>15.548</b>	<b>8.435</b>	<b>10.466</b>
<i>y-1</i>	30%	8%	81%	(46%)	24%
Belastingen over het huidige boekjaar	(1.467)	(2.325)	(3.350)	(2.983)	(2.384)
<b>Resultaat vóór uitgestelde belastingen</b>	<b>6.454</b>	<b>6.249</b>	<b>12.198</b>	<b>5.452</b>	<b>8.082</b>
<i>In % van de omzet</i>	26%	21%	39%	16%	21%
Uitgestelde belastingen	(1.242)	2.118	(543)	2.027	890
<b>Nettoresultaat na belasting</b>	<b>5.212</b>	<b>8.366</b>	<b>11.654</b>	<b>7.479</b>	<b>8.971</b>
<i>y-1</i>	14%	61%	39%	36%	20%
<i>y-1</i>	14%	60%	39%	36%	21%
<b>PER AANDEEL</b>					
Recurrent bedrijfsresultaat (in EUR)	2,22	2,42	2,71	3,02	3,11
Bedrijfsresultaat (in EUR)	2,21	2,38	4,36	2,81	3,07
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep) (in EUR)	1,42	2,28	3,18	2,03	2,45
Aantal effecten in omloop	3.666.556	3.666.556	3.666.556	3.666.556	3.666.556

## Resultaten (in kEUR)



## EBITDA



## Globaal resultaat

000 EUR	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>5.212</b>	<b>8.366</b>	<b>11.654</b>	<b>7.479</b>	<b>8.971</b>
Mutaties van de spreads in vreemde valuta			(72)	29	132
Mutaties (na belastingen) van de herwaarderingsreserves					
Mutaties (na belastingen) van de pensioenvoorzieningen	28	103	27	148	(6)
Mutaties (na belastingen) van de reserves voor voor verkoop beschikbare financiële activa	419	498	(51)		
Mutaties (na belastingen) van de hedgingsreserves			(38)	(102)	81
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>5.659</b>	<b>8.967</b>	<b>11.520</b>	<b>7.497</b>	<b>9.017</b>
<b>DAT TOEKOMT</b>					
<b>Aan de aandeelhouders van TEXAF</b>	<b>5.646</b>	<b>8.953</b>	<b>11.508</b>	<b>7.445</b>	<b>9.035</b>
<i>Per effect</i>	1,54	2,44	3,14	2,03	2,46
Aan minderheidsbelangen	13	15	12	52	(18)

Vanaf 2024 omvat het globaal resultaat niet langer de herwaardering van de investering in de PARTECH AFRICA-fondsen, die nu rechtstreeks in de resultatenrekening wordt verwerkt.

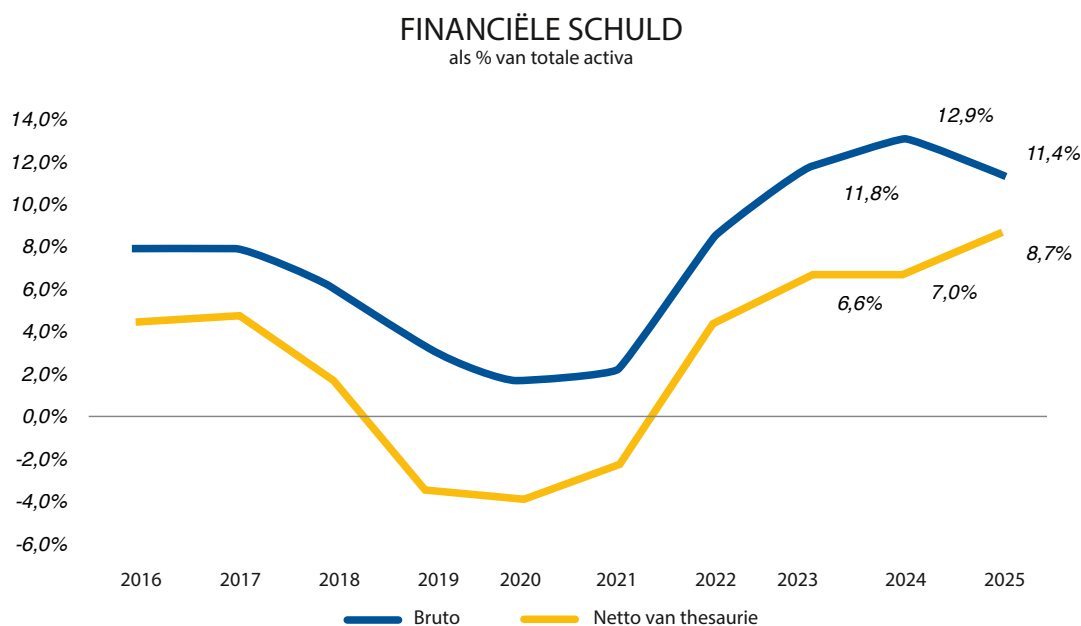
**Geconsolideerde balans (vóór winstverdeling)**

Per 31 december 2025 had de Groep een netto bankschuld van EUR 15.697k (tegenover EUR 12.006k een jaar eerder). Dit cijfer wordt beïnvloed door een ongewoon hoge behoefte aan werkkapitaal per 31 december. De investeringsuitgaven bleven hoog op 9.657k EUR (tegenover 13.723k EUR in 2024) en de operationele kasstroom bedroeg 10.763k EUR na belastingen.

De stijging van de vorderingen per 31 december 2025 is voornamelijk toe te schrijven aan de huur voor het eerste kwartaal van 2026, ten bedrage van 6.363.000 EUR, waarvan de tegenpost is opgenomen onder de overlopende activa aan de passiefzijde van de balans. Dit is een tijdelijk effect dat verband houdt met een verschil in de timing van de facturering aan klanten.

000 EUR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>116.579</b>	<b>130.554</b>	<b>141.324</b>	<b>153.598</b>	<b>156.131</b>
<i>Materiële vaste activa</i>	8.665	8.362	10.954	11.642	12.315
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	106.605	119.608	126.217	133.899	135.519
<i>Immateriële vaste activa</i>	2	8	81	87	68
<i>Overige financiële vaste activa</i>	1.307	2.576	4.072	7.969	8.229
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>18.583</b>	<b>18.388</b>	<b>25.382</b>	<b>21.066</b>	<b>24.047</b>
<i>Activa aangehouden voor verkoop</i>	5.207	5.219	5.399	0	0
<i>Voorraden</i>	4.622	4.552	4.928	6.021	6.169
<i>Vorderingen</i>	952	678	3.696	1.476	10.109
<i>Belastingvorderingen</i>	1.602	2.059	2.302	2.738	2.558
<i>Kastegoeden en deposito's op korte termijn</i>	5.933	5.462	8.570	10.254	4.811
<i>Overige vlottende activa</i>	267	417	486	577	400
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>135.162</b>	<b>148.942</b>	<b>166.706</b>	<b>174.664</b>	<b>180.178</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>104.280</b>	<b>106.692</b>	<b>112.450</b>	<b>114.844</b>	<b>117.403</b>
<i>Kapitaal</i>	25.497	25.497	25.497	25.497	25.497
<i>Reserves van de groep</i>	78.387	80.783	86.274	87.789	90.374
<i>Minderheidsbelangen</i>	397	412	679	1.558	1.532
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>20.413</b>	<b>28.231</b>	<b>35.520</b>	<b>43.125</b>	<b>39.049</b>
<i>Uitgestelde belastingverplichtingen</i>	12.882	12.292	13.013	11.151	10.210
<i>Overige langlopende verplichtingen</i>	7.530	15.939	22.507	31.974	28.839
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>10.469</b>	<b>14.020</b>	<b>18.737</b>	<b>16.695</b>	<b>23.726</b>
<i>Verplichtingen in verband met activa aangehouden voor verkoop</i>	0	0	0	0	0
<i>Overige kortlopende verplichtingen</i>	10.469	14.020	18.737	16.695	23.726
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>135.162</b>	<b>148.942</b>	<b>166.706</b>	<b>174.664</b>	<b>180.178</b>

## Schuld

Kasstroom

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt 10,7 miljoen euro, waarbij een tijdelijk effect op de werkkapitaalbehoefte een negatieve impact had.

De investeringen in 2025, ten bedrage van 9,7 miljoen euro, liggen lager dan in 2024 (13,7 miljoen euro), omdat dit boekjaar enkel de opstart van het nieuwe vastgoedproject 'Quartier des Parcs' omvat, terwijl 2024 nog de voltooiing van twee grote projecten betrof: Promenade des Artistes en Silikin Village III.

De kasstroom uit dividend bedroeg 6,4 miljoen euro, terwijl de financiële schuld met 0,1 miljoen euro daalde, waarbij aflossingen van bestaande schulden een nieuwe lening met een looptijd van zes jaar bij een Congolese bank compenseerden tegen een kostprijs in euro, na afdekking, van 7,0% per jaar.

## Jaarlijkse cashflow

000 EUR	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Cash and cash equivalents and short-term investments at the beginning of the year</b>	<b>6.979</b>	<b>5.933</b>	<b>5.462</b>	<b>8.570</b>	<b>10.254</b>
Cash flow from operating activities after tax	10.313	10.879	10.564	12.886	14.840
Change in working capital	(665)	2.318	(817)	895	(4.077)
<b>Cash flows from operating activities</b>	<b>9.648</b>	<b>13.196</b>	<b>9.747</b>	<b>13.781</b>	<b>10.763</b>
Investments	(8.942)	(17.420)	(13.691)	(13.723)	(9.678)
Divestments	26	10	5.097	896	21
<b>Cash flows from investment activities</b>	<b>(8.916)</b>	<b>(17.409)</b>	<b>(8.595)</b>	<b>(12.828)</b>	<b>(9.657)</b>
Increase in capital	2.099	0	0	0	0
Dividends	(4.633)	(5.238)	(5.762)	(6.024)	(6.443)
Changes in debts	756	8.981	7.962	6.527	(102)
<b>Cash flows from financing activities</b>	<b>(1.778)</b>	<b>3.743</b>	<b>2.200</b>	<b>503</b>	<b>(6.545)</b>
<b>Net increase (decrease) of cash and cash equivalents</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(470)</b>	<b>3.352</b>	<b>1.457</b>	<b>(5.439)</b>
Cash and short-term investments at end of period			(123)	227	(4)
<b>Cash and cash equivalents and short-term investments at year-end</b>	<b>5.933</b>	<b>5.463</b>	<b>8.692</b>	<b>10.254</b>	<b>4.811</b>

**Cashflow over 5 jaar**

<i>Herkomst van middelen</i>	<b>2021-2025</b>	<i>Aanwending van middelen</i>	
<i>Herkomst van middelen</i>	89.986	69.864	<i>Investerings</i>
<i>Kasstromen uit operationele activiteiten *</i>	6.057	23.679	<i>Belastingen en taken</i>
<i>Kapitaalverhoging</i>	3.989	32.200	<i>Dividenden</i>
<i>Verlaging van de schuldenlast</i>	21.777	(3.934)	<i>Verhoging van de liquide middelen</i>
<b>TOTAL</b>	<b>121.809</b>	<b>121.809</b>	<b>TOTAL</b>

\*: Zonder belastingen en taken

**Dividend**

In het licht van de resultaten van het boekjaar en de vooruitzichten voor 2026 zal de Raad van Bestuur voorstellen het dividend te verhogen tot 6.914.077 EUR, ofwel 1,8857 EUR (1,32 EUR netto) per aandeel, een stijging van 7,3% ten opzichte van 7% in het vorige boekjaar. Dit dividend zal betaalbaar zijn vanaf juni 2026 bij inlevering van coupon nr. 15.

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Op het ogenblik van opstelling van dit verslag hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan. De veiligheidssituatie en de politieke instabiliteit in de DRC hebben tot op heden geen financiële impact op de Groep gehad, op een vertraging in de verkoop van CARRIGRES na.

De Vennootschap heeft de mogelijke gevolgen van de geopolitieke situatie in het Midden-Oosten voor haar activiteiten, operationele prestaties en bedrijfscontinuïteit geëvalueerd. In dit stadium heeft de Groep enkel een negatieve impact op de transport- en brandstofkosten vastgesteld. De Texaf-groep blijft de situatie en de mogelijke gevolgen ervan evenwel op de voet volgen.

**Verklaring betreffende het gebruik van financiële instrumenten**

De TEXAF-groep heeft een valutadekkingsbeleid aangenomen om de effecten van wisselkoersschommelingen op leningen in dollar die zij bij lokale banken aangaat, te beperken. De gebruikte dekkingsinstrumenten worden aangeboden door een gerenommeerde Belgische bank.

**Risicoverklaring**

De Raad van Bestuur wijst erop dat de activa van de onderneming zich in de DRC bevinden en dat de specifieke omstandigheden in dat land risico's met zich meebrengen. De DRC behoort tot de regio's met tekortkomingen op het gebied van goed bestuur. De jaarrekening is opgesteld met de nodige voorzichtigheid, uitgaande van een stabiel economisch, sociaal en regelgevend klimaat.

TEXAF, waarvan de referentievaluta de euro is, heeft belangen in bepaalde ondernemingen waarvan de transacties eveneens

in vreemde valuta' en (USD en Congolese frank) plaatsvinden en waarvan de activiteiten blootstaan aan valutarisico's. De groep dekt haar leningen in USD af, waarvan de terugbetaling gedekt zal worden door huurbetalingen in EUR.

Een meer gedetailleerde presentatie van de risico's waaraan de Groep kan worden blootgesteld, wordt gegeven op pagina 112.

**Prestatiecriteria**

TEXAF streeft ernaar prestatiedoelstellingen te realiseren die in overeenstemming zijn met het risicoprofiel van haar operationele omgeving. Bijgevolg moeten vastgoed- of industriële investeringsprojecten voldoen aan een intern rendement dat hoger ligt dan dat wat wordt toegepast door financiële ondernemingen die actief zijn in stabielere regio's. Deze criteria worden herzien in het licht van veranderingen in deze omgeving.

**Verklaring inzake corporate governance**

Wij bevestigen dat, voor zover wij weten, de geconsolideerde jaarrekening, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudnormen, een getrouw beeld geeft van de activa, de financiële positie en de resultaten van de vennootschap en de in de consolidatie opgenomen entiteiten, en dat het jaarverslag een getrouw overzicht bevat van de ontwikkeling van de activiteiten, de resultaten en de positie van de vennootschap en de in de consolidatie opgenomen entiteiten, evenals een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee zij worden geconfronteerd.

Namens  
de Raad van Bestuur  
Jean-Philippe Waterschoot  
Algemeen directeur



# VERSLAG INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

## NALEVING VAN DE CORPORATE GOVERNANCE CODE

De Raad van Bestuur toetst regelmatig of de inhoud van het charter in overeenstemming is met de toepasselijke wet- en regelgeving. De huidige versie van het charter werd goedgekeurd op 24 maart 2021.

De Vennootschap hanteert een “monistische” bestuursstructuur met een Raad van Bestuur.

Dit charter bevestigt dat TEXAF de Belgische Corporate Governance Code (2020), de principes en vrijwel alle richtlijnen ervan naleeft. De Vennootschap wijkt op de volgende punten en om de volgende redenen af van de principes van de Code:

- De vennootschap kan een onafhankelijke bestuurder een of meer ad-hoc opdrachten toevertrouwen, die vergoed mogen worden (3.5.4.), aangezien zij niet wil afzien van de specifieke expertise die zij bij haar zoektocht naar bestuurders heeft geïdentificeerd;
- De vennootschap is van mening dat niet-uitvoerende bestuurders niet automatisch hun status als onafhankelijke leden van de Raad verliezen na meer dan twaalf jaar zitting te hebben gehad in de Raad (Artikel 3.5.2.), aangezien zij van mening is dat onafhankelijkheid geen kwestie is van leeftijd of tijd, maar van mentaliteit;
- Bestuurders, zowel uitvoerende als niet-uitvoerende, ontvangen geen deel van hun vergoeding in de vorm van aandelen van de vennootschap (artikel 7.6), aangezien de kosten voor het uitvoeren van een jaarlijkse kapitaalverhoging voor relatief kleine bedragen onbetaalbaar zijn;
- De Raad van Bestuur heeft geen minimumdrempel vastgesteld voor het aantal aandelen dat bestuurders moeten bezitten (artikel 7.9), aangezien deze kwestie afhangt van het persoonlijk vermogen van de betrokken personen, dat aanzienlijk kan variëren.

De Raad heeft tevens de charters van het Auditcomité en het Benoemings- en Remuneratiecomité aangenomen.

De volledige tekst van het Bestuursreglement is beschikbaar op de website: [www.texaf.be](http://www.texaf.be)

Het governanceverslag dat in dit jaarverslag 2025 is opgenomen, vormt een integraal onderdeel van het jaarverslag.

## SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

### BENOIT DE BLIECK (1957)

*Mandaat loopt af 2028*

#### VOORZITTER, VERTEGENWOORDIGER VAN BDB MANAGEMENT SRL

Als burgerlijk ingenieur (ULB – 1980) en Cepac-postgraduaat van de Solvay Business School (1986) begon hij een internationale carrière bij CFE, als werfleider in Saoedi-Arabië (1980–1985) en vervolgens als ontwerpmanager (China, Zaire, Egypte). Na zijn terugkeer naar België in 1988 stapte hij over naar vastgoedontwikkeling bij Codic, vervolgens bij Galliford en ten slotte bij Bernheim-Comofi (toen beursgenoteerd en een dochteronderneming van GBL), waar hij lid was van het uitvoerend comité en hoofd internationale ontwikkeling (Boedapest, Praag, Berlijn). Momenteel beheert hij diverse vastgoedprojecten en -investeringen in familiebezit in België en het Groothertogdom Luxemburg. Van 1999 tot 2021 bouwde hij, ondersteund door zijn team, als CEO de gereguleerde vastgoedvennootschap Befimmo uit en positioneerde hij deze, met een vermogen van bijna 3 miljard euro, als een toonaangevende Belgische speler gespecialiseerd in kantoorpanden. Befimmo, destijds genoteerd op Euronext Brussel, maakte van 2009 tot 2016 deel uit van de BEL 20-index.

### DOMINIQUE MOORKENS (1948)

*Mandaat loopt af op 13 mei 2025*

#### VOORZITTER, ONAFHANKELIJK

Dominique Moorkens begon zijn carrière binnen de familieonderneming Alcopa Group als manager van een autodealer. Vanaf 1981 nam hij de functie van CEO over en herstructureerde hij in die hoedanigheid de groep volgens de principes van goed bestuur. De Alcopa Group, die hij jarenlang leidde en voorzat, evolueerde van haar automobielwortels naar een gediversifieerde holding die investeert in duurzame, middelgrote Europese bedrijven.

Dominique Moorkens is tevens bestuurder bij Carmeuse en voorzitter van de raad van bestuur van Coprem. Hij is betrokken bij talrijke verenigingen die zich richten op filantropie en ondernemerschap. Hij is honorair consul van de Republiek Korea.

### VINCENT BRIBOSIA (1960),

*Vertegenwoordiger van Chanic s.a.*

*Termijn loopt af 2026*

#### FREELANCER

Vincent Bribosia behaalde een bachelordiploma in de rechten (ULg), aangevuld met onder meer een masterdiploma in management van CEPAC (ULB) en opleidingen aan de London School of Economics en de Harvard Business School. Hij is afkomstig van de groep Suez-Société Générale de Belgique, waar hij verschillende functies bekleedde, waaronder die van stafchef van de heer Gérard Mestrallet, algemeen directeur. Hij was secretaris en lid van het uitvoerend comité van Société Générale de Belgique en bekleedde daar verschillende bestuursfuncties, met name bij Finoutremer SA en Chanic SA, alsook bij verschillende

niet-beursgenoteerde ondernemingen. Hij was tevens lid van het kabinet van de minister van Werkgelegenheid (1983–86). In 2000 verwierf Vincent Bribosia het belang van de groep Suez/Société Générale de Belgique in Chanic SA, waarvan hij nu voorzitter is. Hij is tevens penningmeester van de World Association of Friends of Childhood (AMADE) in Monaco.

### **CHARLOTTE CROONENBERGHS (1989)**

*Termijn loopt af 2029*

#### **NIET-UITVOEREND**

Charlotte Croonenberghs behaalde een masterdiploma in de rechten (KU Leuven) en een masterdiploma in International Business, met onderscheiding behaald aan ESCP Europe (Parijs & Londen). Ze begon haar carrière in de sector van de fast-moving consumer goods (FMCG), waar ze uitgebreide ervaring opdeed. Ze bekleedde met name de functie van marketingdirecteur en was lid van het managementcomité voor haar divisie bij L'Oréal. Vandaag is ze president van Noord-Amerika bij Baobab Collection.

### **GERALD CROONENBERGHS (1988)**

*Termijn loopt af 2026*

#### **BESTUURSLID**

Met zijn dubbele expertise – als piloot bij luchtvaartmaatschappijen in Indonesië, België en Dubai, en als afgestudeerde in bedrijfskunde en financiën aan de Hult International Business School en de London School of Economics – is Gérald Croonenberghs nu verantwoordelijk voor de ontwikkeling van Silikin Village, de digitale tak van TEXAF. Dankzij zijn internationale carrière heeft hij een multicultureel perspectief ontwikkeld en een diepgaand inzicht gekregen in het belang van communicatie en teamwork, wat hij ten volle inzet om de groei van TEXAF te stimuleren.

### **WILLIAM CROONENBERGHS (1994)**

*Termijn loopt af 2026*

#### **NIET-UITVOEREND**

William Croonenberghs behaalde een masterdiploma in Management aan de IE Business School, nadat hij zijn bachelordiploma in Management Engineering aan de Universiteit van Antwerpen met succes had afgerond. Hij begon zijn carrière als consultant bij CBRE, waar hij 2,5 jaar in de commerciële vastgoedsector werkte. Vervolgens trad hij in dienst bij de Belgische vastgoedontwikkelaar ION, waar hij twee jaar werkte als Business Development Consultant, verantwoordelijk voor het verwerven van nieuwe kansen in de residentiële en commerciële vastgoedsector in België en het Groothertogdom Luxemburg. Naast zijn praktijkervaring behaalde hij aan de KU Leuven een diploma in het programma 'Postgraduaat Vastgoedkunde/Postgraduate in Real Estate Studies', dat de verschillende facetten van vastgoed behandelt. Momenteel is hij werkzaam in de vastgoedsector.

### **CHRISTOPHE EVERS (1960)**

*Termijn loopt af 2028*

#### **BESTUURSLID**

Christophe Evers, managementingenieur van de Solvay Brussels School (U.L.B.), begon zijn carrière bij de Umicore-groep. In 1989 trad hij in dienst bij Cobepa, waar hij CFO en lid van het uitvoerend comité werd. In 2001 werd hij lid van het uitvoerend comité bij bPost, verantwoordelijk voor business development, vastgoed en alle activiteiten buiten Mail en Retail. In 2004 was hij interim-CFO van InterXion. Van 2004 tot 2010 was hij partner bij de in technologie gespecialiseerde investeringsbank Drakestar Partners. Christophe Evers is hoogleraar financiën en strategie aan de Solvay Brussels School en auteur van diverse publicaties.

### **JOSEPH FATTOUCH (1990)**

*Vertegenwoordiger van JFA Management*

*Termijn loopt af 2027*

#### **ONAFHANKELIJK**

Hij behaalde een masterdiploma in industriële ingenieurswetenschappen (summa cum laude) aan de Solvay Brussels School (ULB). Als consultant bij McKinsey en Roland Berger adviseerde hij verschillende industriële bedrijven over belangrijke strategische, operationele en technologische kwesties. Vervolgens werd hij adviseur van twee Belgische ministers (waaronder de huidige premier), gaf hij leiding aan het Belgische beleid inzake digitalisering, kunstmatige intelligentie en digitale vaardigheden, richtte hij AI4Belgium op en was hij voorzitter van de werkgroep Data Against Corona. Daarna werkte hij bij Waterland Private Equity, een onafhankelijke private-equityfirma die zich richt op groeiende Belgische kmo's. Hij ondersteunde ook Texaf bij de oprichting van zijn digitale campus in Kinshasa en bij de ontwikkeling van zijn technologie-investeringsstrategie. Hij droeg bij aan de ontwikkeling van het grootste vierjarenprogramma (500 miljoen dollar) van UNICEF in Libanon en werd geselecteerd als een van de Belgische '40 under 40'.

### **MICHEL GALLETZ (1958)**

*Termijn loopt af 2026*

#### **NIET-UITVOEREND**

Hij studeerde af aan de Ecole Pratique des Hautes Etudes Commerciales in Brussel en heeft uitgebreide ervaring in de Afrikaanse textielindustrie. Aanvankelijk werd hij door de Britse groep Tootal Textiles gedetacheerd naar Kinshasa als financieel directeur van CPA Zaire, en sinds 1994 is hij werkzaam bij de Cha Group, waarvoor hij een distributienetwerk voor textielproducten in heel Afrika heeft opgezet, diverse financiële en algemene managementfuncties heeft bekleed en zitting heeft in de raden van bestuur van verschillende bedrijven binnen de groep. Hij was de laatste algemeen directeur van Congotex en is momenteel uitvoerend directeur van United Nigerian Textiles, de grootste textielproductiegroep van Nigeria.

**ELINE PARDAENS (1985)***Termijn loopt af 2026***ZELFSTANDIG**

Eline Pardaens behaalde een masterdiploma in Business Engineering (ICHEC), met een specialisatie in financiën, dat ze met de hoogste onderscheiding behaalde. Ze begon haar carrière bij de Texaf Group als financieel directeur voor de dochterondernemingen in de DRC. Vervolgens werd ze financieel directeur bij Korongo Airlines, een Congolees luchtvaartpartnerschap tussen Brussels Airlines, George Forrest International en andere Congolese investeerders. Na drie jaar in de luchtvaartsector werkte ze zes jaar bij de Forrest International Group, waar ze eerst als managementcontroller in Lubumbashi en vervolgens als financieel directeur van A.E.M.I. (industriële divisie) in Kinshasa werkzaam was. Sinds 2018 werkt ze bij Connexafrica, een van de toonaangevende multimodale logistieke bedrijven in de DRC en Zambia, en tevens vertegenwoordiger van de rederij Hapag-Lloyd. In 2024 nam de Connexafrica Group Comexas over, een bedrijf met vestigingen in België, Ghana en Ivoorkust. Sindsdien is zij verantwoordelijk voor de financiën van de groep en de financiële ondersteuning van de elieerde bedrijven.

**PASCALE TYTGAT (1960)***Termijn loopt af 2028***ONAFHANKELIJK**

Pascale Tytgat is afgestudeerd in Management Engineering aan de Solvay Brussels School (ULB-1983) en houder van een IFRS-certificaat (UCL-2005). Ze is registeraccountant (1990) en medeoprichtster en managing partner van BST Réviseurs d'Entreprises (1991). Ze was lid van de Commissie voor Kwaliteitscontrole (1995–2016) en zat in de Examencommissie (2006–2025) van het Belgisch Instituut van Bedrijfsrevisoren (IRE). Ze is gerechtsdeskundige, voert talrijke financiële expertisen op in België en Frankrijk, en is actief als onafhankelijk bestuurder en voorzitter van auditcomités.

**NATHALIE ULRICH (1967)***Vertegenwoordiger van People Partners**Termijn loopt af in 2026***ONAFHANKELIJK**

Nathalie Ulrich heeft een masterdiploma in Germaanse filologie (KULeuven) en in pedagogie (UCLouvain), evenals een diploma in KMO-management (Solvay). Ze heeft uitgebreide ervaring opgedaan in Human Resources op zowel lokaal als internationaal niveau (Befimmo, Proximus, Millicom), met name als directeur Human Resources en Communicatie bij HeidelbergCement en als bestuurslid van CBR SA, enkele van haar dochterondernemingen en de Pensioenfondsen. Tegelijkertijd heeft ze bijgedragen aan de oprichting van start-ups die actief zijn in de IT- en commerciële sector. Ze is ook betrokken bij filantropische activiteiten als bestuurslid van SOCIALware Benelux.

**JEAN-PHILIPPE WATERSCHOOT (1963)***Termijn loopt af 2028***CEO, Executive**

Jean-Philippe Waterschoot is burgerlijk ingenieur – Faculteit Toegepaste Wetenschappen, ULB (ICME 88) – en begon zijn carrière in 1989 in Lubumbashi bij de TEXAF-groep. Na verschillende operationele functies te hebben bekleed bij de textiel fabriek UTEXAFRICA, was hij er algemeen directeur totdat de textieldivisie werd overgedragen aan Congotex. Hij is bestuurder bij de Nationale Federatie van Ondernemingen van Congo, verantwoordelijk voor Hervormingen en het Ondernemingsklimaat; bestuurder en permanent vertegenwoordiger van de CBL-ACP Kamer van Koophandel; vicevoorzitter van de Belgisch-Congolese Kamer van Koophandel (CCBCL); bestuurder van diverse liefdadigheids- en economische verenigingen in de DRC; en adviseur economische diplomatie bij de Belgische ambassade in Kinshasa. Hij is Commandeur in de Leopoldsorde en Commandeur in de Orde van de Kroon.

De raad van bestuur bestaat dus uit 12 bestuurders; 6 daarvan zijn onafhankelijk, 3 zijn uitvoerend en 9 zijn niet-uitvoerend (inclusief de onafhankelijken).

De heer Herman De Croo heeft de Vennootschap van 1981 tot 2019 met succes gediend als bestuurder (behalve tijdens de periodes waarin hij minister was). Als erkenning voor deze bijdrage werd hij benoemd tot erebestuurder en blijft hij de vennootschap adviseren.



## WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In 2025 kwam de Raad van Bestuur vijf keer bijeen.

De lijst met individuele aanwezigheidsgegevens van de bestuurders bij de vijf vergaderingen, die fysiek of via videoconferentie plaatsvonden, is als volgt:

Vincent Bribosia <sup>1</sup>	4	80 %
Charlotte Croonenberghs	4	80 %
Gérald Croonenberghs	5	100 %
William Croonenberghs	5	100 %
Christophe Evers	5	100 %
Joseph Fattouch <sup>**</sup>	5	100 %
Michel Gallez	5	100 %
Dominique Moorkens	2	100 %
Benoit De Blicq <sup>***</sup>	3	100 %
Eline Pardaens	4	80 %
Pascale Tytgat	5	100 %
Nathalie Ulrich <sup>****</sup>	5	100 %
Jean-Philippe Waterschoot	5	100 %

De bestuurders die niet aanwezig konden zijn, waren om dwingende redenen verontschuldigd. Hun standpunten over de belangrijkste agendapunten werden voorafgaand aan de vergadering ingewonnen.

Tijdens zijn vergaderingen behandelde de Raad van Bestuur, naast de notulen van de vergaderingen van het Audit-, Remuneratie- en Benoemingscomité:

- zaken met betrekking tot zijn wettelijke verplichtingen, zoals de opstelling van de jaarrekening, het jaarverslag en het halfjaarverslag, alsmede de voorbereiding van de Algemene Vergaderingen;
- de analyse en toepassing van de IFRS-boekhoudnormen op de onderneming;
- de vaststelling van de strategie op het gebied van milieu, maatschappij en governance (ESG);
- verschillende voorgestelde investeringsprojecten;
- het toezicht op de ontwikkeling van de Kinsuka-site;
- vastgoedbeheer;
- toezicht op CARRIGRES;
- toezicht op SILIKIN VILLAGE en OADC TEXAF DIGITAL
- verbetering van diverse aspecten van het bestuur;
- het waarborgen van de juridische en fysieke veiligheid van de activa van de groep in de DRC;
- versterking van de teams en hun veiligheid;
- monitoring en analyse van risico's;
- de begroting.

Alle besluiten werden unaniem genomen.



<sup>1</sup> \* Vertegenwoordiger van Chanic s.a.

<sup>\*\*</sup> Vertegenwoordiger van JFA Management b.v.

<sup>\*\*\*</sup> Vertegenwoordiger van BDB Management s.r.l.

<sup>\*\*\*\*</sup> Vertegenwoordiger van People Partners s.r.l.

## COMMISSIES VAN DE RAAD VAN BESTUUR

### AUDITCOMITÉ

Het Auditcomité bestaat uit mevrouw Pascale Tytgat, die het voorzitterschap bekleedt, mevrouw Eline Pardaens en de heren William Croonenberghs en Dominique Moorkens (tot mei 2025). In 2025 kwam het Auditcomité zes keer bijeen.

De aanwezigheid van de individuele bestuurders op de zes vergaderingen, die fysiek of via videoconferentie plaatsvonden, is als volgt:

William Croonenberghs	6	100%
Dominique Moorkens	4	100%
Eline Pardaens	6	100%
Pascale Tytgat	6	100%

Van deze zes vergaderingen waren er twee gewijd aan de verlenging van het mandaat van de accountant. Voor deze twee vergaderingen werd geen vergoeding betaald.

De werkzaamheden van de auditcommissie waren gericht op:

- de werkzaamheden met betrekking tot de afsluiting van het boekjaar 2025;
- informatie over de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de zandsteenafzetting;
- de opstelling van de tussentijdse financiële overzichten per 30 juni 2025;
- het toezicht op specifieke waarderingsregels, met name in verband met de IFRS-normen en de ontwikkeling daarvan;
- de kwestie van uitgestelde belastingen;
- het toezicht op de financiële verslaglegging;
- het toezicht op de interne controle en het risicobeheer, met inbegrip van de risicomatrix;
- het beheer van interne-auditopdrachten;
- de modernisering van boekhoudkundige instrumenten en procedures;
- de relaties met de externe accountant;
- het implementeren van ESG-procedures, in het bijzonder beoordelingen van dubbele materialiteit en de CO2-voetafdruk;
- het anticiperen op kwesties met betrekking tot het boekjaar 2025.

Het Auditcomité kwam in april 2025 ook bijeen in verband met de verlenging van het mandaat van de commissaris. Aangezien deze vergadering niet werd vergoed, is ze niet opgenomen in de bovenstaande tabel.

### REMUNERATIE BELONINGS EN BENOEMINGSCOMITÉ

De Remuneratie- en Benoemingscommissie bestaat uit mevrouw Nathalie Ulrich\*\*\* en de heren Vincent Bribosia<sup>2\*</sup> en Joseph Fattouch\*\*. In 2025 kwam de Remuneratie- en Benoemingscommissie vier keer bijeen. Alle leden waren bij elke vergadering aanwezig.

<sup>2\*</sup> Vertegenwoordiger van Chanic s.a.

\*\*Vertegenwoordiger van JFA Management b.v.

\*\*\*Vertegenwoordiger van People Partners s.r.l.

De individuele aanwezigheid op de vier vergaderingen, fysiek of via videoconferentie, zag er als volgt uit :

- Vincent Bribosia*	4	100%
- Joseph Fattouch**	4	100%
- Nathalie Ulrich	4	100%

De werkzaamheden waren gericht op het opstellen van aanbevelingen met betrekking tot:

- het vaststellen van de variabele beloning voor het uitvoerend management;
- de samenstelling van de Raad van Bestuur;
- de invoering van een beoordelingssysteem voor het senior management, waarbij jaarlijkse doelstellingen worden vastgesteld die gekoppeld zijn aan de uitbetaling van de variabele beloning;
- de invoering van een monitoringplan voor leden van de uitvoerende comités;
- de werving van senior executives met het oog op het opstellen van opvolgingsplannen;
- het versterken van de teams in de DRC.

### EVALUATIEPROCES VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In 2020 heeft de Raad van Bestuur een evaluatie uitgevoerd van zijn eigen functioneren en dat van zijn comités, met de hulp van een gespecialiseerde externe consultant. Hieruit werden conclusies getrokken, zowel met betrekking tot zeer specifieke operationele aspecten, die onmiddellijk werden geïmplementeerd, als met betrekking tot richtlijnen voor de ontwikkeling op middellange termijn.

In 2025 startte de Raad een evaluatie van zijn eigen functioneren en dat van zijn comités met de hulp van een onafhankelijke consultant.

### COMMISSARIS

Deloitte, Réviseurs d'Entreprise SRL, vertegenwoordigd door mevrouw Corine Magnin (mei 2025 – mei 2028).



## RISICOBEEHER EN INTERN CONTROLESYSTEEM

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het handhaven van adequate interne controle- en risicobeheersingssystemen, afgestemd op de activiteiten van de Groep en de omgeving waarin zij opereert. Deze systemen zijn in de eerste plaats ontworpen om de Raad van Bestuur met een redelijke mate van zekerheid te verzekeren dat hij tijdig wordt geïnformeerd over de voortgang bij het bereiken van de strategische, financiële en operationele doelstellingen van de Groep, dat de financiële en niet-financiële verslaggeving betrouwbaar en actueel is, dat de activa van de Groep worden beschermd en dat verplichtingen worden geïdentificeerd en beheerd.

In overeenstemming met zijn verantwoordelijkheden beoordeelt de Raad van Bestuur jaarlijks de noodzaak om een afzonderlijke interne auditfunctie in te stellen. Op dit moment beschikt Texaf niet over een dergelijke afzonderlijke of interne functie, aangezien regelmatige interne beoordelingen van de interne controles voldoende worden geacht om adequaat toezicht te waarborgen. De Raad is van mening dat deze regeling passend is gezien de aard en omvang van de onderneming en haar personeel, evenals de mate van complexiteit van de organisatie.

Bovendien schakelt Texaf, waar nodig, externe consultants in om interne auditwerkzaamheden uit te voeren, waardoor onafhankelijke expertise op specifieke gebieden wordt geboden.

De Auditcommissie houdt namens de Raad van Bestuur toezicht op risico's en controles en rapporteert haar bevindingen aan de Raad.

## RISICOBEEHER

Risico's worden geïdentificeerd en geanalyseerd door het management, besproken door de Raad van Bestuur en de beheersing ervan wordt beoordeeld door het Auditcomité. De Raad van Bestuur bestaat met name uit één uitvoerend lid en twee niet-uitvoerende bestuurders die actief zijn in de DRC. Zij beoordelen voortdurend de risico's die inherent zijn aan de groep en rapporteren hierover aan de Raad.

Een overzicht van de belangrijkste risico's die op deze manier zijn geïdentificeerd, wordt gepresenteerd op pagina 112 en volgende.

## INTERNE CONTROLE

De Groep heeft een reeks beleidslijnen en procedures geïmplementeerd om, voor zover mogelijk, een rigoureuze en effectieve beheer van haar activiteiten, de bescherming en het behoud van activa, en de kwaliteit van de informatie te waarborgen.

De geconsolideerde dochterondernemingen stellen een jaarlijks geconsolideerd budget op in overeenstemming met de IFRS, evenals operationele budgetten per rechtspersoon, die als vergelijkingsbasis dienen voor het verslagjaar. Ze stellen ook gedetailleerde maandrekeningen op, vergezeld van nieuwe prognoses voor het lopende jaar. Deze rekeningen worden geanalyseerd door de CEO en de CFO en besproken met de Raad van Bestuur. De rekeningen van de dochterondernemingen worden maandelijks naar de moedermaatschappij gestuurd.

Rechtszaken worden gevolgd door de juridisch manager in de DRC en worden systematisch gerapporteerd aan de Raad van Bestuur.

Het principe van dubbele handtekening wordt systematisch toegepast binnen de hele groep.

De interne controlemaatregelen worden voortdurend herzien en verbeterd, met name door het vaststellen van procedures en de automatisering van bepaalde taken.

## INTERNE AUDIT

In 2025 werd een evaluatie uitgevoerd om de HR-processen te onderzoeken en het beheer van reserveonderdelen te reorganiseren. Dit leidde tot een versterking van de procedures voor het monitoren van voorraadbewegingen, evenals een herziening van de inventarisprocessen, die nu efficiënter worden uitgevoerd en hebben geresulteerd in een beperkt aantal vastgestelde discrepanties. Het HR-beheerproces is eveneens verbeterd, met de invoering van maandelijkse uitgavenanalyses, en de procedures voor de controle van overuren zijn versterkt.

In 2026 zijn er ook plannen om alle processen voor het beheer van inkomende en uitgaande facturen te herzien en te beginnen met de verdere digitalisering van de financiële afdeling.

## BELANGENCONFLICTEN EN HANDEL MET VOORKENNIS

De Raad van Bestuur hoefde in 2025 geen uitspraak te doen over mogelijke belangenconflicten.

Er hebben in 2025 geen transacties door insiders plaatsgevonden.

## FACTOREN DIE VAN INVLOED KUNNEN ZIJN OP EEN OVERNAMEBOD

Er is slechts één aandelenklasse en er zijn geen beperkingen op de overdracht van aandelen of de uitoefening van stemrechten.

Er zouden geen rechten van de vennootschap vervallen, noch zouden er verplichtingen ontstaan in geval van een wijziging van zeggenschap.

De vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van 21.500.000 euro, waarvan op 28 mei 2020 1.890.219 euro werd aangewend voor de uitgifte van 59.836 aandelen uit te geven in het kader van het keuzedividend over 2019 en 2.098.566 op 28 mei 2021 om 63.020 aandelen uit te geven in het kader van het keuzedividend over 2020.

Op 25 augustus 2025 heeft de vennootschap de volgende transparantieverklaring bij de FSMA ingediend:

TOTAL SECURITIES ISSUED	3.666.556	100%
<b>Eigenaars:</b>		
Société Financière Africaine	2.305.442	62,88%
Middle Way Ltd	366.656	10,00%

Société Financière Africaine staat onder zeggenschap van Chagawirald SCS, dat op zijn beurt onder zeggenschap staat van Charlotte, Gaëlle, Gérald en William Croonenberghs, die elk een belang van 25% hebben.

Middle Way Ltd is volledig in handen van Member Investments Ltd. De uiteindelijke begunstigde van Member Investments Ltd is CCM Trust (Cayman) Ltd, een trust die toebehoort aan de familie Cha uit Hongkong.



## VERSLAG OVER BEZOLDIGINGEN EN BENOEMINGEN

### BENOEMINGEN

Aan de Algemene Vergadering die op 12 mei 2026 wordt bijeengeroepen, wordt voorgesteld

- om de aflopende mandaten te verlengen van
  - Gérald Croonenberghs
  - William Croonenberghs
  - Eline Pardeaens
  - Michel Gallez
  - Nathalie Ulrich, vertegenwoordiger van People Partners

### BELONINGSEBELEID

De Algemene Vergadering van 11 mei 2021 heeft een Bezoldigingsbeleid goedgekeurd. Dit document is beschikbaar op de website [www.texaf.be](http://www.texaf.be). Dit verslag is opgesteld in overeenstemming met dat beleid.

De bezoldiging van de uitvoerende en niet-uitvoerende bestuurders van TEXAF wordt jaarlijks door het Remuneratie- en Benoemingscomité geëvalueerd alvorens aan de Raad van Bestuur te worden voorgelegd. Het remuneratieverslag wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering. Bepaalde voorstellen vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de Algemene Vergadering (zie hieronder).

### NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

In overeenstemming met het remuneratiebeleid zijn de regels en brutovergoedingen voor niet-uitvoerende bestuurders sinds 14 mei 2024 als volgt:

- een vast deel van 20.000 EUR per niet-uitvoerend bestuurder per jaar, uitbetaald voor de periode waarin de ambtstermijn werd uitgeoefend;
- een toeslag van EUR 12.000 voor de voorzitter, en EUR 9.000 voor de voorzitter van de Auditcommissie en de voorzitter van de CNR;
- een presentiegeld van 1.440 euro per vergadering van de Raad van Bestuur of een commissie;
- uitvoerende bestuurders vervullen hun functie zonder vergoeding, behalve voor het deel van hun ambtstermijn dat betrekking heeft op hun uitvoerende taken.

De heer Gallez heeft afgezien van zijn vergoeding.

De vennootschap heeft een verzekering afgesloten ter dekking van de activiteiten die de leden van de Raad van Bestuur in het kader van hun taken uitoefenen.

De ambtstermijn als niet-uitvoerend bestuurder omvat geen variabele vergoeding, aandelenopties of een aanvullende pensioenregeling.

## OVERZICHT BEZOLDIGING NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS IN 2025 (\*)

En EUR	Vaste beloning	Presen-tiegelden	Totale beloning
Chanic s.a, 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
Vertegenwoordigd door	20.000	12.960	32.960
Dominique Moorkens	8.000	5.760	13.760
Vertegenwoordigd door	24.000	4.320	28.320
Eline Pardaens	20.000	11.520	31.520
Pascale Tytgat	29.000	12.960	41.960
Vertegenwoordigd door	29.000	12.960	41.960

(\*) De bedragen in de bovenstaande tabel zijn inclusief btw voor bestuurders die btw-plichtig zijn.

## UITVOERENDE BESTUURDERS

Uitvoerende bestuurders worden beloond met een vast jaarlijks bedrag, een variabele beloning op korte termijn en een variabele beloning op lange termijn.

Het beloningsbeleid voor uitvoerende bestuurders legt de nadruk op de variabele component van de beloning ten opzichte van de vaste component, die in de loop der jaren weinig is veranderd. Daardoor kan de variabele beloning groter zijn dan de vaste beloning.

Het doel is deze beloning af te stemmen op de jaarresultaten van de onderneming, haar prestaties op lange termijn en het rendement voor de aandeelhouders, en zo bij te dragen aan haar strategie, belangen en duurzaamheid.

## VASTE BELONING

De vaste beloning is in overeenstemming met de salarisschaal voor werknemers, en de criteria voor de kortetermijnvariabele beloning zijn deels dezelfde als die welke worden gehanteerd voor de leidinggevendenden van de Groep.

## VARIABLE BELONING OP KORTE TERMIJN

De criteria voor variabele beloning zijn financieel van aard en gebaseerd op openbaar beschikbare cijfers, waardoor de bereke-

ning transparant is. Wordt er een fout in een berekening vastgesteld, dan wordt het verschil terugbetaald.

De variabele beloning op korte termijn is gebaseerd op de gemiddelde jaar-op-jaar groei van

- 50% van de recurrente geconsolideerde bedrijfswinst en
- 50% de geconsolideerde winst vóór belastingen voor 50%.

Volgens deze formule kan de variabele beloning op korte termijn meer bedragen dan een kwart van de vaste beloning. Gezien de gestage groei van de resultaten worden de criteria voor de kortetermijnvariabele vergoeding niet over een periode van twee of drie jaar afgevlakt. Bijgevolg is deze kortetermijnvariabele vergoeding, overeenkomstig artikel 14 van de wet van 6 april 2010 (de "Corporate Governance-wet"), onderworpen aan de uitdrukkelijke goedkeuring door de Algemene Vergadering in jaren waarin deze meer dan een kwart van de vaste vergoeding bedraagt.

De Raad van Bestuur kan, op aanbeveling van het Benoemings- en Remuneratiecomité, besluiten af te wijken van deze formule voor



de variabele kortetermijnvergoeding om eenmalige elementen uit te sluiten waarop uitvoerende bestuurders geen invloed hebben. Wordt een fout in een berekening vastgesteld, dan betalen de betrokken personen de vergoeding terug ("claw-back").

### VARIABLE BELONING OP LANGE TERMIJN

Sinds 2020 komen uitvoerende bestuurders in aanmerking voor een variabele vergoeding op lange termijn op basis van de gemiddelde groei over drie boekjaren van:

- marktkapitalisatie, inclusief dividenden, voor 70%,
- de geconsolideerde recurrenente winst vóór belastingen (15%),
- het driejarig gemiddelde van de niet-recurrenente winst vóór belastingen (exclusief niet-contante posten) voor 15%.

De variabele beloning op lange termijn wordt om de drie jaar berekend en uitbetaald; de volgende uitbetaling vindt plaats in 2026, op basis van prestatie maatstaven van 2023 tot 2025. Het streefcijfer is maximaal 750.000 euro per uitvoerend bestuurder in het geval dat het gemiddelde van de criteria wordt verdubbeld.

De berekening wordt pro rata ten opzichte van deze doelstelling uitgevoerd. Mocht er een fout in de berekening worden geconstateerd, dan wordt de beloning door de betrokken personen terugbetaald ("claw-back").

De onderneming heeft geen aandelen of opties toegekend aan de uitvoerende bestuurders.

De uitvoerende bestuurders zijn: Jean-Philippe Waterschoot (CEO), Christophe Evers (CFO) en Gérald Croonenberghs (Head of Digital).

- De heer Jean-Philippe Waterschoot (CEO) woont in de DRC. Hij heeft een arbeidsovereenkomst en geniet, naast zijn vast salaris, de voordelen die doorgaans worden toegekend in het kader van expatriëringscontracten of soortgelijke regelingen. Zijn totale kosten voor de groep, inclusief diensten die buiten de DRC worden verleend en als zodanig worden vergoed, worden geraamd op een totaal van 340.477 EUR in 2025, exclusief variabele vergoeding.



De ontslagvergoeding wordt berekend overeenkomstig de geldende regelgeving in de DRC.

Voor het boekjaar 2025 wordt zijn variabele kortetermijnvergoeding berekend aan de hand van de hierboven uiteengezette formule met de volgende parameters:

- het gemiddelde van de twee componenten geeft de houder recht op een basisbonus van 20.000 euro, op voorwaarde dat deze component hoger is dan die van het voorgaande jaar,
- en op een extra bonus van 4.000 EUR per procentpunt verbetering.

In 2025 geeft de toepassing van de formule hem recht op een variabele kortetermijnvergoeding van 73.746 EUR en een variabele langetermijnvergoeding van 258.281 EUR.

- De heer Christophe Evers, die zelfstandige is, ontvangt een vaste jaarlijkse vergoeding van 155.000 euro en een premie voor een groepsverzekering en een inkomensverzekering van in totaal 29.996 euro. Hij heeft recht op een variabele vergoeding en een ontslagvergoeding gelijk aan één jaarvergoeding.

Voor het boekjaar 2025 wordt zijn variabele kortetermijnvergoeding berekend aan de hand van de hierboven uiteengezette formule met de volgende parameters:

- het gemiddelde van de twee componenten geeft hem recht op een basisbonus van 15.000 euro, op voorwaarde dat deze component hoger ligt dan die van het voorgaande jaar,
- en op een extra bonus van 3.000 euro per procentpunt verbetering.

In 2025 geeft de toepassing van de formule hem recht op een variabele vergoeding van 55.310 EUR en een variabele vergoeding op lange termijn van 258.281 EUR.

- De heer Gérald Croonenberghs (hoofd Digital) woont in de DRC. Hij heeft een arbeidsovereenkomst en geniet, naast zijn vaste salaris, de voordelen die doorgaans worden toegekend in het kader van expat- of soortgelijke contracten. Zijn totale kosten voor de groep, inclusief diensten die buiten de DRC worden verleend en als zodanig worden vergoed, worden geraamd op een totaal van 74.787 EUR in 2025, uitgaande van een deeltijdvergoeding vanaf juni 2025.

De ontslagvergoeding wordt berekend in overeenstemming met de geldende regelgeving in de DRC.

Voor het boekjaar 2025 wordt zijn variabele kortetermijnvergoeding berekend aan de hand van de hierboven uiteengezette formule met de volgende parameters:

- het gemiddelde van de twee componenten geeft de houder recht op een basisbonus van 3.000 euro, op voorwaarde dat deze component hoger is dan die van het voorgaande jaar,
- en op een extra bonus van 600 EUR per procentpunt verbetering.

In 2025 geeft de toepassing van de formule hem recht op een variabele vergoeding van 11.062 EUR en op geen variabele vergoeding op lange termijn.

Samengevat verloopt de berekening van de variabele beloning als volgt:

De berekening van de variabele beloning op basis van prestatiecriteria (recurrente bedrijfswinst en winst vóór belastingen) is als volgt in 2024:

**Kortetermijnvariabele beloning voor het jaar 2025 (uit te betalen in 2026)**

Bonus	
Gérald Croonenberghs	11.062€
Christophe Evers	55.310€
Jean-Philippe Waterschoot	73.746€
<b>Totaal</b>	<b>140.118€</b>

**Variabele beloning op lange termijn voor de periode 2023–2025 (uit te betalen in 2026)**

Christophe Evers	258.281 €
Jean-Philippe Waterschoot	258.281 €
<b>Totaal</b>	<b>516.562 €</b>





## OVERZICHT VAN DE VERLONING VAN DE UITVOERENDE BESTUURDERS BETAALD IN 2025

In EUR	Vaste beloning	Variabele beloning	Pensioenplan	Bedrijfs wagen	Totaal	% Vaste	% Variabele
CEO	340.477	33.420	Volgens DRC-wetgeving	Ja	373.897	91%	9%
CFO	155.000	25.065	29.996	Ja	210.061	88%	12%
Hoofd van Digitaal	60.042	5.013	Volgens DRC-wetgeving	Ja	65.055	92%	8%

In 2025 bedroeg de verhouding tussen de hoogste bezoldiging van de leden van het management in België en de laagste bezoldiging, uitgedrukt op basis van een voltijdequivalent, van de werknemers in België 2,28.

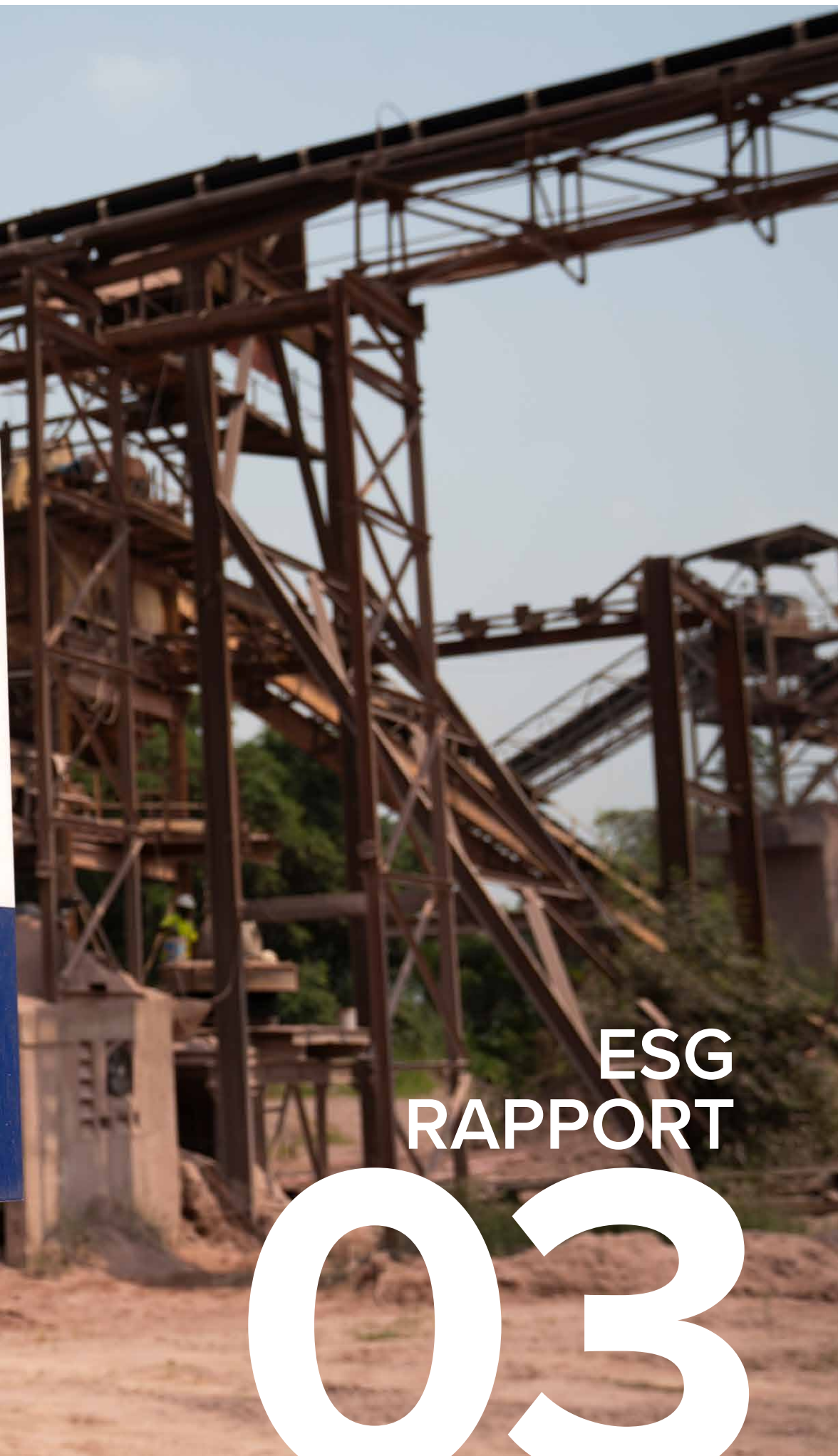
De jaarlijkse trend in de bezoldiging van uitvoerende bestuurders, de prestaties van de onderneming en de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van de groep is als volgt:

Basis 2021=100	2021	2022	2023	2024	2025
Recurrente bedrijfswinst	100	111	124	139	142
Winst vóór belastingen	100	108	196	106	132
Verloning uitvoerende bestuurders	100	126	181	198	119
Gemiddelde werknemersbeloning	100	110	129	137	148

## AANVULLENDE INFORMATIE

Niet-financiële informatie met betrekking tot duurzaamheid (het "ESG-verslag") is beschikbaar in paragraaf 3 van het jaarverslag en vormt een integraal onderdeel van het jaarverslag.





ESG  
RAPPORT

03

# INLEIDING

## 1.1. SAMENVATTING

In 2025 startte de TEXAF-groep een vrijwillig, gestructureerd ESG-traject, afgestemd op haar activiteiten en de operationele context van de Democratische Republiek Congo (DRC). De groep valt niet onder de CSRD<sup>3</sup>, maar koos er bewust voor om aansluiting te zoeken bij de VSME-norm<sup>4</sup>. Dat proportionele kader helpt om niet-financiële informatie te ordenen, de traceerbaarheid van gegevens te versterken en de rapportage te richten op wat werkelijk materieel is.

### ONZE 5 PRIORITEITEN

1. Duurzame, energie-efficiënte gebouwen en infrastructuur ontwerpen en uitbaten;
2. Het ontwikkelen van een milieuvriendelijker afvalbeheerbeleid;
3. De medewerker centraal stellen;
4. Een proactief communicatiebeleid met stakeholders uitbouwen;
5. Een voorbeeldige bedrijfsethiek handhaven.



De aanpak bouwt voort op de dubbele materialiteitsanalyse uit 2024, aangevuld met een gerichte bevraging van stakeholders en een eerste meting van de koolstofvoetafdruk (Scopes 1 en 2). Daaruit kwamen vijf strategische prioriteiten naar voren, die vandaag de koers van de groep bepalen.

Conform het VSME-kader krijgt de pijler Milieu een centrale plaats in de rapportagestructuur. In de Congolese context wegen de pijlers Sociaal en Bestuur echter het zwaarst: veiligheid, arbeidsomstandigheden, ethiek, anticorruptie en maatschappelijke betrokkenheid zijn onderscheidende, duurzame sterktes van de TEXAF-groep.

2025 was een belangrijk kanteljaar: we hebben de beschikbare gegevens geordend, een samenhangend monitoringkader uitgebouwd en de ESG-aanpak duurzaam verankerd. De komende jaren staan in het teken van de uitvoering van de geplande acties, het verhogen van de gegevenskwaliteit en het geleidelijk bijstellen van de rapportage in functie van de evoluerende context en beschikbare instrumenten.

Tot slot maakt de analyse een duidelijk onderscheid tussen hefboomen die meteen inzetbaar zijn en hefboomen die in een langetermijnstrategie thuishoren.

Op korte termijn focust de TEXAF-groep op thema's waarop ze rechtstreeks kan sturen: afvalbeheer en afvalreductie, en het bewustmaken van de teams — onder de pijlers Sociaal en Bestuur.

Bepaalde technologische oplossingen die de ecologische transitie zouden versnellen, zijn in de DRC nog beperkt beschikbaar. De groep kiest daarom voor een geleidelijke aanpak: efficiëntie van bestaande infrastructuur verbeteren en duurzamere oplossingen integreren zodra die beschikbaar komen.

Dat onderscheid bevestigt de logica van de ESG-strategie: meteen handelen waar de groep zelf aan zet is en tegelijk stap voor stap de voorwaarden creëren voor een bredere ecologische transitie.

## 1.2. DOEL VAN HET RAPPORT

Dit rapport bundelt de vastgestelde prioriteiten, de acties van 2025 en de eerste monitoringgegevens. Het biedt een eenvoudig, helder kader dat we de komende jaren verder uitbouwen naarmate de gegevens, instrumenten en interne organisatie steviger worden.

Daarmee wil de groep haar transparantie vergroten, de rapportage stap voor stap laten aansluiten bij de verwachtingen van haar stakeholders en een gemeenschappelijk kader leggen voor het langetermijnbeheer van ESG-thema's.

## 1.3. GRONDSLAG VOOR HET OPSTELLEN VAN DE VERKLARINGEN

### 1.3.1 TOEPASSINGSGEBIED EN BENADERING VAN DE RAPPORTAGE

Dit verslag heeft betrekking op het boekjaar 2025, d.w.z. de periode van 1 januari tot en met 31 december 2025. Het vormt de eerste gestructureerde ESG-publicatie van de TEXAF-groep en is opgenomen in het jaarverslag.

De TEXAF-groep volgt Optie A van de VSME (basismodule). Volledige naleving wordt stap voor stap opgebouwd: bepaalde vereisten zijn in 2025 nog niet ingevuld.

Voor dit boekjaar is er geen informatie weggelaten om redenen van vertrouwelijkheid.

### 1.3.2. ORGANISATORISCHE REIKWIJDTE EN CONSOLIDATIE

De verslaglegging omvat alle entiteiten waarover de Groep operationele zeggenschap uitoefent, in overeenstemming met de principes van financiële consolidatie.

#### Reikwijdte

Vastgoedactiviteiten – NACE-code 68.20 (Verhuur en uitbating van eigen of gehuurd vastgoed): ontwikkeling, bouw, uitbating en beheer van residentiële, commerciële en stedelijke infrastructuur.

<sup>3</sup> Richtlijn inzake duurzaamheidsverslaggeving door ondernemingen

<sup>4</sup> Vrijwillige norm voor duurzaamheidsverslaggeving voor niet-beursgenoteerde kmo's

De methodologische uitgangspunten voor de vastgoedportefeuille gelden ook voor het vastgoed dat het segment Digital uitbaat (valt buiten de scope ESG 2025).

**Steengroeve-activiteiten – NACE-code 08.11 (Winning van siersteen en bouwsteen):** winning en verwerking van zandsteen.

#### Niet-gedekte scope

De digitale activiteiten (datacenters, SILIKIN VILLAGE) vallen niet onder de rapportage 2025. Ze worden samengevat in de rubriek 'Aanvullende groepsinitiatieven'. De uitgangspunten voor de vastgoedactiviteiten gelden ook voor het vastgoed dat het Digital-segment uitbaat.

Ook de Holding-activiteiten vallen buiten de ESG-scope 2025, gezien hun beperkte directe materialiteit (hoofdkantoorfuncties, geringe operationele impact).

### 1.3.3. GEOGRAFISCH TOEPASSINGSGEBIED

Alle activiteiten binnen deze rapportage bevinden zich in Kinshasa, Democratische Republiek Congo. De gedetailleerde geolocatie van de sites staat op de laatste pagina van het jaarverslag.

### 1.3.4. METHODOLOGISCH KADER EN NORMEN

De ESG-aanpak van de TEXAF-groep steunt op een reeks erkende normen, die als referentie dienen voor de opbouw van de rapportage:

- VSME (EFRAG), als proportioneel kader voor de ordening van informatie;
- United Nations Global Compact (UNGC);
- Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG's);
- De milieu- en sociale normen van de International Finance Corporation (Wereldbank).

Samen vormen deze kaders de gemeenschappelijke basis waarop de groep haar informatie presenteert en haar werkwijzen vormgeeft.

### 1.3.5. TIJDSHEMA'S EN IMPLEMENTATIESTRATEGIE VOOR ESG-MAATREGELEN

De implementatie van ESG-maatregelen verloopt volgens drie tijdschema's:

- **Korte termijn (1 jaar):** acties die snel kunnen worden uitgerold en eerste richtinggevendende stappen.
- **Middellange termijn (1 tot 5 jaar):** meer structurele initiatieven die coördinatie en ontwikkeling vereisen.
- **Lange termijn (5+ jaar):** strategische projecten en ingrijpende transformaties die afhankelijk zijn van investeringen en technologie.

Deze gefaseerde aanpak maakt een geleidelijke en realistische uitrol van de ESG-strategie mogelijk.



# ESG-BESTUUR EN -STRATEGIE

## 2.1. Overzicht van de Groep en haar bedrijfsmodel

TEXAF is een Belgische groep die genoteerd staat op Euro-next Brussel en al meer dan 100 jaar actief is in de DRC. Haar activiteiten, die uitsluitend in Kinshasa plaatsvinden, zijn georganiseerd rond vier segmenten:

- Vastgoed
- Steengroeven
- Digitaal
- Holding

De Groep ontwikkelt ook een vastgoedproject, Les Jardins de Kinsuka.

→ Een volledige voorstelling van de onderneming en de details over de operationele en financiële prestaties vindt u in de relevante hoofdstukken van het jaarverslag.

## 2.2 Waardeketen

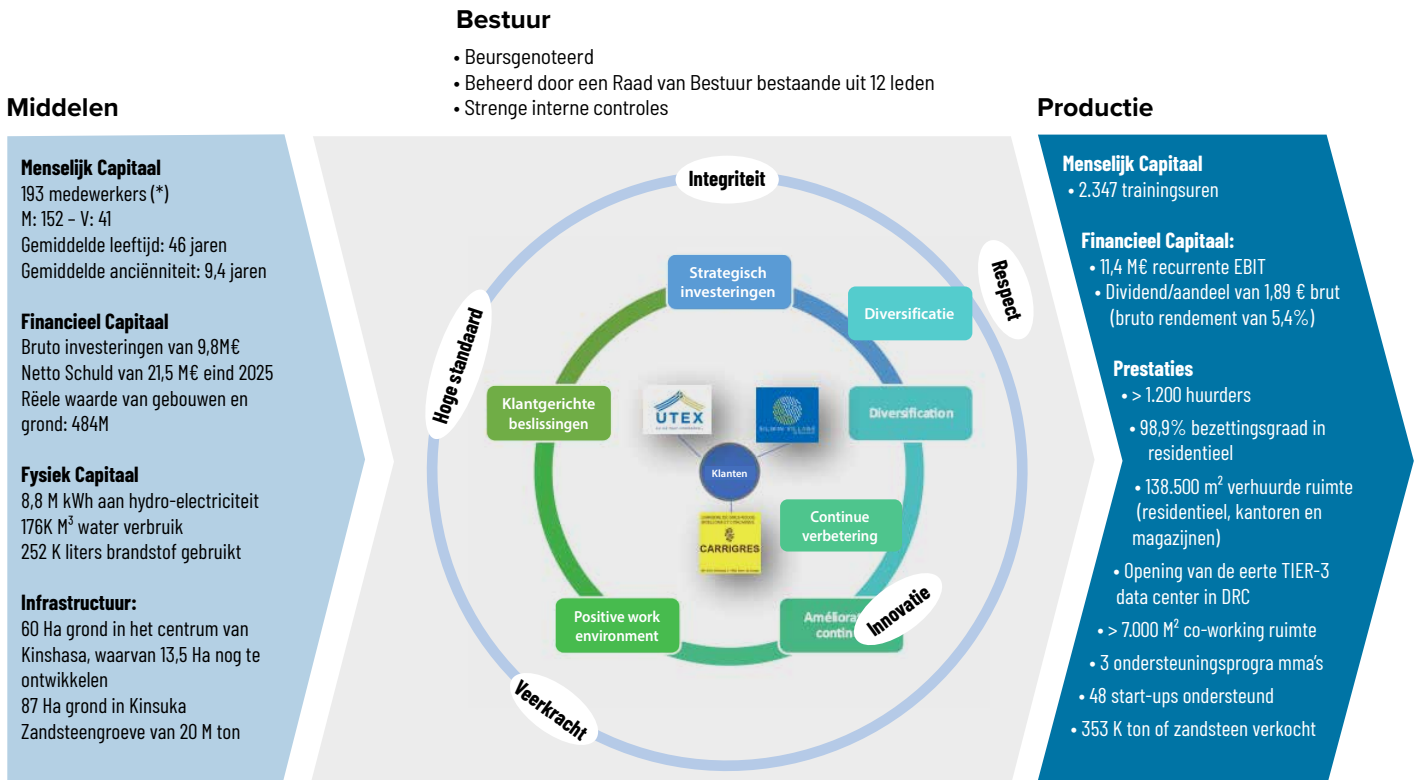
De twee segmenten van de groep steunen op onderscheiden maar aanvullende waardeketens.

De waardeketen van de vastgoedactiviteit omvat alle stappen voor de ontwikkeling, bouw en uitbating van gebouwen, terwijl de waardeketen van de Steengroeve hoofdzakelijk bestaat uit de aankoop van machines voor de winning en verkoop van zandsteen.

Zowel de vastgoedactiviteit als de steengroevetactiviteit steunen op een Europese (hoofdzakelijk Belgische) en Afrikaanse (hoofdzakelijk Congolese, waar mogelijk) basis.

De details van beide waardeketens zijn opgenomen in de bijlage bij dit onderdeel

## WAARDECREATIE



### Bestuur

- Beursgenoteerd
- Beheerd door een Raad van Bestuur bestaande uit 12 leden
- Strenge interne controles

### Middelen

#### Menselijk Capitaal

193 medewerkers (\*)  
M: 152 - V: 41  
Gemiddelde leeftijd: 46 jaren  
Gemiddelde anciënniteit: 9,4 jaren

#### Financieel Capitaal

Bruto investeringen van 9,8M€  
Netto Schuld van 21,5 M€ eind 2025  
Réële waarde van gebouwen en grond: 484M

#### Fysiek Capitaal

8,8 M kWh aan hydro-electriciteit  
176K M<sup>3</sup> water verbruik  
252 K liters brandstof gebruikt

#### Infrastructuur:

60 Ha grond in het centrum van Kinshasa, waarvan 13,5 Ha nog te ontwikkelen  
87 Ha grond in Kinsuka  
Zandsteengroeve van 20 M ton

### Productie

#### Menselijk Capitaal

• 2.347 trainingsuren

#### Financieel Capitaal:

- 11,4 M€ recurrente EBIT
- Dividend/aandeel van 1,89 € brut (bruto rendement van 5,4%)

#### Prestaties

- > 1.200 huurders
- 98,9% bezettingsgraad in residentieel
- 138.500 m<sup>2</sup> verhuurde ruimte (residentieel, kantoren en magazijnen)
- Opening van de eerste TIER-3 data center in DRC
- > 7.000 M<sup>2</sup> co-working ruimte
- 3 ondersteuningsprogramma's
- 48 start-ups ondersteund
- 353 K ton of zandsteen verkocht

(\*) uitgezonderd La Cotonnière

### Externe Omgeving

- Legal & administrative uncertainty
- Opportunities for new businesses
- Significant growth potential

## 2.3. ESG-governance

### 2.3.1. BESTUURSSTRUCTUUR

De Raad van Bestuur ziet toe op de ESG-thema's. De raad bestaat voor 33% uit vrouwen (4 op 12 leden). De groep past de Belgische Corporate Governance Code 2020 toe en steunt op managementwaarden en het 'vierogenprincipe' om de kans op fouten en fraude te beperken.

Het ESG-bestuur leunt op verschillende, elkaar aanvullende organen:

- Auditcomité: houdt toezicht op de risico's en de kwaliteit van de financiële en niet-financiële verslaglegging.
- Benoemings- en Remuneratiecomité (NRC): bouwt geleidelijk ESG-criteria in in het HR-bestuur en het verloningsbeleid.
- ESG-stuurgroep: recent opgericht, coördineert de ESG-initiatieven, de dataverzameling en de opvolging van de doelstellingen.

### 2.3.2. ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DUURZAAMHEID

- Raad van Bestuur: keurt ESG-richtlijnen en -doelstellingen goed.
- Management: implementeert de ESG-strategie en houdt toezicht op actieplannen.
- ESG-commissie: zorgt voor de operationele coördinatie en monitoring van indicatoren.
- Operationele teams: voeren ESG-initiatieven uit in hun respectieve domeinen.

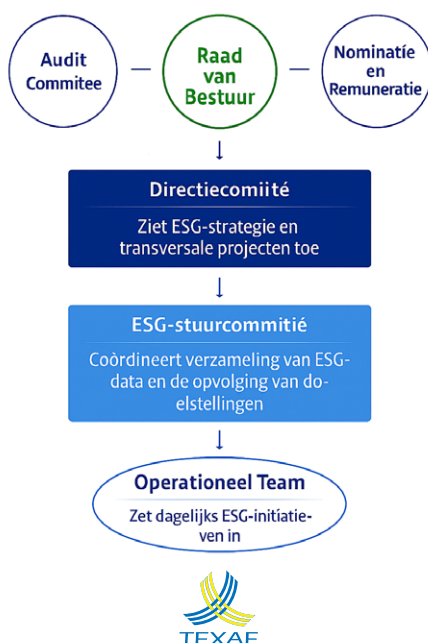
*De gedetailleerde rollen en bestuursprocessen worden beschreven in het jaarverslag.*

### 2.2.3. INTEGRATIE VAN ESG IN DE BESLUITVORMING

ESG-thema's komen geleidelijk aan bod in de belangrijkste processen van de groep, met name:

- investeringsbeslissingen,
- inkoop,
- de operationele organisatie,
- risicobeheer.

Het ESG-comité bewaakt dat deze thema's systematisch meewegen in de besluitvorming.



## 2.4. Stakeholders en methoden voor betrokkenheid

De groep voert een open dialoog met haar belangrijkste stakeholders om transparantie, verantwoording en gedeelde waardecreatie te garanderen, binnen een strikt geformaliseerd bestuurskader.

### Aandeelhouders:

Het kapitaal is voornamelijk in handen van Société Financière Africaine (SFA), naast institutionele en particuliere beleggers. De communicatie verloopt via:

- de jaarlijkse algemene vergadering,
- financiële verslagen,
- officiële persberichten,
- monitoring door externe analisten.

### Personeel:

De teams zijn verdeeld over verschillende locaties in de DRC en België. De interne communicatie verloopt via:

- regelmatige uitwisselingen,
- twee jaarlijkse evaluaties,
- toezicht op de arbeidsomstandigheden,
- opleiding en veiligheid,
- vakbonden.

### Klanten:

De klantprofielen variëren afhankelijk van de activiteiten van de Groep.

Vastgoed: bewoners, bedrijven en internationale organisaties zijn aanwezig op de sites van de groep. De diversiteit van de huurders (meer dan 420 gezinnen, 1.200 bewoners en 35 nationaliteiten) vraagt om continue opvolging van hun verwachtingen, hun behoeften en de kwaliteit van de dienstverlening. Daarbij gaat bijzondere aandacht naar veiligheid, de kwaliteit van het sociale leven en de interacties binnen de 'UTEX PEOPLE'-gemeenschap.

Steengroeve: particulieren, detailhandelaren en bouwbedrijven. De relatie draait om de beschikbaarheid van zandsteen en de kwaliteit van de producten.

Digitaal: bedrijven, instellingen en organisaties uit het 'SILIKIN VILLAGE'-ecosysteem die gebruikmaken van het datacenter, de co-workingruimtes en de digitale infrastructuur van de groep. De verwachtingen liggen vooral bij beveiliging, continuïteit van de dienstverlening en technische betrouwbaarheid.



## Leveranciers

De leveranciers van de groep zijn zowel lokale als internationale partners. De Congolese markt biedt slechts beperkte beschikbaarheid van bepaalde materialen, apparatuur en technologieën en steunt sterk op import. Daardoor doet de groep geregeld een beroep op buitenlandse leveranciers, om de kwaliteit en continuïteit van haar activiteiten te garanderen.

## Overheid

De interactie met de overheden en lokale gemeenschappen hangt af van de aard van de activiteiten. Het gaat vooral om stedenbouwkundige, milieu-, grond- en regelgevende aspecten van vastgoedprojecten, steengroeven of digitale infrastructuur. De TEXAF-groep onderhoudt regelmatige contacten met de bevoegde overheden en lokale vertegenwoordigers. Zo waakt ze erover dat projecten aan de regelgeving voldoen, dat de uitvoering vlot verloopt en dat de relaties met de gebieden waar ze actief is goed blijven.

## 2.5. Specifieke context van de DRC

De Democratische Republiek Congo (DRC) kent economische en operationele omstandigheden die sterk verschillen van de Europese. Die realiteit beïnvloedt rechtstreeks hoe bedrijven omgaan met uitdagingen op het vlak van milieu, maatschappij en bestuur.

Het land telt meer dan 110 miljoen inwoners en kent een snelle verstedelijking die zich vooral in grote agglomeraties concentreert. Kinshasa (ongeveer 18,5 miljoen inwoners) groeit grotendeels ongepland en zet zo zwaar druk op de stedelijke infrastructuur, het grondbeheer en de basisdienstverlening.

De DRC beschikt over aanzienlijke natuurlijke hulpbronnen, maar er blijven verschillende structurele beperkingen bestaan. De toegang tot elektriciteit blijft zeer beperkt: slechts 22% van de bevolking heeft toegang, en de voorziening is volledig afhankelijk van waterkracht.

Ook de toegang tot drinkwater blijft ontoereikend: ongeveer 52% van de bevolking heeft toegang tot een verbeterde waterbron<sup>5</sup>,

<sup>5</sup> Een verbeterde waterbron is een bron die is ontworpen en aangelegd om het water te beschermen tegen externe verontreiniging, met name fecale verontreiniging.

Volgens UNICEF/JMP omvatten verbeterde waterbronnen:

- kraan-/stromend water (huishoudelijk of standpijp),
- buis- of geboorde putten,
- beschermde gegraven putten,
- beschermde bronnen,
- regenwater,
- gebotteld of geleverd water (onder voorwaarden).

en 43% tot een basisvoorziening voor drinkwater.<sup>6</sup> De betrouwbaarheid van de distributienetwerken is laag, waardoor veel exploitanten hun eigen back-upsystemen (generatoren, wateropslag) installeren.

Het land is weinig geïndustrialiseerd. Lokale leveranciers die materialen, apparatuur of diensten kunnen leveren conform internationale kwaliteits-, veiligheids- of traceerbaarheidsnormen, zijn schaars. Bedrijven leunen daardoor sterk op import, met hoge logistieke kosten, wisselende doorlooptijden en beperkte toegang tot betrouwbare technische data en milieu-data tot gevolg.

Het regelgevende kader wordt niet altijd consequent toegepast. Een groot deel van de economische activiteit speelt zich af in de informele sector, met uiteenlopende werkwijzen bij verschillende stakeholders tot gevolg. Zoals in veel opkomende markten kunnen bepaalde administratieve procedures risico's op onregelmatigheden inhouden. De TEXAF-groep past daarom strikte regels rond compliance en integriteit toe om elk corruptierisico te voorkomen.

Die procedures vrijwaren de activiteiten van de groep en bewaken dat ze strikt volgens de normen en haar eigen waarden werkt.

De sectoren waarin de groep actief is — vastgoed, ontginning van bouwmaterialen en initiatieven die digitale ontwikkeling stimuleren — ondervinden deze beperkingen rechtstreeks. Ze krijgen te maken met wisselende infrastructuurkwaliteit, onregelmatige water- en elektriciteitsvoorziening, importafhankelijkheid, instabiele netwerken en grondkwesties.

In deze omgeving moet de ESG-aanpak gefaseerd worden uitgerold en afgestemd op de lokale realiteit. De uitdaging is meervoudig: activiteiten veiligstellen, de betrouwbaarheid van data verhogen, interne werkwijzen onderbouwen en bijdragen aan economische en sociale ontwikkeling — binnen een realistisch kader dat past bij de Congolese context.

### Kwetsbaarheid voor het klimaat en de veerkrachtbenadering

De TEXAF-groep is actief in een stedelijk gebied met meerdere klimaatrisico's: zwaardere regenval, overstromingsgevaar, stijgende temperaturen en logistieke verstoringen door extreme weersomstandigheden. Deze factoren kunnen de uitbating van vastgoed en infrastructuur raken, evenals de activiteiten in de steengroeve.

Hoofdstuk 2.6 — gewijd aan klimaat en veerkracht — brengt een gedetailleerde analyse van de klimaatrisico's, de blootstelling van de activa en de veerkrachtmaatregelen.

<sup>6</sup> Een basisvoorziening voor drinkwater komt overeen met:

- een verbeterde waterbron,
- bereikbaar binnen een heen- en terugreis van 30 minuten, inclusief wachttijd.

## 2.6. Dubbele materialiteit en koolstofvoetafdruk: grondslagen van debenedering

### 2.6.1. KADER EN DOELSTELLINGEN VAN DE BENEDERING

In 2024 heeft de TEXAF-groep haar eerste dubbele materialiteitsanalyse uitgevoerd, aangevuld met een beoordeling van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk. Dit werk vormt de basis voor de ESG-strategie van de groep.

Het doel is tweeledig:

- Het identificeren van de prioritair ESG-kwesties voor TEXAF,
- De strategie, actieplannen en het beheer van duurzame prestaties sturen op basis van objectieve, gedocumenteerde en gedeelde criteria ( ).

### 2.6.2. PRINCIPE VAN DUBBELE MATERIALITEIT

Dubbele materialiteit is een centraal principe van de CSRD. Het bouwt op de kruisanalyse van twee aanvullende dimensies en biedt zo een breed inzicht in de duurzaamheid van een onderneming. Het VSME-kader vereist geen dubbele materialiteitsanalyse, maar de groep koos er vrijwillig voor om een Double Materiality Assessment (DMA) uit te voeren, in lijn met de principes en vereisten van de CSRD. Die aanpak versterkt de rapportage en helpt om de belangrijke thema's voor de groep en haar stakeholders gestructureerd in kaart te brengen.

#### a) Impactmaterialiteit

Impactmaterialiteit analyseert de gevolgen van de activiteiten van de TEXAF-groep voor milieu en samenleving. Doel: inzicht krijgen in de invloed van de groep op:

- Het natuurlijke milieu (water, energie, klimaat, afval),
- medewerkers en lokale gemeenschappen,
- De stedelijke, economische en sociale ontwikkeling van de regio's waarin zij actief is.

#### b) Financiële materialiteit

Financiële materialiteit beoordeelt omgekeerd hoe ESG-thema's de prestaties, de waarde en de veerkracht van de groep kunnen beïnvloeden. Daarbij gaat het onder meer om:

- operationele en klimaatrisico's,
- kwesties met betrekking tot veiligheid, bedrijfscontinuïteit en infrastructuur,
- de verwachtingen van beleggers, partners en klanten,

- groeimogelijkheden die verband houden met duurzame, veerkrachtige en innovatieve activa.

Een thema is materieel zodra het in ten minste één van beide dimensies significant is — en uiteraard nog meer wanneer het in beide dimensies cruciaal blijkt.

### 2.6.3. EEN AANPAK OP MAAT VAN DE CONTEXT IN DE DRC

De TEXAF-groep is uitsluitend actief in de Democratische Republiek Congo, een omgeving waar geformaliseerde ESG-kaders en sectorgegevens nog beperkt zijn. De dubbele materialiteitsanalyse is daarom pragmatisch uitgevoerd: de internationale ESG-principes zijn afgestemd op de beschikbare data, de lokale operationele realiteit en het gebrek aan benchmarks.

Die contextgerichte aanpak garandeert dat de geselecteerde thema's relevant zijn en stemt de ESG-prioriteiten van de groep af op de reële uitdagingen van haar activiteiten in de DRC.

### 2.6.4. METHODOLOGIE VAN DE DUBBELE MATERIALITEITSOEFENING

De aanpak combineert een top-down en contextuele methodologie met interne en externe bronnen. Ze steunt op:

- de door EFRAG gepubliceerde richtsnoeren<sup>7</sup> in het kader van de toepassing van de CSRD (richtsnoeren over dubbele materialiteit en de selectie van effecten, risico's en kansen);
- de SASB-normen<sup>8</sup>, die voornamelijk worden gebruikt om de *lange lijst* van sectorspecifieke thema's die relevant zijn voor vastgoed- en winningsactiviteiten te structureren;
- interne analyses (feedback van teams, observaties op het terrein) en vragenlijsten aan interne stakeholders;
- externe bronnen (sectorale benchmarks, analyses van Europese collega's, vakliteratuur).



7 European Financial Reporting Advisory Group  
8 De Sustainability Accounting Standards Board

### 1. Lijst van gestandaardiseerde ESG-thema's:

gebaseerd op de Europese gedelegeerde verordening, die de ESG-dimensies bestrijkt.

### 2. Identificatie en contextualisering van effecten, risico's en kansen (IRO)

Voor elk thema uit de Europese richtlijnen heeft de groep de relevante IRO's vastgesteld op basis van haar operationele ervaring, met onderscheid tussen de drie sectoren: Vastgoed, Steengroeve en Digitaal.

Die IRO's zijn vervolgens gecontextualiseerd: afgestemd op de Congolese context, de realiteit op het terrein en de eigen werkwijzen van de groep.

Bepaalde gevolgen zijn geherclassificeerd als risico's of kansen om alle materiële thema's volledig en consistent af te dekken.

### 3. Verrijking via externe bronnen: de groep onderbouwde de analyse met sectorbenchmarks, analyses van Europese branchegenoten en gespecialiseerde literatuur.

### 4. Classificatie en score:

elke IRO wordt vervolgens beoordeeld op een schaal van 1 tot 5, op basis van de impact, waarschijnlijkheid en strategische relevantie. Alleen IRO's met een score van 3 of hoger worden als materieel beschouwd.

### 5. Validatie door belanghebbenden:

via vragenlijsten om percepties te vergelijken met de interne analyse.

### 6. Definitieve prioritering:

rangschikking van materiële IRO's om strategische ESG-prioriteiten te definiëren en de beslissingen van de Groep te sturen.

## 2.6.5. ROL VAN DE DIALOOG MET BELANGHEBBENDEN

De dialoog met stakeholders maakt deel uit van de dubbele materialiteitsanalyse. Hij dient om de meest relevante thema's voor TEXAF in kaart te brengen en te prioriteren. Naast de interne analyse zijn vragenlijsten gestuurd naar verschillende categorieën stakeholders: medewerkers, klanten, leveranciers en investeerders.

Via deze bevestigingen brachten we de prioritaire thema's in kaart, beoordeelden we de risico's en kansen rond de activiteiten van de groep en legden we de interne analyse naast externe percepties. De ontvangen input is vervolgens afgezet tegen de interne scores; zo verfijnden we de mapping en valideerden we de materiële thema's voor de TEXAF-groep.

## 2.6.6. MATERIËLE KWESTIES GEÏDENTIFICEERD PER BEDRIJFSDIVISIE

### A) Materiële kwesties geïdentificeerd voor de vastgoedactiviteiten

Op basis van de dubbele materialiteitsanalyse heeft de groep de materiële thema's per activiteit in kaart gebracht. De belangrijkste thema's voor de vastgoedactiviteit staan hieronder; die voor de steengroeve volgen in het volgende hoofdstuk.

#### Milieu

- Duurzaam gebouwbeheer
- Verantwoorde en duurzame infrastructuur
- Planning van bouwprojecten.
- Bescherming van de waarde van activa
- Afvalbeheer

#### Sociale aspecten

- Verantwoord personeelsbeleid
- Relaties met de gemeenschap
- Relaties met leveranciers
- Veiligheid op de werkplek en persoonlijke veiligheid

#### Bestuur

- Anti-corruptie
- Kosten en toegang tot financiering
- Bedrijfscultuur waarin ESG-concepten zijn geïntegreerd

### B) Wezenlijke onderwerpen geïdentificeerd voor de steengroeve

#### Milieu

- Duurzaam beheer van de steengroeve
- Beheer van vervuiling<sup>9</sup>
- Bedrijfscontinuïteit

<sup>9</sup> Voor het segment Steengroeven heeft het onderwerp 'vervuiling' voornamelijk betrekking op stof en geluid in verband met winnings- en breekactiviteiten

## Sociaal

- Verantwoord personeelsbeleid
- Gezondheid en veiligheid
- Relaties met klanten en wederverkopers
- Relaties met lokale gemeenschappen

## Bestuur

- Bestrijding van corruptie
- Relaties met leveranciers

### 2.6.7. VALIDATIE EN STRATEGISCHE ROL

De resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse — inclusief de identificatie en prioritering van materiële thema's — zijn aan het senior management voorgelegd en daarna gevalideerd door de Raad van Bestuur. Die validatie verankert de ESG-aanpak formeel in het bestuur van de groep.

Dubbele materialiteit groeit zo uit tot een belangrijk stuurinstrument: het laat de groep toe haar prioriteiten af te stemmen op de reële uitdagingen en biedt een stevige basis voor een samenhangende, duurzame ESG-roadmap.

## Van materialiteit naar ESG-prioriteiten

De onderstaande tabel toont de overeenstemming tussen:

- de materiële kwesties die zijn geïdentificeerd na de dubbele materialiteitsbeoordeling;
- de thema's van het VSME-raamwerk waarover de TEXAF-groep in 2025 zal rapporteren;
- en de vijf ESG-prioriteiten die door de Groep zijn vastgesteld.

Deze oefening verhoogt de transparantie van de rapportage en toont de afstemming tussen de ESG-strategie, de rapportageverplichtingen en de operationele realiteit van de groep.

## 2.7. Klimaatanalyse, blootstelling, risico's en veerkracht

De TEXAF-groep heeft het klimaat in haar analyse meegenomen om belangrijke risico's vast te stellen en de blootstelling van haar activa beter in beeld te krijgen.

### Fysieke risico's

Het gaat om overstromingen die gebouwen beschadigen, netwerken overbelasten of bepaalde toegangswegen blokkeren; om periodes van extreme hitte die apparatuur zwaarder belasten en de koelvraag opdrijven; en om incidentele bedrijfsonderbrekingen tijdens extreme weersomstandigheden.

### Overgangsrisico's

Het gaat om volatiele energiekosten, mogelijke wijzigingen in technische of stedenbouwkundige vereisten rond klimaatadaptatie, en de groeiende verwachtingen tegenover veerkrachtigere en beter presterende activa.

### Potentiële financiële gevolgen

Deze risico's kunnen van invloed zijn op:

- de exploitatiekosten,
- de investeringen die nodig zijn voor aanpassing,
- verzekeringsvoorwaarden,
- en, uiteindelijk, de aantrekkelijkheid of waarde van activa.



Materiële onderwerpen – Vastgoed	Overeenkomstig VSME-thema	TEXAF ESG-prioriteit
Duurzaam gebouwbeheer	B3 – Energie & broeikasgassen B5 – Biodiversiteit B6 – Water	1 – Duurzame, energiezuinige gebouwen
Verantwoorde en duurzame infrastructuur	B3: Energie & broeikasgassen B5: Biodiversiteit B6: Water B7: Grondstoffen & circulaire economie	1 – Duurzame, energie-efficiënte gebouwen
Planning van bouwprojecten	B5: Biodiversiteit B6: Water B7: Grondstoffen, circulaire economie & afval	1 – Duurzame en energiezuinige gebouwen
Bescherming van de vermogenswaarde	B3: Energie & broeikasgassen B4: Verontreiniging (afhankelijk van blootstelling)	1 – Duurzame en energie-efficiënte gebouwen
Afvalbeheer	B7: Grondstoffen & afval	2 – Verantwoord afvalbeheer
B8: Personeel: algemene kenmerken	B8: Personeel: algemene kenmerken B9: Gezondheid en veiligheid op het werk B10: Personeel, beloning, collectieve onderhandelingen en opleiding	3 – De werknemer centraal stellen
Relaties met de gemeenschap	<i>(met uitzondering van de VSME-kernmodule → aanvullende beschrijvende informatie)</i>	4 Proactieve communicatie
Relaties met leveranciers	<i>(bestuur / waardeketen – buiten de kernmodule)</i>	5 – Handhaving van voorbeeldige bedrijfsethiek
Veiligheid op de werkplek en persoonlijke veiligheid	B9: Gezondheid en veiligheid op het werk	3 – Werknemers op de eerste plaats
B11: Corruptie, veroordelingen en sancties	B11: Corruptie, veroordelingen en sancties	5 – Het handhaven van een voorbeeldige bedrijfsethiek
Kosten en toegang tot financiering	<i>(bestuur – duurzaam financieel beheer, met uitzondering van de basismodule)</i>	5 – Handhaving van voorbeeldige bedrijfsethiek
Bedrijfscultuur waarin ESG-concepten zijn geïntegreerd	<i>(narratief bestuur – verantwoordelijk handelen)</i>	5 – Handhaving van voorbeeldige bedrijfsethiek

Materiële onderwerpen – Carrière	Bijbehorend VSME-onderwerp	TEXAF ESG-prioriteit
Duurzaam beheer van steengroeven	B3: Energie & broeikasgassen B5: Biodiversiteit B6: Water B7: Grondstoffen, circulaire economie & afval	1 – Ontwerpen en exploiteren van duurzame, energie-efficiënte gebouwen en infrastructuur
B4: Lucht-, water- en bodemverontreiniging	B4: Lucht-, water- en bodemverontreiniging B3: Energie en broeikasgassen B5 – Biodiversiteit B6 – Water	1 – Duurzame, energie-efficiënte gebouwen
Bedrijfscontinuïteit	B3: Energie & broeikasgassen (klimaatbestendigheid)	1 – Duurzame en energie-efficiënte gebouwen
B8: Personeel: algemene kenmerken	B8: Personeel: algemene kenmerken B9: Gezondheid en veiligheid op het werk B10: Personeel – Beloning, collectieve onderhandelingen en opleiding	3 – Werknemers centraal stellen
Veiligheid en arbeidsomstandigheden	B9: Gezondheid en veiligheid op het werk	3 – Werknemers centraal
Relaties met klanten en wederverkopers	<i>(Met uitzondering van de kernmodule – governance van 'commerciële relaties')</i>	4 – Proactieve communicatie tot stand brengen
Relaties met lokale gemeenschappen en	<i>(Exclusief de kernmodule – thema 'sociaal verhaal')</i>	4 – Proactieve communicatie
Corruptiebestrijding	B11 – Veroordelingen en sancties wegens corruptie	5 – Handhaving van voorbeeldige bedrijfsethiek
Relaties met leveranciers	<i>(Waardeketen – beschrijvend bestuur buiten de kernmodule)</i>	5 – Handhaving van voorbeeldige bedrijfsethiek

# ESG-AMBITIES, PRIORITEITEN, ACTIES EN RAPPORTAGE

## 3.1. Strategisch ESG-kader

### 3.1.1. PRIORITEITEN VOORTVLOEIEND UIT DE DUBBELE MATERIALITEITSBEOORDELING

Op basis van de dubbele materialiteitsbeoordeling van 2024 heeft de TEXAF-groep vijf strategische prioriteiten vastgelegd.

Deze geven de belangrijkste uitdagingen weer voor de activiteiten in de DRC en vormen de basis van de ESG-strategie.

#### De vijf strategische prioriteiten

Deze prioriteiten zijn de leidraad voor de segmentspecifieke actieplannen verderop in dit hoofdstuk.

## 3.2. CO<sub>2</sub>-voetafdruk

De koolstofvoetafdruk meet de uitstoot van broeikasgassen (BKG) van de activiteiten van de groep. Hij brengt de belangrijkste emissiebronnen in kaart en stuurt de reductiemaatregelen, op maat van de Congolese context.

De eerste doelstelling is een betrouwbaar systeem op te zetten voor de monitoring van de emissies, afgestemd op de aard van de activiteiten van de groep. De CO<sub>2</sub>-voetafdruk is aanvankelijk berekend met steun van het externe adviesbureau Encon. Daarna is de monitoring intern overgenomen, zodat de groep de controle over de data versterkt en regelmatige updates kan garanderen.

De berekening is gebaseerd op de principes van het GHG Protocol, met een duidelijk onderscheid tussen de scopes:

#### Scope 1 – Directe emissies

- Emissies die rechtstreeks voortkomen uit de activiteiten van TEXAF: brandstofverbruik van voertuigen en machines, generatoren, koelmiddelen.

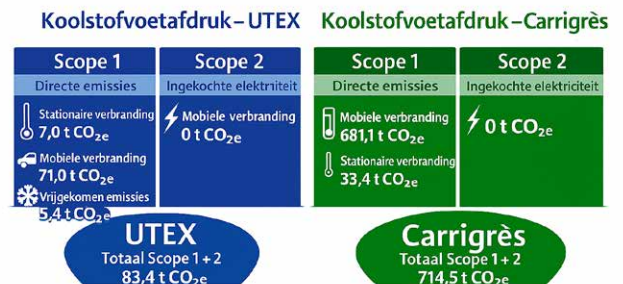
#### Scope 2 – Emissies van het elektriciteitsverbruik

- Indirecte emissies van de aankoop van elektriciteit voor gebouwen en activiteiten. In de DRC wordt elektriciteit opgewekt uit waterkracht; deze emissies blijven daardoor zeer laag.

#### Scope 3 – Emissies in de waardeketen

- Indirecte emissies van leveranciers, geïmporteerde materialen, transport, afval, bouw en klanten. Door het gebrek aan uitgebreide data zijn ze in de DRC het moeilijkst te meten.

De resultaten van de koolstofvoetafdruk vullen de dubbele materialiteitsanalyse aan: ze bieden een kwantitatief overzicht van de belangrijkste emissiebronnen.



De directe emissies (Scope 1) komen vooral uit de steengroeve. Sinds 2023 voorziet een speciale elektriciteitsleiding de site van een stabiel stroomnet; daardoor zijn er minder generatoren nodig, die een directe emissiebron vormen. Het vastgoedsegment ligt veel lager qua emissies, vooral van intern vervoer, het gebruik van generatoren en airconditioning.

De Scope 2-emissies (elektriciteit) zijn voor beide segmenten vrijwel nul, aangezien het Congolese net stroom uit waterkracht levert.

#### Scope 3

Door zijn aard is Scope 3 in vastgoed en bouw doorgaans goed voor het grootste deel van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van een onderneming. Bij de TEXAF-groep wegen daarbovenop de afhankelijkheid van geïmporteerde materialen, de zwakke traceerbaarheid van de logistiek en het ontbreken van emissiefactoren op maat van de Afrikaanse context. Net als bij de meeste bedrijven — ook in Europa — blijft deze scope vandaag het meest onzeker.

In dit stadium is Scope 3 nog niet gekwantificeerd. De TEXAF-groep bouwt geleidelijk de dataverzameling op — stromen documenteren, leveranciersvereisten formuleren, sleutelgebieden bepalen — om de komende jaren te beschikken over voldoende data voor een betrouwbare kwantificering.

Doelstellingen voor de vermindering van broeikasgasemissies en monitoring van de koolstofvoetafdruk

De groep heeft nog geen gekwantificeerde doelstellingen vastgelegd. Toekomstige reductietrajecten moeten immers steunen op geconsolideerde en representatieve data. De huidige inspanningen richten zich op betere monitoring, betrouwbaardere metingen en het aanpakken van de grootste emissiebronnen

waarvoor al oplossingen bestaan: optimalisatie van apparatuur, minder generatorgebruik en preventief onderhoud.

Zodra de datakwaliteit stabiel is — vooral voor Scope 3 — legt de TEXAF-groep reductiedoelstellingen vast die aansluiten bij haar ambities, haar activiteiten en de erkende normen.

### 3.3. Uitsplitsing van ESG-prioriteiten per segment

#### A) VASTGOED

Het vastgoedsegment van TEXAF is gebaseerd op een unieke visie binnen het Congolese landschap: het ontwikkelen van duurzame, met bomen omzoomde woonwijken waarin de levenskwaliteit centraal staat, in een tijd waarin de meeste projectontwikkelaars prioriteit geven aan verdichting en de basisnormen voor stedenbouw negeren, ten koste van de natuurlijke ruimtes.

De UTEXAFRICA-site illustreert deze aanpak volledig: een brownfield-terrein dat is gesaneerd en omgevormd tot een ware groene long in het hart van Kinshasa, met een evenwichtige, veilige en groene leefomgeving. Deze aanpak staat in schril contrast met de algemene trend in de stad, waar de natuur systematisch wordt vernietigd ten gunste van ongecontroleerde bouw.

Een andere belangrijke milieuprioriteit voor de Groep is het behoud van de Ngaliema-baai, een natuurgebied in de uiterwaarden van de Congo-stroom, waar kostbare maar bedreigde flora en fauna te vinden zijn. TEXAF zet zich actief in voor de aanwijzing ervan als beschermd natuurgebied, om te voorkomen dat het verdwijnt.

#### BELANGRIJKSTE CIJFERS

##### Belangrijkste indicatoren voor 2025 voor de vastgoedsector

- 100 % groene stroom
- Totaal elektriciteitsverbruik: 7.575 MWh
- Totaal waterverbruik: 173 722 m<sup>3</sup>
- 92 kWh/m<sup>2</sup>/jaar
- 16 liter per dag per medewerker

##### Overige indicatoren (huurder):

- 96 m<sup>3</sup> water per inwoner per jaar (= 96 000 liter/jaar, of 263l/dag)



### Prioriteit 1 – Ontwerpen en exploiteren van duurzame, energie-efficiënte gebouwen en infrastructuur

De TEXAF-groep ontwikkelt en beheert vastgoed in een omgeving met een onstabiele water- en elektriciteitsvoorziening, beperkte beschikbaarheid van bepaalde duurzame technologieën en een structurele afhankelijkheid van airconditioning en geïmporteerde materialen. Die beperkingen werken rechtstreeks door in de keuzes van de groep.

TEXAF kiest bewust voor evenwicht: waar mogelijk de milieu-impact terugdringen, de prestaties van bestaande activa verbeteren en zich stap voor stap voorbereiden op duurzamere oplossingen.

De inzet van de groep rust op drie hoofdpijlers:

- het beheer van het energie- en waterverbruik met behoud van de dienstcontinuïteit en het gebruikerscomfort
- duurzamere ontwerpprincipes geleidelijk inbouwen in nieuwe projecten en ingrijpende renovaties;
- voorbereiding van de overstap naar efficiëntere apparatuur, afgestemd op de lokale klimatologische en economische beperkingen.



## Beheer van het energieverbruik

De volledige vastgoedportefeuille draait op stroom van SNEL (Société Nationale d'Electricité), opgewekt uit waterkracht. Daardoor heeft het elektriciteitsverbruik een zeer lage koolstofvoetafdruk.

In 2025 lopen de stroomonderbrekingen naar verwachting op tot zo'n 156 uur in totaal. Daardoor moeten af en toe generatoren bijspringen — de belangrijkste bron van directe energiegerelateerde emissies.

Om de verbruiksmonitoring betrouwbaarder te maken, heeft TEXAF een QR-codesysteem geïnstalleerd op de submeters. Dat systeem laat toe om meterstanden digitaal te registreren, afwijkingen sneller op te sporen en het verbruik beter op te volgen. LED-verlichting is nu doorgevoerd op het hele terrein. In relevante zones overweegt de groep bewegingssensoren om de energie-efficiëntie verder op te krikken.

## Waterbeheer

In een context van frequente wateronderbrekingen en water dat niet voldoet aan de Europese normen, bouwde TEXAF meerdere opslagtanks. Die garanderen een continue voorziening voor bewoners en essentiële diensten.

Zoals bij elektriciteit verhoogt het QR-meteruitleessysteem de betrouwbaarheid van de data, helpt het lekken snel op te sporen en geeft het een beter zicht op de gebruikspatronen.

Bij nieuwe projecten en bij vervanging van apparatuur bouwt TEXAF waterbesparende oplossingen in en bekijkt het bijkomende systemen, zoals regenwateropvang. Op de UTEXAFRICA-site zijn die systemen er nog niet, maar in recente projecten als Petit Pont en Silikin Village zijn al regenwateropvangsystemen geïnstalleerd voor sanitair (toiletten en urinoirs). Die projecten fungeren als leeromgeving voor de geleidelijke uitrol op de UTEXAFRICA-concessie.

In 2026 start de groep met de renovatie van de watertoren van 600 m<sup>3</sup> om de dienstcontinuïteit op lange termijn te garanderen.

Boorgatpompen blijven in gebruik voor de irrigatie van tuinen en groene ruimtes, zodat het REGIDESO-water voor huishoudelijk gebruik beschikbaar blijft.

## Duurzaam ontwerp en aanpassing aan de lokale context

Bij het ontwerp houdt de groep rekening met de technische realiteit in de DRC en zoekt ze het evenwicht tussen duurzaamheid, kwaliteit, beschikbaarheid van materialen en bouwveiligheid.

Lokale alternatieven voor beton bieden onvoldoende structurele sterkte; beton blijft daarom vandaag de meest betrouwbare oplossing.

Om de gebouwen beter te laten presteren, zet de TEXAF-groep in op:

- plattegronden en constructies optimaliseren om het materiaalverbruik te beperken;
- alternatieve materialen inzetten voor niet-dragende elementen, waar beschikbaar;
- systematisch groen aanleggen om hitte-eilanden tegen te gaan.

Waar de projectopzet het toelaat, bouwt TEXAF bioklimatologische ontwerpprincipes in, zoals:

- de oriëntatie van gebouwen,
- natuurlijke ventilatie,
- zonwering en schaduw.

Deze opties komen aan bod voor zover ze verenigbaar zijn met de technische beperkingen, de uitgevoerde studies en de keuzes per project — vooral wanneer bepaalde architecturale beslissingen (volumes, algemene oriëntaties, terrassen) al eerder zijn vastgelegd.

## Overgang naar efficiëntere apparatuur

Airconditioning is vandaag de grootste energiepost. TEXAF werkt aan een gefaseerd vervangingsplan, gericht op efficiëntere units met koelmiddelen met een lagere milieu-impact.

De overstap hangt af van de lokale beschikbaarheid van technologieën, de onderhoudscycli en de installatie- en monitoringcapaciteit in de DRC.

Continue technologische monitoring helpt om oplossingen voor het tropische klimaat te identificeren (HVAC, schrijnwerk, verlichting, detectie) en in te voeren zodra aan de technische en economische voorwaarden is voldaan.

## Bescherming en bewustmaking rond de baai van Ngaliema

TEXAF werkt samen met het Ministerie van Milieu aan het behoud van de Ngaliema-baai, een natuurgebied aan de rand van de concessie.

Dit initiatief wil de overheden en de lokale bevolking bewustmaken van het ecologische belang van het gebied.



Sanctuarisering van de baai van Ngaliema met het Ministerie van Leefmilieu tijdens de Milieudag op 5 juni 2025.



Zonne-installatie van 671 m<sup>2</sup> op het dak van het commerciële gebouw « Petit Pont » (zakendistrict), met een gemiddelde productie van ongeveer 380 kWh per dag.

## Prioriteit 2 – Ontwikkeling van een milieuvriendelijker afvalbeheerbeleid

Het afvalbeheer op de UTEXAFRICA-site steunt op een eenvoudige scheiding van afvalstromen (restafval, groenafval en PET-flessen) en op aangepaste inzamelpunten. Het grootste deel van het afval komt van huurders; de organisatie en de bewustmaking richten zich daarom vooral op de bewoners.

De monitoring in dit rapport beperkt zich tot niet-gevaarlijk afval uit de operationele fase van de gebouwen.

Bouw- en renovatieafval is nog niet gekwantificeerd; daarvoor wordt een apart monitoringsysteem opgezet zodra de processen en instrumenten dat toelaten.

Restafval is goed voor 4.211 m<sup>3</sup>, groenafval voor 530 m<sup>3</sup>. Een deel van het groenafval wordt ter plaatse hergebruikt om de bodem te verrijken; de rest wordt opgehaald door naburige tuinders.

PET wordt al enkele jaren ingezameld, maar de nauwkeurige opvolging van de volumes startte pas in oktober 2025 (108 m<sup>3</sup> op jaarbasis). In 2026 draait het systeem volop. Om de afvalscheiding te verbeteren en sluijkstorten tegen te gaan, plaatste TEXAF in 2025 18 extra inzamelpunten.

### Vooruitzichten voor 2026

In 2026 versterkt de TEXAF-groep de bewustmaking en de communicatie rond afvalscheiding. De richtlijnen, die nu al gelden voor nieuwe bewoners, worden via het ROI uitgerold naar alle bewoners, ook de langdurige. De groep stuurt regelmatige herinneringen en werkt de charters voor dienstverleners bij, zodat de werkwijzen op de hele site uniform zijn.

Tegelijk werkt de groep aan een betere sortering van restafval, een betrouwbaardere tracking van PET en een nieuwe recyclingstroom voor papier en karton. Een striktere opvolging van dienstverleners moet de traceerbaarheid van de afvalstromen verbeteren — in een stedelijke context waar lokale sorteeroplossingen nog erg beperkt zijn.

#### Kernpunten 2025

- Totaal volume ingezameld afval: 4.849 m<sup>3</sup>
- Teruggewonnen afval (gerecycled/hergebruikt): 13,2%
- Aantal nieuwe sorteerpunten geïnstalleerd in 2025: 18



## Prioriteit 3 – Medewerkers centraal stellen

Sinds zijn oorsprong in de textielsector positioneert TEXAF zich als aantrekkelijke werkgever met stabiele, veilige en respectvolle arbeidsomstandigheden. De ESG-aanpak versterkt die langetermijnpositie door de HR-initiatieven op te bouwen rond vijf assen: veiligheid, competentieontwikkeling, erkenning, inclusie en interne samenhang.

2025 stond in het teken van de viering van honderd jaar TEXAF. Dat was hét moment om teams samen te brengen, loopbaantrajecten te eren en het bedrijfsgevoel te versterken. In dezelfde lijn bleef het HR-beleid inzetten op competentieontwikkeling, continue verbetering en sociale stabiliteit, ondersteund door een constructieve dialoog met de sociale partners en op maat gemaakte begeleiding.

### Veiligheid en preventie

Veiligheid is een hoeksteen van de bedrijfs-cultuur van TEXAF. In 2025 zette de groep verschillende initiatieven op:

- het bijwerken van noodplannen (brand, evacuatie, eerste hulp);
- installatie en onderhoud van eerstehulpmateriaal, waaronder defibrillatoren
- eerstehulpopleiding
- systematisch gebruik van persoonlijke

beschermingsmiddelen (PBM)

- versterking en verspreiding van veiligheidshandvesten voor aannemers.

TEXAF volgt incidenten, bijna-ongevallen, het gebruik van PBM en de strikte toepassing van de interne procedures continu op.

De opvolging van arbeidsongevallen geldt uitsluitend voor TEXAF-medewerkers. Onder een arbeidsongeval verstaat de groep elke gebeurtenis tijdens het werk die leidt tot medische behandeling, tijdelijke arbeidsongeschiktheid of verzuim. Een verzuimdag is elke dag afwezigheid die voortkomt uit een erkend ongeval.

In 2025 registreerde de volledige vastgoedportefeuille geen enkel arbeidsongeval en geen enkele verzuimdag.

### Opleiding en ontwikkeling

Opleiding is een belangrijke motor voor prestaties en groei van de medewerkers. Ze ondersteunt veranderingen in de bedrijfsactiviteiten, versterkt de autonomie van de teams en onderbouwt de operationele kwaliteit van de groep. In 2025 zijn er 2.437 opleidingsuren gegeven, oftewel 12,16 uur per medewerker binnen de geconsolideerde scope.

Een uitsplitsing naar geslacht is vandaag nog niet beschikbaar; de interne monitoringsystemen laten dat nog niet betrouwbaar toe.

De opleidingen hadden betrekking op:

- Kunstmatige intelligentie (AI): vertrouwd raken met de toepassingen en productiviteitswinst, automatisering van bepaalde taken en versterking van de digitale cultuur.
- Excel & Power BI: versterking van analytische vaardigheden, verbetering van de betrouwbaarheid van gegevens, verbetering van de rapportage en snellere besluitvorming.
- Planning & organisatie: optimaliseren van prioriteitenbeheer, verbeteren van de coördinatie en verminderen van vertragingen.
- Preventie van intimidatie (UNGC): gemeenschappelijke richtlijnen om een respectvolle werkomgeving te bevorderen en wangedrag te voorkomen.
- Bewustwording rond borstkanker: initiatieven voor gezondheidspreventie en het promoten van screening.
- Yourent & SharePoint: verbeterde interne samenwerking, gestructureerd documentbeheer en betere traceerbaarheid van communicatie.

Tegelijk spoort het retentieprogramma toptalenten op en ondersteunt het hen, met het oog op managementopvolging, het verankeren van competenties en interne doorgroei.

Deze leerdynamiek versterkt de professionalisering van de teams en houdt de operationele kwaliteit op een hoog niveau.

#### Indicatoren voor 2025:

124 FTE's: (93 mannen en 31 vrouwen)  
 00% van de werknemers wordt boven het minimumloon betaald  
 0 ongevallen  
 Ongevallenpercentage: 0  
 Loonkloof tussen mannen en vrouwen: 9%<sup>1</sup>  
 50% van de vrouwen bekleedt leidinggevende functies  
 Personeelsverloop: 15,2%

## INCLUSIE, GELIJKHEID EN EERLIJKHEID

TEXAF zet gelijke kansen, non-discriminatie en respect centraal in haar HR-beleid. Werving, evaluatie en loopbaanontwikkeling steunen uitsluitend op vaardigheden, ervaring en geschiktheid voor de functie. Zo garandeert de groep een gelijke behandeling voor iedereen.

1. Deze discrepantie moet met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd: ze is gebaseerd op een beperkt personeelsbestand en een niet-uniforme genderverdeling over de functiecategorieën. Op dit detailniveau kan één enkel individueel geval het percentage aanzienlijk beïnvloeden. Dit cijfer is daarom niet statistisch significant en laat geen structurele conclusies toe met betrekking tot loongelijkheid.

De interne samenstelling weerspiegelt die inclusie: 50% van de administratieve en vastgoedbeheerfuncties is in handen van vrouwen. Dat past bij het streven van de groep naar evenwichtig leiderschap en diversiteit in achtergronden.

## WAARDERING, ERKENNING EN BETROKKENHEID

In een lokale markt met hoog personeelsverloop biedt de TEXAF-groep bewust een stabiele, eerlijke en ondersteunende werkomgeving.

Belangrijke initiatieven zijn onder meer:

- een beloningsbeleid op basis van een transparante schaal, afgestemd op het minimumloon;
- loonstroken bezorgen vóór de uitbetaling, voor transparantie en duidelijkheid;
- een ziektekostenverzekering voor elke werknemer en zijn of haar gezin (ingevoerd in 2023, verlengd in 2025).

Daarnaast zijn er aanvullende regelingen voor gezinsondersteuning, zoals: onderwijsondersteuning, sociale of gezinshulp, eindejaarspakketten, bonussen en andere ad-hocmaatregelen op maat van de vastgestelde behoeften.

Deze regelingen versterken de sociale dimensie van de groep en bevorderen een rustige, respectvolle interne sfeer.

Andere initiatieven onderstreepden in 2025 de inzet van de medewerkers:

- uitreiking van jubileumcertificaten (10, 15, 20 en 25 jaar);
- individuele onderscheidingen (voor prestaties, aanwezigheid en stiptheid)
- het benadrukken van positieve bijdragen via interne communicatie.

## INTERNE SAMENHANG

Interne cohesie is een belangrijke motor voor sociale stabiliteit en collectieve prestaties bij TEXAF. 2025 — het jaar van de honderdste verjaardag van de groep — was een belangrijke mijlpaal: het bracht alle teams samen en versterkte het verbondenheidsgevoel.

- Totaal aantal opleidingsuren binnen de groep: 2.437 uur
- Gemiddeld aantal opleidingsuren per werknemer per jaar: 12,16 uur per werknemer (mannen/vrouwen)
- Talent: Actief retentieprogramma

## HOOGTEPUNTEN VAN 2025

- Honderdjarig jubileum, waarbij alle medewerkers bijeenkwamen voor een verbindend evenement;
- Wandeling langs de rivier, waarbij alle teams betrokken waren bij een gezamenlijke activiteit;
- een inclusief feest ter gelegenheid van Internationale Vrouwendag, waarbij alle vrouwelijke medewerkers bij elkaar kwamen;
- teamdiners en -activiteiten, die informele uitwisselingen en nauwere banden tussen afdelingen bevorderden.



Viering van Internationale Vrouwendag 2025

## Prioriteit 4 – Ontwikkeling van proactieve communicatie met belanghebbenden

Communicatie met de stakeholders maakt ESG-thema's zichtbaarder en toegankelijker voor de UTEXAFRICA-gemeenschap. TEXAF verspreidt regelmatig relevante informatie onder bewoners, personeel en dienstverleners op de site.

### Informatiekanalen en verspreiding van ESG-boodschappen

De communicatie verloopt via verschillende, elkaar aanvullende kanalen:

- Jaarlijks ESG-verslag
- UTEXAFRICA-nieuwsbrief, met een rubriek over ESG-thema's
- Posters in de gemeenschappelijke ruimtes van de locatie
- Digitale communicatie (WhatsApp, e-mailcampagnes, het UTEXAFRICA-portaal, sociale media);
- Directe communicatie met bewoners of dienstverleners waar nodig.

Samen zorgen die kanalen voor eenvoudige, regelmatige en toegankelijke communicatie voor alle gebruikers van de site.

### Bewustmakingsinitiatieven in ontwikkeling

Als onderdeel van haar continue verbeteraanpak verkent TEXAF verschillende manieren om het milieubewustzijn op de site te vergroten, waaronder:

- educatief materiaal ontwikkelen over groene ruimtes, zoals informatieborden om plantensoorten te herkennen;
- de lancering van de UTEX Empreinte-campagne, opgevat als toekomstig kader voor bewustmaking en het stimuleren van milieuvriendelijke werkwijzen.

UTEX Empreinte zit nog in de ontwikkelingsfase. Doel: eenvoudige, toegankelijke initiatieven opzetten voor bewoners, personeel en gezinnen. De uitvoering wordt stap voor stap uitgewerkt, in functie van de middelen en de operationele prioriteiten.

## Prioriteit 5 – Handhaving van voorbeeldige bedrijfsethiek

Indicatoren voor 2025:  
0 gevallen van corruptie



**United Nations**  
Global Compact

### LIDMAATSCHAP VAN HET GLOBAL COMPACT VAN DE VERENIGDE NATIES (DRC)

TEXAF is sinds 2025 lid van het Global Compact van de Verenigde Naties (DRC) en onderschrijft daarmee de tien principes rond mensenrechten, het verbod op dwangarbeid en kinderarbeid, non-discriminatie, milieubescherming en de strijd tegen corruptie.

In een lokale context waar de regelgeving nog volop in ontwikkeling is, vormen deze principes een gemeenschappelijk ethisch fundament voor alle activiteiten van de groep. Ze geven richting aan het gedrag, helpen ethische risico's voorkomen en bouwen mee aan een integriteitscultuur die past bij de operationele realiteit van de DRC.

## Gedragscode

TEXAF werkt vandaag aan een gedragscode die in 2026 in werking treedt. De code bevat duidelijke, praktische regels voor alle medewerkers en, waar relevant, voor externe dienstverleners.

Hij gaat onder meer over: anticorruptie, voorkomen van belangenconflicten, regels rond geschenken en gastvrijheid, eerlijke concurrentie, mensenrechten (inclusief het verbod op dwangarbeid en kinderarbeid), en eisen op het vlak van gezondheid, veiligheid en milieu.

De code legt individuele verantwoordelijkheden, meldingsprocedures en sancties bij overtreding vast.

## Integriteit en corruptiebestrijding

TEXAF voert een nultolerantiebeleid tegen elke vorm van corruptie en misbruik. In 2025 stelde de groep geen enkel bewezen geval van corruptie vast.

In de loop van het boekjaar werden er geen veroordelingen of boetes vastgesteld voor corruptie of omkoping van overheidsfunctionarissen.

Preventie steunt op bewustmaking van de teams, het beheer van relaties met derden — onder meer via dienstverlenerscharters op maat van het risiconiveau — en strikte interne procedures.

## Bedrijfscultuur, missie en waarden

De bedrijfscultuur van TEXAF is geworteld in een langetermijnvisie en wil de missie, visie en waarden van de groep elke dag tot leven brengen.

De vijf waarden – Respect, Integriteit, Innovatie, Veerkracht en Hoge normen – vormen een gemeenschappelijk kader voor gedrag, besluitvorming en professionele werkwijzen.

ESG-principes komen geleidelijk in die cultuur terecht: ze sturen hoe de groep haar projecten ontwerpt, haar middelen beheert, met haar partners samenwerkt en met lokale gemeenschap-

pen omgaat. Dat vertaalt zich in dagelijks meer verantwoorde werkwijzen, een management dat rekening houdt met sociale en milieugevolgen, en voortdurende waakzaamheid rond ethiek en transparantie.

## STEENGROEVE

### Prioriteit 1 – Het ontwerpen en exploiteren van duurzame, energiezuinige gebouwen en productiefaciliteiten

De steengroeve lag oorspronkelijk aan de rand van Kinshasa, langs de Congostroom. Door de uitbreiding van de stad ligt ze vandaag midden in een stedelijk gebied. Een deel van het bedrijfsterrein heeft zelfs te kampen met ongecontroleerde, illegale bebouwing.

Carrigrès nam maatregelen om de impact van haar activiteiten op de omwonenden te beperken.

### VERMINDERING VAN GELUID, STOF EN TRILLINGEN

#### Water en stof

De uitbating gebruikt water om de pistes nat te houden en stof te beperken.

Dat water is uitsluitend regen- en afstromingswater, opgevangen in het afwateringsbekken:

de groep onttrekt geen water aan REGIDESO of via boorgaten.

In 2025 schafte Carrigrès een watertankwagen aan voor dit werk en voor het besproeien van de directe omgeving van de site (nabijgelegen lanen).

Sinds juli 2025 is er 1.584 m<sup>3</sup> water verbruikt.

In dit stadium is dat volume het enige verbruik dat nauwkeurig wordt opgevolgd, omdat het het belangrijkste operationele waterverbruik van de steengroeve vormt. Andere toepassingen (sanitair, huishoudelijk) lopen via punctuele wateronttrekkingen uit boorgaten en zijn moeilijk continu te meten. In 2026 versterkt de groep het monitoringsysteem en plaatst ze stap voor stap meters voor een ruimere, regelmatige meting van het verbruik.

Volgens de internationale normen ligt de site niet in een gebied met waterstress, en de activiteiten omvatten geen waterverbruikende processen die voor de rapportering als 'significant' gelden.

#### Stofopvang en -beheersing

De zeefinstallaties zijn omheind om stofemissies te beperken. Het afvoerpunt voor het O/4-product — de grootste bron van

#### Onze waarden



#### Onze missie

Samen bouwen aan de DRC voor toekomstige generaties.

#### Respect



#### Onze visie

Een bron van inspiratie zijn op het gebied van innovatie en go

#### Integriteit



#### Onze missie

Voortdurend streven naar uitmuntendheid.

#### Innovatie



#### Onze ambitie

Verder gaan dan onze doelstellingen.

#### Veerkracht



#### Onze slogan

Droom groot

#### Veeleisendheid



#### Ons erfgoed

Een ondernemende cultuur in stand houden.



emissies — is uitgerust met een rubberen opvanghuls die het stof opvangt.

Rond de verschillende productiezones — op het primaire, secundaire en tertiaire niveau — en langs de dijk staan levende schermen (acacia's, bamboe, vetiver). Ze stabiliseren de dijken, beperken de stofverspreiding en vormen een natuurlijke barrière.

### Trillingen en geluid

Het springwerk gebeurt binnen de drempelwaarden van de Mijnbouwverordening; metingen bevestigen dat de niveaus ruim onder de wettelijke limieten blijven (<12,5 mm/sec).<sup>10</sup> Het geluid van de zeefmachines schommelt tussen 70 en 74 dB, conform de toegestane drempel.

## OLIEHERGEBRUIK EN AFVALWATERBEHEER

### Hergebruik van olie

Motorolie wordt gefilterd en één keer hergebruikt; daardoor zijn er minder nieuwe oliën nodig. Na gebruik wordt de olie opgeslagen in een beveiligde ruimte.

### Afvalwaterbeheer

Afvloeiings- en infiltratiewater wordt opgevangen via een afwateringsnetwerk rond de werkplaatsen.

Het loopt door een bezinktank en wordt daarna deels hergebruikt om materialen te besproeien en te bevochtigen.

Gevoelige zones (garage, koolwaterstoffen) zijn verhard en uitgerust met afvoer- en inspectieputten om lekken te voorkomen.

Fysisch-chemische analyses door het CRGM/Kinshasa-gecertificeerde laboratorium bevestigen dat het afvalwater aan de mijnbouwvoorschriften voldoet voor het in de rivier wordt geloosd.

Vanuit een continue verbeteraanpak verkent CARRIGRES verschillende pistes:

- verbetering van de afwatering,
- optimaliseren van het opvangnetwerk,
- installatie van een geavanceerd filtersysteem voor wasruimtes.

## VERNIEUWING EN OPTIMALISATIE VAN HET MACHINEPARK

Het wagenpark — vrachtwagens en machines — is de belangrijkste bron van CO<sub>2</sub>-uitstoot.

De volledige vernieuwing van het wagenpark met koolstofarme voertuigen blijft een langetermijndoel.

Ondertussen faseert Carrigrès de meest energie-intensieve machines stap voor stap uit en vervangt ze door zuinigere, krachtigere en veelzijdiger toestellen.

<sup>10</sup> (Besluit nr. 038/2003 van 26 maart)

**Elektriciteitsverbruik: 1.187 MWh**  
**Dieselvebruik: 267 185 liter**  
**Waternverbruik: 1.584 m<sup>3</sup>**  
**2,25 kg CO<sub>2</sub>e per geproduceerde ton (318 000 geproduceerde ton)**  
**100 % groene stroom**  
**97 % groene stroom beschikbaar**

### Behoud van onontgonnen gebieden

Sommige perifere, onontgonnen gebieden herbergen natuurlijke vegetatie en bieden geïsoleerde leefgebieden aan de lokale fauna. Carrigrès neemt die zones op in haar operationele planning, om de verstoring zo klein mogelijk te houden en die natuurzones te behouden zolang de omstandigheden dat toelaten.



## Prioriteit 2 – Ontwikkeling van een milieuvriendelijker afvalbeheerbeleid

De activiteiten in de Carrigrès-steengroeve produceren zeer weinig industrieel afval: winning, breken en zeven leveren nauwelijks reststoffen op, want alle producten van de productielijn gaan naar de verkoop.

De belangrijkste afvalstromen komen uit de dagelijkse activiteiten van de medewerkers — plastic verpakkingen en flessen — en zijn een verwaarloosbaar deel van onze uitstoot.

De milieustrategie van Carrigrès richt zich op het uitbouwen van het afvalbeheer, met gebruik van de beschikbare lokale recyclingnetwerken. Op de belangrijkste plaatsen op het terrein staan sorteerpunten die het inzamelen en sorteren door de

gebruikers vergemakkelijken; kunststoffen (PET) worden via lokale partners effectief teruggewonnen. Vanaf 2026 voert Carrigrès ook het sorteren van papier en karton in, in lijn met UTEXAFRICA — daarmee is het afvalstelsel van het terrein compleet.

Daarnaast wil CARRIGRES bijdragen aan een beter lokaal afvalbeheer. Het bedrijf plaatst afvalbakken in het lokale gemeenschapscentrum en rond de steengroeve, om de inzamelcapaciteit te vergroten en de schoonmaakinspanningen in de directe omgeving van de site te ondersteunen.

## Prioriteit 3 – De werknemers centraal stellen

CARRIGRES ziet de veiligheid, het welzijn en de betrokkenheid van haar medewerkers als essentiële motoren voor de prestaties en de kwaliteit van haar activiteiten. Die prioriteit steunt op vier elkaar aanvullende assen: aangepaste beschermingsmiddelen, sterke paraatheid bij noodsituaties, een echt gedeelde veiligheidscultuur en betere ergonomie en arbeidsomstandigheden.

**Totaal personeelsbestand 53 FTE: 4 vrouwen / 49 mannen**  
**Personeelsverloop: 22,6 %**  
**Aantal opleidingsuren per medewerker: 12,16 uur**  
**Aantal ongevallen: 1**  
**Frequentiegraad ongevallen: 1,6**  
**Loon boven het minimumloon: 100 %**  
**Loonkloof tussen mannen en vrouwen –54 %<sup>1</sup>**  
**Aantal werknemer: 50**

### Hoogwaardige beschermingsmiddelen en systematisch gebruik

Preventie begint bij aangepaste bescherming. Tweemaal per jaar, of vaker indien nodig, voorziet Carrigrès haar medewerkers van alle nodige persoonlijke en collectieve beschermingsmiddelen: goed zichtbare werkkleding, helmen, laarzen, maskers, handschoenen en gehoorbescherming.

Het dragen van PBM is verplicht voor iedereen — zowel personeel als externe aannemers. Daarnaast is er collectieve beschermingsuitrusting: brandblussers op strategische punten en duidelijke bewegwijzering die de essentiële regels voortdurend in herinnering brengt.

Die maatregelen zorgen samen voor een consistente bescherming op maat van de risico's van de activiteit.

<sup>1</sup> Deze kloof moet met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd: zij weerspiegelt uiteenlopende individuele situaties en een voor de sector specifieke functiestructuur. Op dit detailniveau laten de waargenomen variaties geen representatieve of generaliseerbare beoordeling van loongelijkheid toe.

### Training en voorbereiding van teams op noodsituaties

Veiligheid hangt af van hoe doeltreffend de teams reageren. Het evacuatieplan wordt regelmatig getest (minstens telkens er gesprongen wordt) en EHBO-cursussen lopen systematisch, met als doel elk jaar 100% van het personeel op te leiden.

Er is een ziekenboek ter plaatse; complexe gevallen worden via verzekeraar GGA (gezondheidsprogramma) doorverwezen naar het ziekenhuisnetwerk in Kinshasa.

Gezondheidspreventie wordt versterkt door een malariabestrijdingsplan (besproeien, afvoeren van stilstaand water, verwijderen van struikgewas) en regelmatige medische controles. In 2025 plaatste Carrigrès een automatische externe defibrillator (AED) om sneller te kunnen reageren bij noodsituaties.



### Van elke werknemer een veiligheidsambassadeur maken

Naast uitrusting en opleiding bouwt CARRIGRES bewust aan een proactieve cultuur, waarin elke medewerker actief bijdraagt aan risicopreventie.

Elke dag opent met een veiligheidsbriefing van 15 minuten, geleid door de HSE-manager: risico's bespreken, goede werkwijzen delen en de collectieve waakzaamheid scherp houden.

Visuele communicatie is alomtegenwoordig; veiligheidsnieuwsbrieven en lichtborden versterken de belangrijkste boodschappen.

In 2025 vond één ongeval plaats — het eerste incident in meer dan 3.340 dagen.

De ongevalsfrequentie bedraagt daarmee 1,6 en de ernstgraad 0, want er waren geen verzuimdagen.

Hoogrisico-activiteiten — vooral het springwerk — verlopen volgens strikte procedures: akoestische en visuele waarschuwingssignalen, evacuatie van het gebied, ruim gebruik van PBM, opvolging van trillingen, onderhoud van het materieel en voorafgaande kennisgeving via de lokale radio.



### Verbetering van de ergonomie en de arbeidsomstandigheden

CARRIGRES werkt ook aan minder fysieke belasting en meer werkcomfort. In de garage komt een gedeeltelijk draaibare (180°) zwenkraan, om het manueel hanteren van zware onderdelen zoveel mogelijk te beperken.

De veiligheidsmaatregelen op hoogte en op de toegangswegen zijn verbeterd; daardoor is het risico op vallen of een verkeerde houding gedaald.

Tot slot is er een waterput van 70 meter diep geboord. Die zorgt voor een regelmatige watervoorziening op de site en verbetert de hygiëne, het comfort en de dagelijkse werkomstandigheden.



## Prioriteit 4 – Een proactief communicatiebeleid ontwikkelen ten aanzien van belanghebbenden

CARRIGRES bouwt haar communicatie over haar ESG-engagementen stap voor stap uit, om de acties zichtbaarder en begrijpelijker te maken voor alle stakeholders: medewerkers, omwonenden, klanten, lokale overheden en aannemers op de site.

Carrigrès produceerde een eerste ESG-video en deelde die op sociale media om een concreet beeld te schetsen van de genomen maatregelen.

Scan de QR-code om de video te bekijken



Op de belangrijkste plaatsen in de steengroeve staan informatieborden, zodat iedereen zich ten volle bewust is van de gevaren die eigen zijn aan onze activiteiten.

Carrigrès heeft ook ESG-verplichtingen in het kader van haar uitbatingvergunning. In 2025 kreeg dat engagement vorm met de bouw van een gemeenschapscentrum in Kinsuka-Pêcheurs, in de gemeente Ngaliema. Dat versterkte de banden met de lokale gemeenschappen.

Lokale autoriteiten doen ook beroep op de steengroeve voor ad-hocherstellingen aan secundaire wegen rond de site. Die ingrepen versterken de banden met lokale stakeholders en tonen een constructieve betrokkenheid bij de gemeenschappen.

### BOUWEN AAN EEN BETROKKEN GEMEENSCHAP

CARRIGRES wil niet alleen informeren, maar ook haar professionele partners actief in het proces betrekken. Het bedrijf bouwt een netwerk van ‘ambassadeur-klanten’ uit die dezelfde normen hanteren op het vlak van milieu, veiligheid en operationele kwaliteit.

Het doel van dit netwerk is:

- goede werkwijzen delen,
- voorbeeldinitiatieven in de kijker zetten,
- de verantwoorde dynamiek in de sector versterken,
- de ESG-normen die de TEXAF-groep uitdraagt verder verspreiden.

## Prioriteit 5 – Handhaving van voorbeeldige bedrijfsethiek

Ethische code en betrokkenheid van medewerkers

Carrigrès versterkt haar aanpak rond ethiek en compliance met een gedragscode die voor de hele site geldt. Dat charter bevat eisen op het vlak van ethiek, veiligheid, milieu en mensenrechten en behandelt onder meer thema’s rond kinderarbeid, dwangarbeid, mensenhandel en discriminatie. Het biedt een gemeenschappelijke basis waarop alle medewerkers deze principes kunnen omarmen en verantwoordelijkheid kunnen opnemen in alle activiteiten van de steengroeve.

### Communicatie en bewustmaking

De invoering van het charter gaat gepaard met een intern communicatieplan, om actieve betrokkenheid en een helder begrip van de thema’s te garanderen. Regelmatige bewustmakings sessies en educatief materiaal versterken de ethische en duurzame cultuur en moedigen elke medewerker aan om in zijn of haar dagelijkse werk een voorbeeldrol op te nemen.

Dit initiatief loopt samen met Prioriteit 4 – Proactieve communicatie.

### Overzicht 2025

Op de Carrigrès-site registreerde de groep in 2025 geen ESG-incidenten en stelde ze geen gevallen van corruptie vast. Tijdens het boekjaar werden er geen veroordelingen of boetes vastgesteld voor corruptie of omkoping van overheidsfunctionarissen.

## AANVULLENDE GROEPSINITIATIEVEN

Naast zijn kernactiviteiten ontwikkelt en ondersteunt TEXAF een aantal strategische initiatieven die bijdragen aan de economische, sociale, educatieve en culturele ontwikkeling van het land. Deze acties vallen niet rechtstreeks onder de vastgoed-, steengroeve- of digitale activiteiten, maar zijn belangrijke hefboomen voor positieve impact en lokale verankering.

### DATACENTER – EEN STRATEGISCHE INFRASTRUCTUUR BUITEN HET OPERATIONELE BEREIK

Het datacenter behoort niet tot de kernactiviteiten van de groep, maar is een belangrijke troef voor het lokale digitale ecosysteem.



## Locatie en veerkracht

Het gebouw ligt boven het 100-jarige overstromingsniveau, om overstromingsrisico's te beperken in een stedelijke omgeving met geregeld extreme weersomstandigheden. Die ligging garandeert de veiligheid van de faciliteiten en de continuïteit van de kritieke diensten.

De locatie voldoet aan de volgende internationale normen:

- Uptime Tier III,
- ISO 27001 (informatiebeveiliging),
- ISO 22301 (bedrijfscontinuïteit),
- PCI DSS (betalingsbeveiliging).

## Energie-efficiëntie

Het warme, vochtige klimaat van Kinshasa vraagt continue koeling, wat de PUE structureel hoger maakt. TEXAF startte daarom een geleidelijk optimalisatietraject, met een streefdoel van 1,60, afgestemd op tropische omstandigheden.

De inspanningen richten zich op:

- stap voor stap de energie-efficiëntie van de IT-apparatuur verbeteren;
- het airconditioningsysteem upgraden;
- het energieverbruik nauwkeurig opvolgen;
- de afhankelijkheid van diesgeneratoren met ongeveer 15% verminderen.

Het datacenter haalt een uptime van 99,97%, conform de Tier III-norm, dankzij een redundante architectuur (openbaar elektriciteitsnet → batterijen → generatoren).

## Afvalbeheer

Het datacenter produceert weinig technisch afval. De standaardafvalstromen (plastic, papier, verpakkingen) gaan mee in het sorteersysteem van UTEXAFRICA, met lokale recuperatie van PET en — vanaf 2026 — recycling van papier en karton.

## SILIKIN VILLAGE ASBL – ONDERSTEUNING VAN INNOVATIE EN ONDERNEMERSCHAP

UTEXAFRICA steunt de vzw Silikin Village, een platform voor ondernemerschap, innovatie en digitale vaardigheden in de DRC. Met haar infrastructuur, begeleidingsprogramma's en mentorennetwerk versterkt Silikin Village rechtstreeks het lokale economische weefsel en bouwt zij mee aan een duurzaam ondernemersecosysteem.

Tegen 2025 hadden meerdere pre-acceleratie- en begeleidingsprogramma's 48 ondernemers — waarvan 85% vrouwen — begeleid via een combinatie van mentoring, gespecialiseerde opleidingen, toegang tot zakelijke netwerken en financieringsmogelijkheden. Een deel van die ondernemers haalde financiering op, lanceerde nieuwe diensten of breidde de activiteiten uit. De initiatieven steunen op technische en financiële partners zoals AFD / Expertise France, de Koning Boudewijnstichting

en TotalEnergies. Samen mobiliseerden zij in 2025 120.000 dollar financiering.

Silikin Village speelt ook een sleutelrol in de internationale uitstraling van het ecosysteem: ze neemt deel aan grote evenementen en opent voor lokale ondernemers de toegang tot regionale en internationale netwerken en kansen.

Met deze inzet draagt TEXAF DIGITAL bij aan:

- het versterken van de competenties van lokale ondernemers;
- economische inclusie stimuleren, met name voor vrouwelijke ondernemers;
- innovatie en het opstarten van bedrijven stimuleren;
- een duurzaam ecosysteem uitbouwen dat groei en economische transformatie stimuleert.

→ Voor meer informatie over de programma's, resultaten en indicatoren voor 2025 verwijzen wij u naar het jaarverslag van TEXAF DIGITAL.

## TEXAF BILEMBO – MILIEU- EN CULTUURBEWUSTZIJN

Het TEXAF BILEMBO-programma speelt een sleutelrol in de bewustmaking van de jongere generaties in de DRC rond biodiversiteit, cultureel erfgoed en milieuthema's, vooral via het vlaggenschipproject "SOS Planète Congo".

Elk jaar nemen duizenden leerlingen, leerkrachten, journalisten en lokale activisten deel aan de activiteiten. Het programma omvat onder meer:

- de biodiversiteit van planten en dieren verkennen,
- het Congolese cultureel erfgoed in de kijker zetten,
- kennis van landbouw- en bosbouwbronnen,
- een kennismaking met groene beroepen.

Het initiatief draagt rechtstreeks bij aan onderwijs, kennisbehoud en milieubewustzijn in een land dat een snelle demografische en stedelijke transitie doormaakt.

- Samenwerking met meer dan 70 scholen in Kinshasa
- Uitrol in verschillende provincies in het binnenland van het land

Deze initiatieven vormen een natuurlijke brug naar het volgende hoofdstuk over de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de groep.



VSME-punten	Vastgoed	Carrigrès	Totaal
B3 – Totale energie (MWh)	7.575	1.249	8.824
B3 – Elektriciteit – waarvan hernieuwbaar (MWh)	7.575	1.249	8824
B3 – Elektriciteit – waarvan niet-hernieuwbaar (MWh)	0	0	0
B3 – Verbruikte brandstof (liter)	268.229	267185	535.414
B3 – Scope 1-broeikasgasemissies (tCO <sub>2</sub> e)	83,5	714	797,5
B3 – Scope 2-broeikasgasemissies – per locatie (tCO <sub>2</sub> e)	0	0	0
B3 – Broeikasgasintensiteit (tCO <sub>2</sub> e / miljoen euro omzet)	0,0027	0,17	0,023
B5 – Locaties in biodiversiteitsgevoelige gebieden (aantal)	0	0	0
B6 – Totale wateronttrekking (m <sup>3</sup> )	173.772	1584	175356
B7 – Totaal afval (m <sup>3</sup> )	4.849	67,28	4916,28
B7 – Gevaarlijk afval (m <sup>3</sup> )	n.v.t.	N.v.t.	n.v.t.
B7 – Afval bestemd voor recycling/hergebruik (m <sup>3</sup> )	638	20	658
B8 – Totaal aantal werknemers (FTE)	124	53	177
B8 – Vrouwelijke medewerkers (aantal)	31	4	35
B8 – Aantal mannelijke medewerkers (n)	93	49	142
B8 – Personeelsbestand met Belgische contracten	0	0	0
B8 – Personeel met RDC-contracten	124	53	177
B8 – Personeelsverloop (%)	15,2	22,6	18,9
B9 – Te melden arbeidsongevallen (aantal)	0	1	1
B9 – Percentage te registreren ongevallen (%)	0	1,6	
B9 – Werkgerelateerde sterfgevallen (aantal)	0	0	0
B10 – % werknemers dat ≥ minimumloon verdient (%)	100%	100%	100%
B10 – Loonkloof tussen mannen en vrouwen (%)	9%	-54%	-22,5%
B10 – % werknemers dat onder een cao valt (%)	106	50	156
B10 – Gemiddeld aantal opleidingsuren per werknemer – Vrouwen (uren per jaar)	12,16	12,16	12,16
B10 – Gemiddeld aantal opleidingsuren per werknemer – Mannen (uren/jaar)	12,16	12,16	12,16
B11 – Veroordelingen wegens corruptie (aantal)	0	0	0
B11 – Totaalbedrag aan boetes voor corruptie (€)	0	0	0

## BIJLAGE – Methodologie en transparantie van ESG-indicatoren

De CO<sub>2</sub>-voetafdruk steunt op de principes van het GHG Protocol en op de data die in de Congolese context beschikbaar zijn. De scope omvat de vastgoedactiviteiten, de steengroeve en de ondersteunende functies, in lijn met de scope van de ESG-rapportage. Directe emissies omvatten het brandstofverbruik van voertuigen, machines en generatoren, plus de diffuse emissies van airconditioningsystemen. Bij gebrek aan gedetailleerde data van leveranciers zijn die diffuse emissies geschat op basis van standaard technische parameters. We verfijnen deze aanpak naarmate de gegevensverzameling beter wordt.

Voor elektriciteit hanteren we de location-based-benadering. Omdat er voor de DRC geen geactualiseerde officiële emissiefactor beschikbaar is, gebruiken we een factor die representatief is voor een overwegend hydro-elektrische mix, ontleend aan passende internationale referenties. De bijbehorende emissies blijven daardoor zeer laag.

Voor Scope 3 is een uitgebreide, betrouwbare kwantificering vandaag nog niet mogelijk: er zijn nog geen robuuste Afrikaanse emissiefactoren, de logistieke stromen zijn moeilijk traceerbaar en de documentatie van leveranciers is onvolledig. De groep versterkt geleidelijk de gegevensverzameling, de structurering van de stromen en het bewustzijn bij leveranciers, om de komende jaren tot een informatieniveau te komen dat een geloofwaardige schatting van de volledige scope toelaat.

De resultaten van de koolstofvoetafdruk dienen om de interne monitoring te verbeteren en een betrouwbaar zicht te krijgen op de zones met de hoogste uitstoot — niet om voortijdig numerieke doelstellingen vast te leggen. Zodra de kwaliteit en de stabiliteit van de data verzekerd zijn (vooral voor Scope 3), legt de groep reductietrajecten vast op maat van haar activiteiten en conform erkende normen, mogelijk met wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen (SBT's).



# BIJLAGE ESG-RAPPORT

## WAARDEKETEN

### VASTGOEDACTIVITEIT

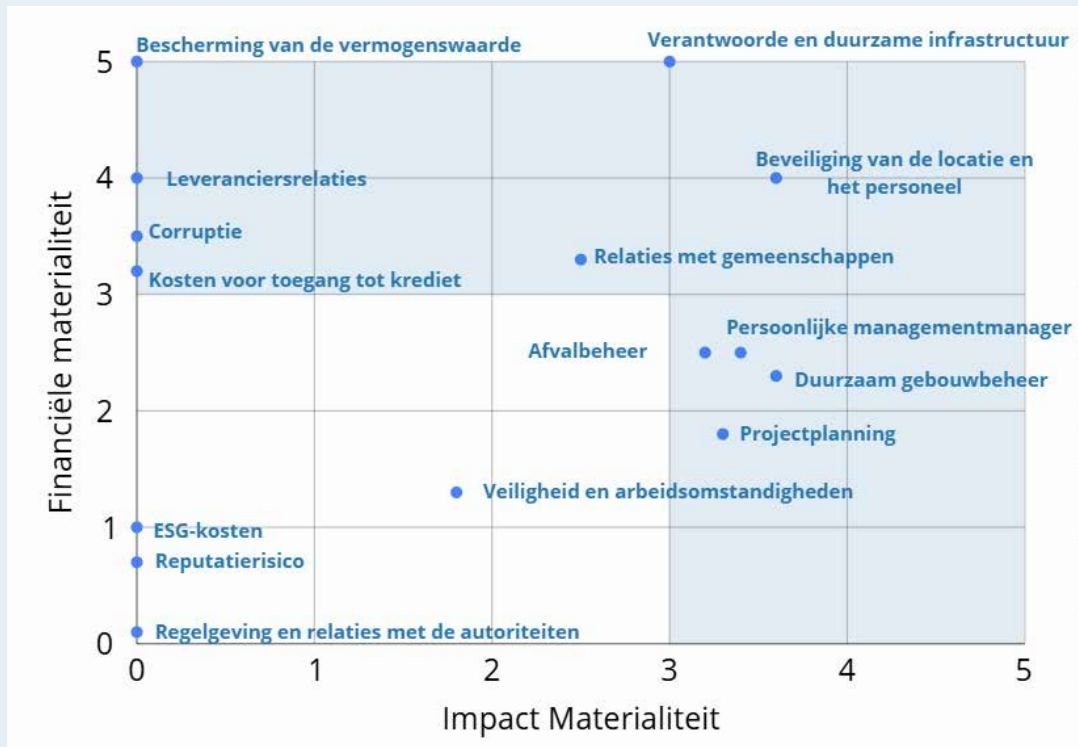


### STEENGROEVEACTIVITEIT

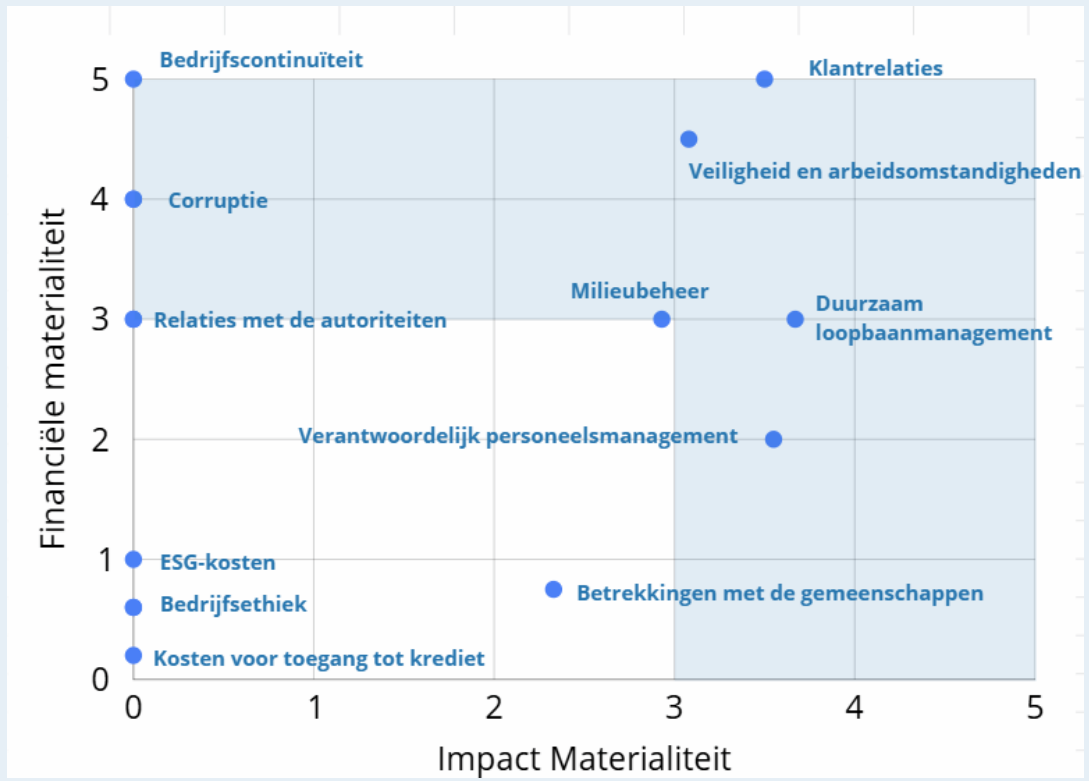


## DUBBELE MATERIALITEIT

### VASTGOEDACTIVITEIT



## STEENGROEVEACTIVITEIT







# MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

# 04

**TEXAF BILEMBO:**

# IN KINSHASA INVESTEERT EEN CULTUREEL CENTRUM IN MILIEUEDUCATIE

TEXAF BILEMBO is opgericht als ruimte voor hedendaagse kunst in het hart van de UTEXAFRICA-concessie in Kinshasa, maar reikt vandaag veel verder dan de tentoonstellingszalen. In 2025 liep zijn milieueducatieprogramma S.O.S. Planète Congo in meerdere provincies van de Democratische Republiek Congo, met steun van nationale en internationale instellingen.



In de tentoonstellingszalen gaan de werken in dialoog met de industriële en artistieke geschiedenis van het land. Maar op enkele meters van die werken gebeurt nog iets anders: kennis wordt doorgegeven.

“Onderwijs is het krachtigste wapen om de wereld te veranderen.” Dit citaat van Nelson Mandela staat als motto boven het jaarverslag 2025. Het vat samen hoe een cultureel centrum, oorspronkelijk gericht op hedendaagse kunst, nu ook een uitgebouwd milieueducatieprogramma draagt.



## VAN KINSHASA NAAR DE PROVINCIES

TEXAF BILEMBO bestaat al meer dan tien jaar en is uitgegroeid tot een toonaangevende speler in de kunstscène van Kinshasa. In 2025 zette de organisatie een nieuwe stap door haar programma S.O.S. *Planète Congo* te koppelen aan het EDUBASE-project, dat door Enabel wordt ondersteund.

Het programma loopt in drie provincies: Sud-Ubangi, Kasaï Oriental en Katanga. Voor het schooljaar 2025–2026 nemen 62 scholen en bijscholingscentra deel. 4.637 leerlingen werden aangeduid als directe begunstigden. Daarnaast volgden 124 leerkrachten, 62 schooldirecties, 16 inspecteurs en 62 vertegenwoordigers uit de gemeenschap een opleiding.

Het programma is gebaseerd op een geïllustreerde publicatie, *S.O.S. Planète Congo. Contes de Dame La Lune et de la forêt pour les Bana Congo*, aangevuld met een pedagogisch pakket. Het boek is vertaald in het Lingala, Swahili, Tshiluba en Kikongo en behandelt biodiversiteit, bosbescherming en het begrip erfgoed aan de hand van hedendaagse verhalen.

Directrice en tentoonstellingscurator Chantal Tombu wil bijdragen aan het “opleiden van de Congolese jeugd tot echte ambassadeurs van hun erfgoed”.

## EEN CULTUREEL CENTRUM IN VOLLE BEWEGING

Het programma reikt verder dan de klas. In Kolwezi kregen vijf scholen een volledig pakket, goed voor meer dan 4.000 leerlingen. Sommige scholen namen initiatieven rond afvalsortering en circulaire economie.

In Luki, in de Kongo Central, gebruiken twaalf scholen in de omgeving van het biosfeerreservaat al sinds 2022 de Kikongo-materialen, in het



kader van een samenwerking met het AfricaMuseum. Daarmee worden zo'n 2.470 leerlingen bereikt.

In Manono, in Katanga, vonden ook workshops plaats met de gemeenschap rond gemeenschapsbosbouw, met Swahili-materialen afgestemd op de lokale context.

In december 2025 bezocht de Congolese minister van Milieu het programma, dat ook werd voorgesteld aan de provinciale onderwijsverantwoordelijken — een belangrijke institutionele mijlpaal. De autoriteiten toonden interesse om de door de organisatie ontwikkelde instrumenten officiële te erkennen.

Tegelijk zet het centrum zijn artistieke werking voort. In 2025 werden zes tentoonstellingen georganiseerd, met werk van onder anderen Freddy Tsimba en Henri Kalama Akulez. Twee ervan waren gewijd aan het Nationaal Park Virunga en het Nationaal Park Salonga.

Met steun van TEXAF, de Koning Boudewijnstichting en verschillende private partners werkt TEXAF BILEMBO vandaag volgens een hybride model dat artistieke creatie en milieueducatie verbindt. De invloed van het centrum reikt inmiddels ver buiten de hoofdstad.



**CHIRPA:**

# KINDERHARTZORG IN DE DRC

In een consultatieruimte in Kinshasa onderzoekt een medisch team een zuigeling met een harttechoapparaat. Voor Congolese kinderen met een hartafwijking is zo'n consult vaak de eerste stap naar gespecialiseerde zorg — zorg die in het land nog steeds zeldzaam is.



**S**inds 2008 werkt de vzw CHIRPA – Chirurgie Pédiatrique en Afrique – aan de uitbouw van een lokale capaciteit voor kinderkartzorg in de Democratische Republiek Congo. De organisatie brengt Belgische en Congolese partners samen rond één gezamenlijk doel: kinderen met een hartafwijking behandelen in eigen land.

Het project heeft twee doelen. Ten eerste: betere toegang tot zorg voor gezinnen die zich geen behandeling in het buitenland kunnen veroorloven. Ten tweede: de lokale medische expertise duurzaam versterken zodat deze ingrepen in eigen land mogelijk worden.

## LOKALE EXPERTISE OPBOUWEN

Om dit doel te bereiken, bouwt CHIRPA aan passende medische infrastructuur en investeert het in de opleiding van Congolese zorgverleners. Het ziekenhuis Ngaliema in Kinshasa werd gekozen als locatie voor een centrum voor kinderchirurgie.

Die infrastructuur is een belangrijke stap, maar volstaat op zich niet om patiënten te behandelen. De beschikbaarheid van gespecialiseerde teams, de permanente bijscholing van medisch personeel en de regelmatige toegang tot medische apparatuur en verbruiksartikelen blijven grote uitdagingen.





### OPLEIDEN VOOR DUURZAME ZORG

Het project wil deze expertise nu duurzaam verankeren in het Congolese gezondheidsstelsel. Specialisten opleiden, hen in het land houden en een aangepaste medische omgeving uitbouwen: dat zijn de sleutelvoorwaarden voor de duurzaamheid van het programma.

CHIRPA roept publieke en private partners op zich sterker te engageren. Het project zet ook sterk in op opleiding en kennisoverdracht tussen Congolese medische teams en internationale specialisten, en breidt parallel de uitrusting van het kinderchirurgisch centrum in Kliniek Ngaliema geleidelijk uit.

Het project denkt op lange termijn. Tegen het eeuwfeest van kliniek Ngaliema in 2027 willen de betrokkenen een centrum uitbouwen dat steeds meer kinderen met hartaandoeningen lokaal kan behandelen.

Kinderhartzorg is echter duur: doorgaans tussen 5.500 en 7.500 dollar. Voor veel gezinnen blijft financiële steun onmisbaar om toegang te krijgen tot deze gespecialiseerde zorg.

Voor de teams die aan dit project werken, is het doel helder: elk Congolees kind dat een hartoperatie nodig heeft, moet in eigen land geholpen kunnen worden.

De voorbije jaren liepen sommige opleidingsprojecten vast door geldgebrek. Toch blijft de opleiding van Congolese specialisten de kern van het programma: op termijn moet dit de afhankelijkheid van internationale medische missies verminderen en een regelmatigere behandeling van kinderen met hartaandoeningen mogelijk maken.

Daarom lopen verschillende initiatieven om de lokale teams bij te scholen, onder meer via gespecialiseerde stages en medische evaluatiemissies.

In december 2025 organiseerde een team van Chaîne de l'Espoir – België, onder leiding van kindercardioloog professor Marc Gewillig, een consultatieronde in Kinshasa. Bijna veertig kinderen werden onderzocht via gespecialiseerde cardiologische consultaties met echografie. Zo konden de aandoeningen worden beoordeeld en de patiënten geïdentificeerd die een chirurgische ingreep nodig hadden. Verschillende kinderen werden vervolgens geopereerd tijdens de volgende chirurgische missie.



**COMEQUI:**

# DE VZW ZET HAAR PROJECTEN VOORT ONDER BEZETTING IN DE KIVU

Op de heuvels van de Kivu staan de koffieboomen klaar voor de oogst. Maar sinds eind januari 2025 draaien de coöperatieven in een verlamde economie. De werkingsgebieden van COMEQUI tussen Goma en Bukavu staan onder bezetting van de M23. De officiële handel ligt stil, de wettige uitvoer is onderbroken en de bankkantoren blijven gesloten op beslissing van de Nationale Bank van Congo.

Zonder toegang tot hun spaargeld en financiering kampen de producenten met liquiditeitstekorten. De koffiecoöperaties die de organisatie al meer dan tien jaar begeleidt, worden zwaar getroffen. Bij gebrek aan middelen om de oogst te financieren, verkopen sommigen hun koffie tegen een lage prijs aan buitenlandse opkopers. Anderen zien internationale bestellingen op basis van Fair Trade- en biocertificeringen verloren gaan.

In zijn jaarverslag 2025 omschrijft de organisatie “ een omgeving die voortdurend onder druk staat ” en een zone die “ nu buiten het internationaal recht valt ”, waar “ de lokale economie verstikt ”.



De vaste activiteiten lopen door: schoolmoestuinen, gemeenschapsackers, bijenprojecten, de centrale bibliotheek met haar tien dorpsantennes. Het werkritme van de lokale teams was hoog dit jaar, aldus het verslag, “ maar hun motivatie blijft intact ”.

**OP WEG NAAR AUTONOMIE**

Naast het crisisbeheer ging ook een structurele koerswijziging van start. De raad van bestuur en de algemene vergadering beslisten om te streven naar “ de volledige autonomie van COMEQUI DRC tegen 2028 ”.

**ACTIVITEITEN GAAN DOOR**

Ondanks de omstandigheden draaien de programma’s door. Fase 2 van het project “ Germo-kwekerijen en Koffieacademie ” werd gelanceerd. Bijna een miljoen stekken zijn in voorbereiding en er vonden vijf weken intensieve opleiding plaats.

De organisatie financierde ook de installatie van zonnepanelen en batterijen om de digitale publieke ruimte van stabiele stroom te voorzien.

De Congolese vzw, opgericht in 2013 en actief sinds 2023, wordt de enige uitvoerder van alle activiteiten ter plaatse. Het doel is dat zij zelfstandig haar dagelijkse werking beheert en lokale en internationale financiering aantrekt. Sinds 2023 telt het bestuur 50% Congolese leden, samengesteld uit economische actoren uit de regio.

In haar dankwoord benadrukt de organisatie dat haar acties mogelijk zijn gemaakt door de steun van haar partners, met name Texaf, dat haar al sinds 2012 begeleidt.





Het werkritme van de lokale teams was hoog dit jaar, aldus het verslag « **maar hun motivatie blijft intact** »



## NDAKO YA BISO: EEN CENTRUM VOOR JONGVOLWASSENEN DIE DE STRAAT VERLATEN, OPENT IN MAKALA

Een lint strekt zich uit voor een splinternieuw gebouw. In de binnenplaats verzamelen zich bijna tweehonderd mensen: begeleiders, partners, jongeren die op straat hebben geleefd. Op 29 november 2025 opent Ndako Ya Biso in Makala een centrum voor de “grote straatjongeren” — de 18- tot 30-jarigen die na hun jeugd vaak zonder duurzame oplossing achterblijven.

Tot nu toe werden zij opgevangen in een krap gebouw binnen het meisjescentrum, met te weinig ruimte en te weinig bescherming. In 2023 werd een naburig perceel aangekocht voor 50 000 dollar. De bouw, geraamd op 98 000 dollar, werd uitgevoerd met de actieve inbreng van de jongeren zelf, die zo beroepsopleidingen volgden.

Het centrum biedt een gestructureerd traject in vijf stappen: psychologische opvolging, zes maanden alfabetisering in het Lingala, vorming rond “positieve vrouwelijkheid en mannelijkheid”, een jaar beroepsopleiding en tot slot een begeleid re-integratietraject met de uitreiking van een starterskit. Het doel is duidelijk: stap voor stap naar zelfstandigheid.

### HERSTELTRAJECT

In het jaar 2024–2025 werden 217 jongvolwassenen opgevangen: 92 jongens en 125 meisjes. 122 volgden het alfabetiseringsprogramma van zes maanden; 50 haalden hun certificaat. Een handboek in het Lingala, gedrukt in 500 exemplaren, ondersteunt dit leerproces.

In de beroepsateliers werden 122 jongeren opgeleid. 86 ronden hun traject af in richtingen als mechanica, naaien of schoonheidszorg. Negenenvijftig ontvingen daarna een starterskit om een eigen activiteit op te starten.

Tijdens de inhuldiging namen twee oud-deelnemers het woord. Een jonge vrouw, moeder van vier kinderen, vertelde hoe zij op straat was opgegroeid voor ze het centrum leerde kennen. Na het alfabetiseringsprogramma en een kappersopleiding leeft ze vandaag van haar werk. “Zien jullie mij sterk? Nee! Dit is een lichaam dat herstelt, een herwonnen hoop.”

Een andere jongeman, die zegt vijftien jaar op straat te hebben doorgebracht, beschrijft de aanhoudende kwetsbaarheid: “Het straatleven kan zomaar voorbij zijn: een arrestatie, een sterkere leider of gewoon ziekte...” Nu hij monteur is, spreekt hij van een inkomen dat hij “waardig” heeft verdiend.

Jean-Pierre Godding, al lang nauw betrokken bij het lokale team, benadrukt de noodzaak van een specifieke ruimte voor deze jongvolwassenen. Volgens hem gaat de uitstap uit de straat verder dan een eenmalige interventie: het vraagt een langdurige, gestructureerde begeleiding die is afgestemd op de leeftijd.

### TWINTIG JAAR ENGAGEMENT

De inhuldiging valt in een jaar dat ook het twintigjarig bestaan van Lisanga mpo ya Bokolisi Mboka (LBM), de dragende structuur van Ndako Ya Biso, viert. Sinds 2004





werden meer dan drieduizend kinderen herenigd met hun familie.

Tussen september 2024 en augustus 2025 werden 300 nieuwe kinderen ontmoet op de concentratieplaatsen rond het Ngaba-kruispunt. 181 gezinsherenigingen werden gerealiseerd, met een terugvalpercentage van 16%. 339 herenigde kinderen werden ingeschreven in een vijftigtal scholen.

Het centrum beschikt ook over een gespecialiseerde dispensaire. In het afgelopen jaar vonden 3.350 consultaties plaats. De meest voorkomende aandoeningen zijn malaria, darmparasieten, geweldsgerelateerde trauma's en seksueel overdraagbare infecties.

Het geraamde budget voor 2024–2025 bedraagt 540 000 dollar, voor 87,22% gedekt door partners. De organisatie is volledig afhankelijk van externe financiering.

In Makala biedt het nieuwe gebouw nu een eigen ruimte voor deze jongvolwassenen. Een plek ontworpen om een vaak kwetsbare overgang te begeleiden, in een stad waar de straat voor velen nog dagelijkse werkelijkheid is.



**FISTUL AID:**

# OBSTETRISCHE FISTELS HERSTELLEN, MISSIE NA MISSIE IN DE DRC

In een operatiezaal kan de herstelling van een obstetrische fistel een leven veranderen. De ingreep duurt soms meerdere uren. Maar als ze slaagt, kan een vrouw die geïsoleerd leefde en door haar gemeenschap werd verstoten, haar plek in haar gezin en in de samenleving terugvinden.



Op het Afrikaanse continent leven naar schatting meerdere miljoenen vrouwen met deze letsels, waarvan bijna 100 000 in de Democratische Republiek Congo — doorgaans gevolg van gecompliceerde bevallingen. Velen worden incontinent en door hun omgeving verstoten, en raken daardoor in een diep isolement.

Al meer dan vijftientig jaar ondersteunt de organisatie Fistul Aid de behandeling van deze patiënten in de Democratische Republiek Congo. Het programma werkt onder meer in het Sint-Jozefziekenhuis in Limete, Kinshasa, en in twee satellietcentra in Kisangani en Kisantu. Elk jaar trekken gemengde Belgisch-Congolese medische teams erop uit om patiënten te opereren en lokale artsen op te leiden.

Obstetrische fistels ontstaan meestal na een moeilijke bevalling. Als de weeën meerdere dagen aanhouden zon-

der medische tussenkomst, kan het kind vast komen te zitten in het bekken, met ernstige letsels tot gevolg tussen blaas, vagina en rectum.

“ De patiënte kan drie, vier, vijf dagen later aankomen in een gezondheidscentrum, waar uiteindelijk een keizersnede plaatsvindt — maar de fistel is dan al een feit ”, legt Dr. François uit.

## CHIRURGISCHE MISSIES

Het programma steunt op meerdere medische missies per jaar. De teams bestaan uit chirurgen uit België, een biomedisch technicus en een Congolees team met onder meer een gynaecoloog, een anesthesist en een operatieverpleegkundige.

In 2025 verstoorde de veiligheidssituatie een deel van de ingrepen. Een missie die voor februari gepland stond, moest worden geannuleerd na gewelddadige incidenten in Kinshasa. Een tweede missie, in juni, werd om gelijkaardige redenen ingekort. Toch werden bij een vijftien dagen durende missie in Kisangani een twintigtal patiënten geopereerd.

Een derde missie, in november tussen Kisangani en Kisantu, maakte het mogelijk 35 patiënten te opereren, met slechts één chirurgische mislukking.

“ De resultaten zijn zeer bevredigend ”, aldus Dr. François.

In Kinshasa worden sommige patiënten ook opgevangen in het huis Rose de Jéricho, vlakbij het Sint-Jozefziekenhuis. Daar kunnen ze herstellen voordat ze naar hun gemeenschap terugkeren.

## ARTSEN OPLEIDEN

Naast de ingrepen zelf staat opleiding vandaag centraal in het programma. In het Sint-Jozefziekenhuis voeren twee Congolese chirurgen vandaag het grootste deel van de fistelingrepen zelf uit.

“ Één, twee of drie jonge artsen lokaal opleiden maakt het mogelijk het hele jaar door te opereren en zo veel meer patiënten te behandelen ”, voegt Dr. François toe.

Nu wil men deze expertise uitbreiden naar de satellietcentra, met name in Kisangani en Kisantu. Opleidingsstages in andere Afrikaanse landen waar dit probleem wijdverspreid is, worden overwogen.

Opleiding alleen volstaat echter niet — er is ook een passende technische omgeving nodig. “ Je kunt iemand opleiden, de beste opleiding geven, maar als het materiaal er niet is, heeft het geen zin ”, benadrukt de arts.

Sinds de start van het programma werden meer dan 2.000 vrouwen geopereerd, van wie velen hun plek in hun gezin en gemeenschap konden terugvinden.

De missies vragen een aanzienlijke logistieke en financiële inspanning. Een chirurgische missie kost ongeveer 15 000 euro, inclusief de verplaatsing van de medische teams, chirurgisch materiaal en anesthesiemiddelen. In sommige gevallen volstaat 150 euro om de operatie van één patiënte te financieren — een relatief bescheiden bedrag gezien de impact op haar leven.

Het programma rekt op de steun van partners en private donateurs. De Texaf-groep begeleidt het initiatief al meerdere jaren. “ Het feit dat Texaf ons steunt, geeft ons geloofwaardigheid in de DRC ”, legt Dr. François uit.

Voor de arts blijft de ervaring van de patiënten de voornaamste motivatie. Hij spreekt over vrouwen die “ wanhopig, met een volledig geblokkeerde horizon ” in het ziekenhuis aankomen en het centrum verlaten als genezenden, in staat om een sociaal en gezinsleven te hernemen.

**“ Al voor één geval alleen is het de moeite waard ”,**  
vertrouwt hij toe.

Ondanks de logistieke moeilijkheden en de instabiliteit die de organisatie van missies soms bemoeilijken, blijven de teams aan het werk.

Drie nieuwe missies staan al gepland voor de komende maanden, waaronder een in Kisangani.



**SANKURU YEMA YEMA**

# VZW YEMA YEMA BOUWT AAN ONDERWIJS EN GEMEENSCHAPSLANDBOUW IN DE SANKURU

In de scholen van Lodja stromen de klassen vol. Elke ochtend komen leerlingen aan in uniform, schriften onder de arm. Door de jaren heen is het aantal ingeschreven kinderen gegroeid tot meer dan duizend in de scholen die door vzw Sankuru Yema Yema worden ondersteund.

De organisatie is actief in de provincie Sankuru en focust op twee pijlers: onderwijs en ondersteuning van rurale gemeenschappen. In Lodja tellen de scholen die de organisatie begeleidt vandaag ongeveer 1.005 leerlingen, van wie 684 meisjes — meer dan de helft. Nog eens vijftien kinderen zijn ingeschreven in de kleuterschool. Ondanks beperkte middelen zetten de leerkrachten hun werk voort en blijft de schoolparticipatie stijgen.

## LANDBOUW EN GEMEENSCHAPPEN

De organisatie neemt ook deel aan een project met het Belgische ontwikkelingsagentschap Enabel, in het kader van het DesiRA-programma dat gericht is op de bescherming van het Salonga-reservaat.

Het initiatief wil de rubberteelt als inkomstenbron voor de omwonenden bevorderen, om lokale economische activiteiten te ondersteunen en tegelijk de druk op het woud te beperken.

Meer dan 2.550 latexoogsters (tappers) werden geïdentificeerd en opgeleid, mede via kennisoverdracht tussen ervaren en nieuwe producenten. Bewustmakingscampagnes vonden plaats in meer dan twintig dorpen om de principes van contractlandbouw en de organisatie van producenten toe te lichten.

De teams bezochten ook 2.296 hectare aan plantages en hielpen boerenorganisaties structureren. In totaal werden 25 lokale verenigingen formeel opgericht en juridisch erkend om de collectieve organisatie van producenten te versterken.

Volgens Pierre-Albert Ngueliele, verantwoordelijke van vzw Yema Yema, spelen deze initiatieven in op twee uitdagingen tegelijk: rurale gemeenschappen ondersteunen én lokale economische perspectieven creëren.

“ Ons doel is de bevolking te begeleiden in inkomsten-genererende activiteiten, en tegelijk de organisatie van producenten en de bescherming van hun leefomgeving versterken ”, legt hij uit.

De lokale autoriteiten namen deel aan de bewustmakingsacties in de dorpen. Het project kende ook moeilijkheden: vertraging in de uitvoering, administratieve rompslomp rond de financiering en een gebrekkige capaciteitsopbouw bij de lokale partners in de beginfase.





### ONDERSTEUNING VAN SCHOLEN

In Lodja staat of valt een betere leeromgeving ook met toegang tot digitale tools. De computerapparatuur in de scholen was met de jaren verouderd geraakt; externe steun maakte het mogelijk het materiaal te vernieuwen.

De familiestichting "Bandeko na biso", opgericht door de familie Croonenberghs en gericht op onderwijs en digitalisering van de Congolese jeugd, schonk 100 computers aan leerlingen in de Sankuru, en meer bepaald aan die van de scholen in Lodja.

Het transport van die apparatuur naar de provincie werd gefinancierd door Texaf, via zijn onderwijssteunfonds voor kinderen in de Sankuru, waardoor het materiaal de betrokken scholen kon bereiken.

In een regio waar toegang tot digitale tools beperkt blijft, moeten deze toestellen bijdragen aan betere leeromstandigheden en de kennismaking van leerlingen met technologie.







# JAAARREKENING

# 05





# Geconsolideerde financiële staten volgens de IFRS per 31 december 2025

Geconsolideerde balans	p. 108
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	p. 109
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat	p. 110
Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	p. 110
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	p. 111
Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten	p. 113
1. Algemene informatie	p. 113
2. Consolidatiekring	p. 115
3. Risicobeheer	p. 116
4. Belangrijke boekhoudkundige schattingen en oordelen	p. 121
5. Segmentrapportering	p. 122
6. Materiële vaste activa	p. 127
7. Vastgoedbeleggingen	p. 129
8. Immateriële vaste activa	p. 134
9. Investerings in geassocieerde deelnemingen	p. 134
10. Overige financiële vaste activa	p. 135
11. Overige activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht	p. 136
12. Vlottende activa	p. 137
13. Maatschappelijk kapitaal	p. 139
14. Bankleningen en overige schulden	p. 140
15. Netto financiële schuld	p. 141
16. Pensioenverplichtingen en vergelijkbare voordelen	p. 141
17. Uitgestelde belastingen	p. 142
18. Overige langlopende passiva	p. 144
19. Handelsschulden en overige kortlopende schulden	p. 144
20. Financiële instrumenten	p. 145
21. Opbrengst uit de gewone activiteiten	p. 146
22. Personeelskosten	p. 146
23. Afschrijvingskosten	p. 146
24. Waardevermindervingsverliezen	p. 146
25. Overige bedrijfskosten	p. 147
26. Overige bedrijfsopbrengsten	p. 147
27. Eenmalige elementen	p. 148
28. Financiële kosten	p. 148
29. Belasting over het resultaat	p. 149
30. Resultaten per aandeel	p. 150
31. Dividend per aandeel	p. 150
32. Kasstromen uit operationele activiteiten	p. 150
33. Afdekkingstransacties	p. 151
34. Geschillen en voorwaardelijke verplichtingen	p. 152
35. Verbintenissen	p. 152
36. Transacties met verbonden partijen	p. 152
37. Beloning van de voornaamste directieleden	p. 153
38. Beloning van de commissaris	p. 154
39. Aandeelhoudersstructuur	p. 154
40. Gebeurtenissen na balansdatum	p. 154
Overzicht van de belangrijkste boekhoudmethoden	p. 155
Verslag van de Commissaris	p. 163
Definities van de alternatieve prestatie-indicatoren	p. 166

 Geconsolideerde balans

<i>(in duizend EUR)</i>				
	Nota	31-12-23	31-12-24	31-12-25
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
Materiële vaste activa	6	10.858	11.604	12.141
Vastgoedbeleggingen	7	126.217	133.899	135.519
Immateriële vaste activa	8	81	87	68
Overige financiële vaste activa	10	4.072	7.969	8.229
Overige activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht	11	96	39	175
		<b>141.324</b>	<b>153.598</b>	<b>156.131</b>
<b>Vlottende activa</b>				
Activa aangehouden voor verkoop	12	5.399	0	0
Vorraden	12	4.928	6.021	6.169
Handelsvorderingen en overige vorderingen	12	3.696	1.476	10.109
Belastingvorderingen	12	2.302	2.738	2.558
Geldmiddelen en kasequivalenten	12	8.570	10.254	4.811
Overige vlottende activa	12	486	577	400
		<b>25.382</b>	<b>21.066</b>	<b>24.047</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>166.706</b>	<b>174.664</b>	<b>180.178</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
<b>Kapitaal en reserves die toekomen aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>				
Maatschappelijk kapitaal	13	25.497	25.497	25.497
Reserves		86.274	87.789	90.374
<b>Minderheidsbelangen</b>		679	1.558	1.532
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>112.450</b>	<b>114.844</b>	<b>117.403</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>				
<b>Langlopende verplichtingen</b>				
Bankleningen	14	15.418	19.433	14.732
Langlopende verplichtingen die voortvloeien uit voordelen na uitdiensttreding	16	1.285	1.360	2.003
Uitgestelde belastingverplichtingen	17	13.013	11.151	10.210
Overige langlopende verplichtingen	18	5.803	6.989	8.023
		<b>35.520</b>	<b>43.125</b>	<b>39.049</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>				
Bankleningen	14	3.931	2.827	5.777
Handelsschulden en overige kortlopende schulden	19	9.259	9.332	8.726
Overige kortlopende verplichtingen		5.547	4.289	8.810
		<b>18.737</b>	<b>16.695</b>	<b>23.726</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>54.256</b>	<b>59.820</b>	<b>62.775</b>
<b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b>		<b>166.706</b>	<b>174.664</b>	<b>180.178</b>

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

 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(in duizend EUR)		Boekjaar afgesloten op	Boekjaar afgesloten op	Boekjaar afgesloten op
	Nota	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Opbrengst uit de gewone activiteiten	21	29.318	32.311	35.014
Bedrijfskosten		(19.256)	(24.063)	(26.387)
<i>Grondstoffen en verbruiksgoederen</i>		(3.190)	(3.577)	(2.427)
<i>Voorraadwijzigingen</i>		367	1.092	(442)
<i>Personeelskosten</i>	22	(5.224)	(5.740)	(6.336)
<i>Afschrijvingskosten</i>	23	(4.274)	(5.847)	(6.240)
<i>Waardeverminderingverliezen</i>	24	2.221	(5)	(193)
<i>Overige bedrijfskosten</i>	25	(8.723)	(10.050)	(10.679)
<i>Wisselkoersverschillen</i>		(433)	64	(70)
Overige bedrijfsopbrengsten	26	2.013	1.922	2.634
Resultaat op de verkoop van vaste activa		3.746	0	(143)
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>15.820</b>	<b>10.170</b>	<b>11.118</b>
Aandeel in het resultaat van volgens de vermogensmutatiemethode verwerkte deelneningen		(253)	(698)	191
Financiële kosten	28	(52)	(1.555)	(2.745)
Financiële opbrengsten		32	517	1.902
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<b>15.547</b>	<b>8.434</b>	<b>10.466</b>
Belastingen over het huidige boekjaar	29	(3.350)	(2.983)	(2.385)
<b>Resultaat vóór uitgestelde belastingen</b>		<b>12.197</b>	<b>5.452</b>	<b>8.081</b>
Uitgestelde belastingen	17	(543)	2.027	890
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>		<b>11.654</b>	<b>7.479</b>	<b>8.971</b>
<i>Dat toekomt:</i>				
<i>Aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</i>		11.642	7.428	8.989
<i>Aan minderheidsbelangen</i>		12	52	(18)
		11.654	7.479	8.971
<b>Resultaten per aandeel: resultaten die toekomen aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b> (in EUR per aandeel op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen)	30			
– basis		3,18	2,03	2,45
– verwaterd		3,18	2,03	2,45

De toelichtingen vormen een integraal deel van deze geconsolideerde financiële staten

## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

(in duizend EUR)	Boekjaar	Boekjaar	Boekjaar
	afgesloten op	afgesloten op	afgesloten op
	31-12-2023	31-12-24	31-12-25
Resultaat van het boekjaar	11.654	7.479	8.971
Veranderingen in omrekeningsverschillen van buitenlandse valuta's	(72)	(29)	132
Actuariële mutaties (na belastingen) van de verplichtingen na uitdiensttreding	27	148	(6)
Mutaties (na belastingen) van de reserves voor de angehouden voor verkoop activa	(51)	0	0
Mutaties (na belastingen) van de indekkingsreserves (hedging)	(38)	(102)	(81)
Mutaties (na belastingen) van de herwaarderingsreserves		0	0
<b>Totaalresultaat</b>	<b>11.520</b>	<b>7.497</b>	<b>9.017</b>
<i>Dat toekomt:</i>			
Aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	11.508	7.445	9.035
Aan minderheidsbelangen	12	52	(18)
	11.520	7.497	9.017

De toelichtingen vormen een integraal deel van deze geconsolideerde financiële staten

## Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

in duizend EUR)	Dat toekomt aan de aandeelhouders van de Vennootschap						
	Maat- vermogen schappelijk kapitaal	Uitgifte- premies	Geconso- lideerde reserves	Herwaar- derings- reserves	Om- rekenings- verschillen	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
<b>Saldo per 31 december 2022</b>	25.497	0	75.236	5.485	62	412	106.692
Resultaat van het boekjaar 2023	-	-	11.642	-	-	12	11.654
Overige elementen van het totaalresultaat	-	-	27	(89)	(72)	0	(134)
Wijzigingen in consolidatiekring	-	-	(255)	-	-	255	0
Andere bewegingen	0	0	0	0	0	0	0
Uitgekeerde dividenden	-	-	(5.762)	-	-	-	(5.762)
<b>Saldo per 31 december 2023</b>	<b>25.497</b>	<b>0</b>	<b>80.889</b>	<b>5.396</b>	<b>(11)</b>	<b>678</b>	<b>112.450</b>
Resultaat van het boekjaar 2024	-	-	7.428	-	-	52	7.479
Overige elementen van het totaalresultaat	-	-	148	(102)	(29)	0	18
Wijzigingen in consolidatiekring	-	-	84	-	-	828	911
Andere bewegingen	0	0	847	(837)	0	(0)	10
Uitgekeerde dividenden	-	-	(6.024)	-	-	-	(6.024)
<b>Saldo per 31 december 2024</b>	<b>25.497</b>	<b>0</b>	<b>83.372</b>	<b>4.456</b>	<b>(39)</b>	<b>1.558</b>	<b>114.844</b>
Resultaat van het boekjaar 2025	-	-	8.989	-	-	(18)	8.971
Overige elementen van het totaalresultaat	-	-	(6)	(81)	132	(0)	46
Wijzigingen in consolidatiekring	-	-	(17)	10	-	(9)	(16)
Andere bewegingen	-	-	0	0	-	(0)	0
Uitgekeerde dividenden	-	-	(6.443)	-	-	-	(6.443)
<b>Saldo per 31 december 2025</b>	<b>25.497</b>	<b>0</b>	<b>85.896</b>	<b>4.386</b>	<b>93</b>	<b>1.532</b>	<b>117.403</b>

De toelichtingen vormen een integraal deel van deze geconsolideerde financiële staten

**MUTATIES 2023**

De actuariële mutaties na belastingen van de verplichtingen na uitdiensttreding vertegenwoordigen een positieve 27 k EUR (bruto 39 k EUR, belastingen 12 k EUR), (toelichtingen 16 en 17). Dit bedrag is opgenomen in het totaalresultaat.

Actuariële mutaties na belastingen op financiële activa waren negatief met 51 k EUR (bruto 73 k EUR, belastingen 22 k EUR). Dit bedrag bestaat uit het ongerealiseerde resultaat op de investering in Partech Africa. Het is opgenomen in het totaalresultaat.

De actuariële mutaties na belastingen op de afdekkingsreserves waren negatief met 38 k EUR (bruto 54 k EUR, belastingen 16 k EUR). Dit bedrag vloeit voort uit de afdekking in EUR van leningen in USD.

Het uitgekeerde dividend van 5.762 k EUR heeft betrekking op het resultaat van het boekjaar 2022.

**MUTATIES 2024**

De actuariële mutaties na belastingen van de verplichtingen na uitdiensttreding vertegenwoordigen een positieve 148 k EUR (bruto 212 k EUR, belastingen 64 k EUR), (toelichtingen 16 en 17). Dit bedrag is opgenomen in het totaalresultaat.

De actuariële mutaties na belastingen op de afdekkingsreserves waren negatief met 102 k EUR (bruto 136 k EUR, belastingen 34 k EUR). Dit bedrag vloeit voort uit de afdekking in EUR van leningen in USD.

De wijziging in minderheidsbelangen is het gevolg van de verkoop van 49% van Immobilière Petit Pont (980 k EUR), de annulering van eigen aandelen van Anagest (168 k EUR) en het aandeel van derden in de kapitaalverhoging van La Cotonnière (16 k EUR).

Het uitgekeerde dividend van 6.024 k EUR heeft betrekking op het resultaat van het boekjaar 2023.

**MUTATIES 2025**

De actuariële mutaties op de pensioenverplichtingen na uitdiensttreding zijn na belasting negatief voor 6 k EUR (bruto 8 k EUR, belastingen 2 k EUR) (toelichtingen 16 en 17). Dit bedrag is opgenomen in het totaalresultaat.

De actuariële mutaties op de afdekkingsreserves zijn na belasting negatief voor 81 k EUR (bruto 116 k EUR, belastingen 35 k EUR). Dit bedrag vloeit voort uit de afdekking in EUR van de leningen in USD.

De mutatie van de minderheidsbelangen komt voort uit het aandeel van derden in de kapitaalverhoging van La Cotonnière (9 k EUR).

Het uitgekeerde dividend van 6.443 k EUR heeft betrekking op het resultaat van het boekjaar 2024.

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(in duizend EUR)

	Nota	Boekjaar afgesloten 31-12-2023	Boekjaar afgesloten 31-12-2024	Boekjaar afgesloten 31-12-2025
<b>Geldmiddelen, kasequivalenten en bankvoorschotten in rekening-courant aan het begin van de verslagperiode</b>		<b>5.462</b>	<b>8.570</b>	<b>10.254</b>
<b>Kasstromen in verband met operationele activiteiten</b>				
Kasstromen uit operationele activiteiten	32	13.082	17.220	14.201
Betaalde rente	28	(8)	(896)	(1.584)
Ontvangen rente		23	440	531
Belastingen over het resultaat	29	(3.350)	(2.983)	(2.385)
		<b>9.747</b>	<b>13.781</b>	<b>10.763</b>
<b>Kasstromen in verband met investeringsactiviteiten</b>				
Verwerving van een geassocieerde onderneming	10	(492)		
Overname van immateriële activa		(41)	(38)	(13)
Verwerving van materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	6 en 7	(11.483)	(8.784)	(8.463)
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	6 en 7	5.097	896	0
Daling van leningen toegekend aan derden		(1.580)	(4.469)	(951)
Daling (Stijging) van de overige financiële vaste activa		(95)	(424)	(234)
		<b>(8.595)</b>	<b>(12.828)</b>	<b>(9.657)</b>
<b>Kasstromen in verband met financieringsactiviteiten</b>				
Kapitaalverhoging van de moedermaatschappij		-	-	0
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	31	(5.762)	(6.024)	(6.443)
Stijging van de aangegane leningen	14	8.517	8.189	3.393
Terugbetaling van leningen	14	(500)	(1.604)	(3.433)
Terugbetaling van huurcontracten	11	(56)	(59)	(61)
Wijziging in de bankleningen op korte termijn	14	-	-	0
		<b>2.200</b>	<b>503</b>	<b>(6.545)</b>
<b>(Daling)/Stijging van de geldmiddelen, kasequivalenten en bankvoorschotten in rekening-courant</b>		<b>3.352</b>	<b>1.457</b>	<b>(5.439)</b>
<b>Scission Imbakin</b>				
<b>Geldmiddelen, kasequivalenten en bankvoorschotten in rekening-courant aan het einde van de verslagperiode</b>		<b>8.570</b>	<b>10.254</b>	<b>4.811</b>
<i>Waarvan TEXAF nv</i>		<i>1.707</i>	<i>2.080</i>	<i>2.157</i>

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

In 2023 werd de compensatie na aftrek van kosten voor de brand in 2020 (k€ 2 639) geherclassificeerd als een vervreemding van vastgoedbeleggingen omdat het het verlies van een dergelijk gebouw compenseert.



# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 1. ALGEMENE INFORMATIE

TEXAF is een naamloze vennootschap die geregistreerd en gevestigd is in België. De maatschappelijke zetel bevindt zich aan de Louisalaan 130A te 1050 Brussel.

TEXAF werd opgericht op 14 augustus 1925.

TEXAF is een op Euronext genoteerde investeringsmaatschappij met industriële, financiële en vastgoedambities in de Democratische Republiek Congo. De geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening zijn op 25 februari 2026 goedgekeurd door de raad van bestuur en de rekeningen opgesteld volgens de IFRS (inclusief de bijlagen) zijn op 26 maart 2026 goedgekeurd door de raad van bestuur. Ze zijn uitgedrukt in duizend EUR.

Als er voor de waardering van bepaalde activa of verplichtingen schattingen of veronderstellingen moesten worden gebruikt, moet worden benadrukt dat de directie er systematisch op heeft toegezien alleen voorzichtige veronderstellingen te hanteren, om zich in te dekken tegen de risico's die gepaard gaan met het economische, sociale en reglementaire klimaat van de Democratische Republiek Congo (DRC), waar alle bedrijfsactiviteiten van de Groep zijn gevestigd.

Deze financiële staten zijn opgesteld op basis van de IFRS-normen zoals die zijn goedgekeurd in de Europese Unie voor de opstelling van geconsolideerde rekeningen in 2025.

De toegepaste boekhoudkundige grondslagen sluiten aan bij die welke werden gehanteerd voor de opstelling van de jaarrekening per 31 december 2024. Ter herinnering :

- de wijzigingen in de reële waarde van de deelnemingen in eigenvermogensinstrumenten, en met name in kapitaalfondsen, worden sinds het boekjaar 2024 in het resultaat opgenomen.
- het aandeel in het resultaat van de volgens de vermogensmutatiemethode verwerkte ondernemingen wordt sinds 2024 gepresenteerd na aftrek van de opbrengsten die de Groep op deze ondernemingen heeft verworven.

- De volgende overige nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2025, maar de wijzigingen zijn niet significant of relevant voor de Groep TEXAF.

- Wijzigingen aan IAS 21 Gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Niet-omwisselbaarheid

- Uitgegeven standaarden en interpretaties die nog niet van toepassing zijn voor de jaarlijkse periode die aanvangt op 1 januari 2025

- IFRS 18 Jaarrekening: presentatie en toe te lichten informatie (van toepassing voor jaarlijkse periodes die aanvangen op of na 1 januari 2027)

- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht: te verstrekken informatie (van toepassing voor jaarlijkse periodes die aanvangen op of na 1 januari 2027, maar nog niet overgenomen op Europees niveau)

- Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 Classificatie en waardering van financiële instrumenten (van toepassing voor jaarlijkse periodes die aanvangen op of na 1 januari 2026)

- Jaarlijkse verbeteringen – Volume 11 (van toepassing voor jaarlijkse periodes die aanvangen op of na 1 januari 2026)

- Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 Contracten met verwijzing naar elektriciteit uit natuurlijke bronnen (van toepassing voor jaarlijkse periodes die aanvangen op of na 1 januari 2026)

- Wijzigingen aan IAS 21 Gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Omrekening naar een hyperinflationaire presentatievaluta (van toepassing voor jaarlijkse periodes die aanvangen op of na 1 januari 2027, maar nog niet overgenomen op Europees niveau).

De Groep beoordeelt doorlopend de impact van bovenstaande normen, interpretaties en wijzigingen.

### Het TEXAF-team in Brussel :



William Croonenberghs - Bestuurder



Thierry Vanolande - CFO TEXAF Groep



Jean-Philippe Waterschoot - CEO



Christophe Evers - Uitvoerend bestuurder



Hubert De Ville - Financieel directeur van TEXAF

Wat de nieuwe standaard IFRS 18 betreft: de IASB heeft in april 2024 een tekst gepubliceerd die IAS 1 Presentatie van de jaarrekening zal vervangen. Deze nieuwe standaard wijzigt de structuur van de winst-en-verliesrekening grondig: hij legt nieuwe verplichte subtalen op en voert een meer consistente indeling van opbrengsten en kosten in volgens vijf categorieën: exploitatie, investering, financiering, winstbelastingen en beëindigde bedrijfsactiviteiten.

IFRS 18 voert ook strengere eisen in voor de aggregatie en desaggregatie van informatie, en verplicht de presentatie van bepaalde door het management gedefinieerde prestatemaatstaven. Tegelijk zijn er gerichte wijzigingen aangebracht in IAS 7. Het bedrijfsresultaat dient nu als vertrekpunt voor het kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode, en de classificatie van kasstromen uit rente en dividenden is verduidelijkt.

IFRS 18 en de daarmee samenhangende wijzigingen zijn van toepassing voor periodes die aanvangen op of na 1 januari 2027. Vervroegde toepassing is toegelaten. De adoptie verloopt retrospectief, over de periode 2025-2027.

### Impactanalyse voor de Groep

De Groep is een transversaal traject opgestart om alle gevolgen van deze nieuwe vereisten op zijn primaire jaarrekening en op de toelichtingen in kaart te brengen. In dit stadium beschouwt de Groep volgende activiteiten als de voornaamste die door IFRS 18 worden geraakt : « **Investering in activa** ».

#### Impact op de presentatie van de winst-en-verliesrekening :

De toepassing van IFRS 18 verandert het nettoresultaat niet, maar zal wel leiden tot meerdere herclassificaties in de winst-en-verliesrekening en in het kasstroomoverzicht. De voornaamste verwachte gevolgen :

- Invoering van de subtalen bedrijfsresultaat en resultaat vóór financiering en winstbelasting.

- Herclassificatie van het aandeel in het resultaat van volgens de vermogensmutatiemethode verwerkte ondernemingen naar de categorie « *investeringen* ».
- Presentatie van het actuariële resultaat op de toegezegd-pensioenregelingen onder het financieel resultaat.
- Herclassificatie van de ontvangen rente naar de categorie « *investeringen* ».
- Classificatie van winsten/verliezen op afdekkingsposities van leningen in dollar onder de rubriek « *Financiering* »
- Vermoedelijke classificatie van de schommelingen in de reële waarde van de durfkapitaalfondsen (Partech) onder de rubriek « *investeringen* ».

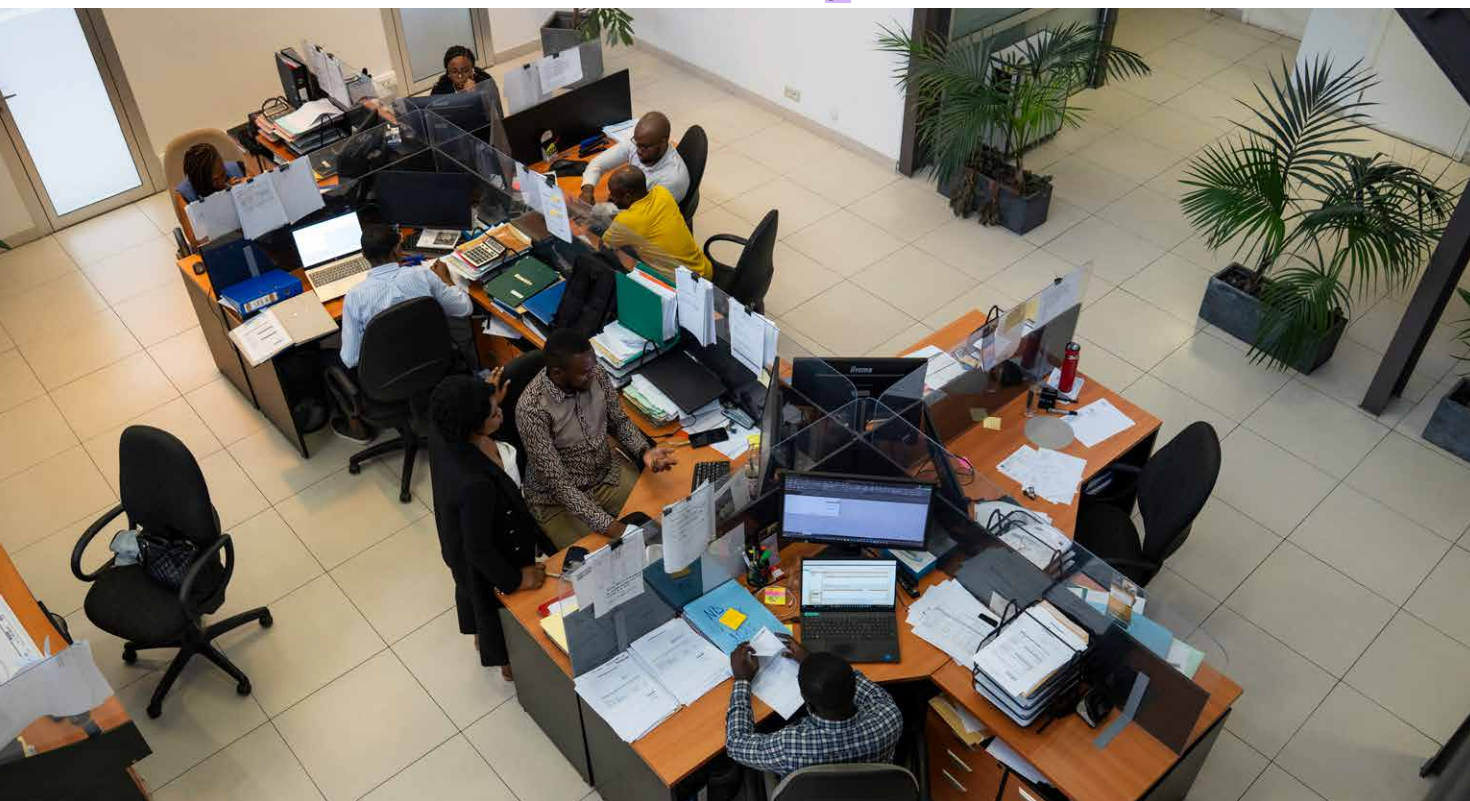
Voor sommige verwerkingen moeten we nog komende IFRIC-beslissingen afwachten, met name de classificatie van wisselkoersverschillen op intragroepsleningen en -ontleningen.

De Groep Texaf past al het principe toe dat wisselkoersverschillen systematisch worden toegerekend aan de overeenkomstige operationele categorie, naargelang de aard van het onderliggende element.

#### **Impact op het kasstroomoverzicht**

De aanpassingen die de wijzigingen van IAS 7 vereisen, zullen naar verwachting leiden tot :

- De herclassificatie van de ontvangen rente naar de investeringskasstromen (onder voorbehoud van uitzonderingen die eigen zijn aan bepaalde hoofdactiviteiten).
- De herclassificatie van de betaalde rente naar de kasstromen uit « *Financiering* »
- De betaalde dividenden blijven onder de kasstroom « *Financiering* » geïnclassificeerd.



## 2. CONSOLIDATIEKRING

Per 31 december 2025 is de Groep samengesteld uit TEXAF nv en 8 dochterondernemingen en 4 geassocieerde deelnemingen, ofwel een totaal van 12 entiteiten gevestigd in België of de Democratische Republiek Congo (DRC). ANAGEST is op 2 september 2024 opgeslorpt geweest door TEXAF.

Op deze datum worden behalve de moedermaatschappij TEXAF nv acht vennootschappen geconsolideerd volgens de integrale consolidatiemethode.

OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL, haar dochteronderneming OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL (DRC), CLOSE THE GAP - TEXAF en CONGOTEX (in vereffening) worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode .

### 1. INTEGRAAL GECONSOLIDEERDE VENNOOTSCHAPPEN

Vennootschap	Plaats	Activiteit	Functionele valuta	% netto financieel belang op 31 december 2023	% netto financieel belang per 31 december 2024	% netto financieel belang per 31 december 2025
Anagest	Brussel	Holding	EUR	98,90%		
Carrigrès	Kinshasa	Zandsteen-groeve	EUR	99,99%	100,00%	100,00%
Cotex	Kinshasa	Vastgoed	EUR	100,00%	100,00%	100,00%
Estagrìco	Kinshasa	Vastgoed	EUR	100,00%	100,00%	100,00%
Immobilière Petit-Pont	Kinshasa	Vastgoed	EUR		51,00%	51,00%
Immotex	Kinshasa	Vastgoed	EUR	99,76%	99,76%	99,76%
La Cotonnière	Kinshasa	Immobilière	EUR	95,66%	96,61%	96,61%
Texaf Digital	Kinshasa	Vastgoed	EUR	100,00%	100,00%	100,00%
Utexafrica	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,59%	99,59%	99,59%

### 2. VENNOOTSCHAPPEN GECONSOLIDEERD VIA DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

Vennootschap	Plaats	Activiteit	Functionele valuta	% netto financieel belang op 31 december 2023	% netto financieel belang per 31 december 2024	% netto financieel belang per 31 december 2025
Congotex in vereffening	Kinshasa	Textile	USD	43,61%	43,61%	43,61%
Close The Gap -Texaf	Kinshasa	Digitaal	USD		50,00%	50,00%
OADC Texaf Digital BE	Brussel	Digitaal	USD	49,00%	49,00%	49,00%
OADC Texaf Digital RDC	Kinshasa	Digitaal	USD	49,00%	49,00%	49,00%



### 3. RISICOBEBEER

#### 3.1. LANDENRISICO

Aangezien de activa van de vennootschap gevestigd zijn in de DRC, een gebied met een tekort aan goed bestuur, houdt het specifieke klimaat van het land risico's in die gevolgen kunnen hebben voor de rentabiliteit en de levensvatbaarheid van de activiteiten van de Groep. Deze risico's houden met name verband met de ontwikkeling van de politieke situatie, de invoering van nieuwe wetten, het belastingbeleid en wijzigingen in het overheidsbeleid of nieuwe onderhandelingen over concessies of bestaande exploitatierechten. De rekeningen zijn voorzichtig opgesteld met het vooruitzicht van een stabiel economisch, sociaal en reglementair klimaat.

#### 3.2. OPERATIONELE RISICO'S

##### a. Risico's in verband met de vastgoedactiviteit

###### i. Leegstand

Historisch gezien hebben de vastgoedpanden van de Groep een bezettingsgraad van bijna 100%. Dat percentage zou echter kunnen dalen, ofwel omdat de markt verzadigd raakt, ofwel vanwege vertragingen in de commercialisering van nieuwe gebouwen, ofwel als gevolg van ernstige politieke onrust of een op middellange termijn aftakelende gezondheidssituatie.

###### ii. Wanbetaling door huurders

De Groep tracht te verhuren aan huurders met een goede reputatie. Niettemin blijft de Groep blootgesteld aan wanbetaling of laattijdige betaling door haar huurders.

###### iii. Druk op de prijzen

De Groep drukt haar huurgelden uit in euro en vermeerderd ze systematisch met btw. Concurrenten van de Groep drukken hun huurprijzen echter uit in Amerikaanse dollar en niet iedereen past systematisch btw toe. Deze situatie zou kunnen leiden tot een neerwaartse druk op de door de Groep gehanteerde huurprijzen, in het bijzonder voor residentiële huurgelden waarvoor de btw niet kan worden teruggevorderd.

###### iv. Vertraging of overschrijding van het budget bij bouwprojecten

De Groep hanteert een beleid van regelmatige investeringen in nieuwbouw of zware renovatie. Vertragingen en/of overschrijdingen van het budget bij dergelijke projecten zouden een negatief effect kunnen hebben, zowel op de winstgevendheid als op de winstgroei van de Groep.

###### v. Vastgoedontwikkeling

De vastgoedontwikkelingsactiviteit kan worden beïnvloed door langere bouwtermijnen, technische beperkingen die extra bouwkosten meebrengen, en wettelijke en juridische beperkingen.

Daarnaast kunnen ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en in de prijzen van bouwmaterialen de rentabiliteit van de projecten beïnvloeden.

Tot slot staat de reputatie van de onderneming op het spel via de kwaliteit van de aangeboden goederen.

###### vi. Schadegevallen

Alle gebouwen van de Groep zijn verzekerd of herverzekerd bij toonaangevende internationale maatschappijen.

##### b. Risico's in verband met de steengroeveactiviteit

###### i. Stroomonderbrekingen

De steengroeveactiviteit is in sterke mate afhankelijk van de levering van elektriciteit door de Société Nationale d'Electricité. Er vinden frequent stroomonderbrekingen plaats. Sinds de 2de helft van 2023 is dit risico grotendeels geëlimineerd door de installatie van een eigen elektriciteitslijn.

###### ii. Storingen en ongevallen

Voor de steengroeveactiviteit wordt er gebruik gemaakt van dure en gespecialiseerde apparatuur. In alle landen gelden er risico's van relatief frequente storingen of ongevallen. Door de werkomstandigheden van onze steengroeve is ze meer dan andere vatbaar voor dergelijke storingen en ongevallen, met name vanwege de gebrekkige stabiliteit van het elektriciteitsnet en de scherpe stenen. Bovendien duurt het lang om reserveonderdelen te bestellen en is gekwalificeerd personeel schaars, waardoor reparaties langer duren en meer kosten dan in de meeste andere landen.

###### iii. Sociale risico's

De activiteit van de steengroeve is in sterke mate afhankelijk van het arbeiderspersoneel en het kaderpersoneel.





De Groep streeft naar een sereen sociaal klimaat en een dialoog met de sociale partners, maar risico's van stakingen of werkonderbrekingen kunnen niet worden uitgesloten.

#### iv. Reglementair risico

De exploitatievergunning van de steengroeve moet geregeld worden verlengd. Er bestaat een risico dat de voorwaarden die door de autoriteiten voor een dergelijke verlenging worden vooropgesteld, in de toekomst anders zullen zijn dan de momenteel geldende voorwaarden.

#### c. Risico's in verband met investeringen in de digitale sector

##### i. Risico in verband met start-ups

De Groep heeft eind 2018 besloten om te investeren in jonge Afrikaanse bedrijven in de sector van de nieuwe technologieën en/of in de ondersteuning van deze jonge bedrijven. Dit durfkapitaal is per definitie blootgesteld aan grote risico's dat een aanzienlijk deel van deze

ondernemingen hun doelstellingen niet zal verwezenlijken of zelfs zal verdwijnen. Daarom heeft de Groep beslist om deze investeringen, vanaf 2024, op te nemen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening in plaats van in de overige elementen van het totaalresultaat.

##### ii. Ervaringscurve

Zelfs als de Groep zich met het oog op deze investeringen omringt met ervaren en competente mensen, staat de sector van het durfkapitaal in Afrika nog in de kinderschoenen en kunnen jonge bedrijven er meer moeilijkheden ondervinden dan in Europa of de Verenigde Staten.

##### iii. Partnerschappen

Sinds 2023 is de Groep betrokken bij meerderheids- of minderheidspartnerschappen. Er kunnen conflicten ontstaan tussen aandeelhouders.

### 3.3 RISICO'S VAN AFHANKELIJKHEID

#### a. Belangrijke personeelsleden

De Groep telt minder hogere-kaderleden en is bijgevolg blootgesteld aan een risico dat een van deze kaderleden onbeschikbaar is. Dat risico neemt nog toe omdat er in de Democratische Republiek Congo maar heel weinig gekwalificeerd personeel kan worden gevonden, zowel expats als lokaal.

#### b. Onderaannemers

De Groep is afhankelijk van onderaannemers voor verschillende diensten die cruciaal zijn voor haar activiteiten: bouwwerken, studies en tekeningen van gebouwen, onderhoud van apparatuur, informaticadiensten...

Als een van deze onderaannemers in gebreke blijft, zijn er in de Democratische Republiek Congo veel minder vervangingsmogelijkheden dan in Europese landen.

### c. Klanten

De Groep verkoopt of verhuurt standaardproducten, zowel in het kader van de vastgoed- als de steengroeveactiviteiten, zodat het redelijk eenvoudig is om een klant te vervangen. Niettemin is de vastgoedactiviteit afhankelijk van internationale instellingen, ambassades en westerse coöperaties, die niet afhankelijk zijn van de lokale economie maar wel zouden kunnen besluiten om het land te verlaten als de internationale betrekkingen verslechteren of om hun personeelsbestand terug te schroeven in geval van aftakeling van de veiligheids- of gezondheidsomstandigheden. De steengroeve realiseerde traditioneel 30 tot 40% van haar omzet bij wegebouwers; tegenwoordig zijn die dun gezaaid en hun bestellingen zijn in het algemeen afhankelijk van financieringen of internationale giften.

### d. Banken

Verschillende Belgische banken weigeren klanten met banden met Afrika en andere banken beperken de transacties die ze hen toestaan. Voorlopig is de Groep erin geslaagd banken te vinden die zijn bankverrichtingen kunnen afhandelen. Als deze situatie zou verslechteren, zou de Groep een beroep moeten doen op de basisbankdiensten in België en op buitenlandse banken voor haar meer uitgebreide behoeften.

## 3.4 POLITIEKE, JURIDISCHE EN REGLEMENTAIRE RISICO'S

### a. Risico's in verband met veranderingen in het economische beleid

De Democratische Republiek Congo heeft momenteel instellingen die zijn ontstaan als gevolg van een verkiezingsproces en wordt in aanzienlijke mate gesteund door internationale instellingen. Het economische beleid van het land is gebaseerd op een markteconomie en privé-eigendom. Zware politieke onrust of plotse politieke veranderingen mogen echter niet worden uitgesloten.

Dergelijke gebeurtenissen zouden een aanzienlijke negatieve impact hebben op de activiteiten of zelfs de activa van de Groep.

### b. Risico's in verband met grond

De twee historische activiteiten van de Groep, vastgoed en de steengroeve, zijn nauw verbonden met grondbeheer. In de Democratische Republiek Congo is alle grond eigendom van de staat. Grond wordt ter beschikking gesteld in het kader van concessies voor een verlengbare termijn van 25 jaar. Vooral nog is het altijd gemakkelijk geweest om concessies te verlengen en gingen daar weinig kosten mee gepaard. Aan de andere kant zijn er aanzienlijke risico's van illegale bezetting en beroving en wordt de Groep met dergelijke situaties geconfronteerd. Ook al is de juridische positie van de Groep in

alle gevallen volledig duidelijk, kan niet worden uitgesloten dat de Groep tijdelijk of zelfs definitief bepaalde terreinen verliest.

### c. Juridische risico's

De Groep is een partij bij talrijke rechtszaken die vrijwel allemaal gaan over pogingen tot beroving zoals beschreven in punt b. hierboven. De risico's waaraan de Groep in dit opzicht het hoofd moet bieden, nemen nog toe omdat tegenpartijen trachten samen te spannen met bepaalde functionarissen of magistraten.

### d. Fiscale en reglementaire risico's

Het Congolese belastingstelsel is bijzonder complex en telt meer dan 400 verschillende belastingen. Verder verloopt de ontwikkeling van het reglementaire kader erg snel en wordt dat kader overigens doorgaans steeds moderner. Bijgevolg passen de betrokken overheden de wetgeving niet altijd transparant en consequent toe en zijn er verschillen in de tijd of tussen verschillende ondernemingen. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat fiscale of reglementaire maatregelen niet zijn goedgekeurd of gepubliceerd op een manier die volledig in overeenstemming is met de grondwet of de wet, waardoor er een systeem van willekeur ontstaat voor de toepassing ervan. Het is bijgevolg mogelijk dat de Groep geconfronteerd wordt met een situatie van onenigheid met het openbaar bestuur, waarvan de oplossing onzeker is.

### e. Transferrisico's

Het vermogen van de Groep om kasstromen in Congolese frank over te maken naar de moedermaatschappij, is afhankelijk van de valutareglementering en van de valutareserves van de Centrale Bank van Congo.

### f. Veiligheidsrisico's

In het geval van rellen of gewelddadige politieke veranderingen kunnen de activa, het personeel en de klanten van de Groep worden getroffen. Uiteraard is persoonlijke veiligheid de topprioriteit van de Groep. In dit verband wordt de fysieke beveiliging (muren, toegangen, camera's, enz.) regelmatig gecontroleerd en haar geschiktheid voor de omstandigheden gevalideerd. Daarnaast werkt de Groep samen met politie en leger om de juiste bewaking en bescherming te garanderen en staat de Groep voortdurend in contact met westerse en multilaterale diplomatieke vertegenwoordigingen over veiligheidskwesties.



### 3.5 FINANCIËLE RISICO'S

#### a. Valutarisico's

De Groep werkt dagelijks met drie valuta's: de euro, de dollar en de Congolese frank. De functionele valuta van de Groep is de euro. Bijgevolg is de Groep blootgesteld aan bepaalde valutarisico's bij transacties. De dollar speelt een belangrijke rol in de Congolese economie. Daardoor passen de prijzen en lonen in Congolese frank zich snel aan om hun waarde in dollar te behouden en zijn betalingen in beide valuta's onderling inwisselbaar.

88% van de huurgelden is uitgedrukt in euro en de rest in dollar. Verkooprijzen voor gruis zijn uitgedrukt in Congolese frank of in dollar. Anderzijds zijn 85% van de contante bedrijfsuitgaven van de Groep uitgedrukt in dollar of in Congolese frank. De Groep is dus blootgesteld

aan het risico dat de dollar stijgt ten opzichte van de euro. Schommelingen in de wisselkoers tussen de Congolese frank en de dollar zouden snel worden gecompenseerd door een prijsaanpassing.

De investeringskosten zijn voor bijna 80% uitgedrukt in dollar. De Groep is dus blootgesteld aan het risico van hogere investeringskosten als de dollar stijgt ten opzichte van de euro.

De Groep heeft aan de passiefzijde van haar balans een aanzienlijk bedrag aan uitgestelde belastingen (9.150 k EUR) op haar vastgoedactiva in de DRC (zie toelichting 17). De fiscale waarde van deze activa is uitgedrukt in Congolese frank, maar deze fiscale waarde wordt elk jaar geherwaardeerd door een besluit

van het ministerie van Financiën. Deze coëfficiënt voor fiscale herwaardering volgt de binnenlandse inflatie in de DRC en sluit dus niet noodzakelijk aan bij de wisselkoersschommelingen tussen de Congolese frank en de euro. Hierdoor ontstaan er verschillen in de voorzieningen voor uitgestelde belastingen.

Congolese belastingen en taksen worden geboekt in Congolese frank. Als gevolg van haar investeringen heeft de Groep in het algemeen een btw-krediet en bijgevolg een vordering in Congolese frank op de staat. De tegenwaarde van deze vordering in euro daalt in verhouding met de variatie van de Congolese frank ten opzichte van de euro. Per 31 december 2025 bedroeg deze vordering 2.415 k EUR bruto.

In 2023 sloot de Groep een banklening af van 10.000 k USD en in 2024 een tweede van 5.500 k USD. In 2025 ging de groep een nieuwe lening aan van 5.500 k USD voor de financiering van zijn nieuwe vastgoedproject "Quartier des Parcs". De eerste twee leningen zijn afgedekt via termijn aankopen van dollars tegen euro's (zie toelichting 33). De effectiviteit van deze afdekking wordt geraamd op 42,45% (cashflowafdekking).

De gevoeligheid voor een wijziging van de wisselkoers euro/dollar is dus als volgt :

- Resultaat vóór belasting: - 73.917 EUR per % stijging van de dollar
- Kostprijs van de investeringen: - 77.062 EUR per % stijging van de dollar
- Operationele en investeringskasstromen: - 150.979 EUR per % stijging van de dollar
- Resultaat na belasting en eigen vermogen: - 48.046 EUR per % stijging van de dollar
- Deze gevoeligheden zijn lineair en symmetrisch; ze hebben enkel betrekking op het boekjaar waarin de wijziging plaatsvindt. Ze gelden dus alleen voor wijzigingen op korte termijn. Ze veronderstellen onder meer dat :
- De prijzen in CDF zich aanpassen aan een wijziging van de koers USD/CDF
- De prijsstructuren inelastisch zijn
- De bevoorradings- en financieringsbronnen ongewijzigd blijven

Daarnaast is de specifieke gevoeligheid van een wijziging van de wisselkoers EUR/CDF op de btw-vorderingen de volgende :

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

Deze gevoeligheden zijn lineair en symmetrisch; ze zijn gebaseerd op de balanssituatie op 31 december 2025, die in de komende boekjaren zal evolueren naargelang de btw-aangiftes.

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

Daarnaast had de groep op 31 december 2025 onderstaande activa en passiva in vreemde valuta. Het betreft uitsluitend kortlopende activa en passiva.

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

Ter afdekking van deze posities heeft de Groep, zoals toegelicht in toelichting 33, 9.950 k USD op termijn aangekocht.



## b. Renterisico's

Bankleningen zijn allemaal uitgedrukt in euro of in US dollar en hebben een vaste rentevoet. Liquide middelen daarentegen, die 3.550 k EUR bedroegen per 31 december 2025, worden gehouden in euro en dollar, maar belegd tegen variabele rente.

Een stijging van de rente in EUR met 100 basispunten zou de volgende impact hebben: + 35 k EUR op jaarbasis op het resultaat vóór belastingen en de kasstromen en + 24 k EUR op het resultaat na belastingen en het eigen vermogen.

Deze impact is lineair en geldt alleen op korte termijn.

## c. Liquiditeitsrisico's

Het beleid van de Groep is om steeds voldoende liquiditeiten in euro's bij Europese banken aan te houden.

De terugbetalingen van haar bankleningen zijn overigens afgestemd op de kasstromen die vrijkomen door de gefinancierde projecten. Er bestaat echter een liquiditeitsrisico als deze projecten vertraging oplopen of als het percentage leegstand groter is dan verwacht.

De ouderdomsanalyse van deze leningen wordt verstrekt in toelichting 14.

De Groep rekent voor nieuwe investeringen op de beschikbaarheid van kredieten, van banken of anderszins. Als er geen kredieten beschikbaar zouden blijken te zijn, zouden het bedrag van de investeringen en de winstgroei daardoor dalen.

## d. Kredietrisico's

Het kredietrisico is voornamelijk afkomstig van de blootstelling aan klanten. Het risico dat gepaard gaat met vorderingen van huurgelden is beperkt dankzij de verkregen huurwaarborgen (er wordt drie maanden huur op de rekening van de verhuurder gestort) en ook aangezien klanten vooraf betalen.

Niettemin zou het moeilijk kunnen zijn om bepaalde Congolese overheidsklanten of klanten die banden hebben met de Congolese politiek, uit hun gebouw te zetten in geval van niet-betaling. De Groep heeft beslist om opbrengsten van systematisch slecht betalende klanten alleen te boeken op basis van de werkelijke betalingen. Deze regel heeft al enkele jaren niet meer toegepast moeten worden.

De steengroeve verkoopt meestal contant, maar heeft ook moeilijkheden gehad met klanten die op krediet betaalden.

Daarnaast worden oude historische vorderingen die volledig in waarde verminderd zijn, afzonderlijk 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 een deel gedekt is door huurwaarborgen of overeenstemmende schulden

De stijging van de vorderingen op 31 december 2025 is hoofdzakelijk te wijten aan huurgelden van het eerste kwartaal 2026, voor een bedrag van 6.363 k EUR, met als tegenpost de over te dragen opbrengsten aan de passiefzijde van de balans. Het gaat om een tijdelijk effect, verbonden aan een verschil in de facturatiekalender van de klanten.

De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen is opgenomen in toelichting 12.

De dotaties aan waardeverminderingen (na terugnames) op handelsvorderingen zijn als volgt geëvolueerd:

une dotation de 112 k EUR en 2023, une dotation de 5 k EUR en 2024 et une dotation de 48 k EUR en 2025.



---

#### **4. BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE SCHATTINGEN EN OORDELEN**

De schattingen en oordelen die door de Groep worden gebruikt bij de opstelling van de financiële staten, worden continu geactualiseerd en zijn gebaseerd op gegevens uit het verleden en op andere factoren, in het bijzonder toekomstige verwachte gebeurtenissen die gezien de omstandigheden redelijk worden geacht.

In deze context stemmen de boekhoudkundige schattingen die daaruit voortvloeien per definitie maar zelden overeen met de werkelijke resultaten zoals die achteraf blijken. Schattingen en veronderstellingen die mogelijk een significante aanpassing vereisen van de boekwaarde van de activa en de verplichtingen in de loop van de volgende periode, worden hierna geanalyseerd.

##### **(a) INKOMSTBELASTING (beoordeling)**

De Groep is in de DRC en in België onderworpen aan belastingen over het resultaat. De voorziening die daarvoor wordt aangelegd, op internationaal niveau, is voor een deel gebaseerd op oordeelsvorming. In het normale verloop van de activiteiten is de uiteindelijke vaststelling van de verschuldigde belasting voor bepaalde transacties en schattingen onzeker. Conform de interpretatie van IFRIC 23 neemt de Groep een verplichting op uit hoofde van verwachte fiscale correcties op basis van de geschatte verschuldigde extra belastingen. Als het te betalen bedrag uiteindelijk niet overeenstemt met het aanvankelijk geboekte bedrag, dan wordt het verschil geboekt als belasting over het resultaat en als voorziening tijdens de periode waarin het bedrag is bepaald. In toelichting 29 wordt er een aansluiting verschaft tussen de geboekte belastingen en het nominale belastingtarief van de moedermaatschappij en wordt er verdere toelichting verstrekt.

##### **(b) BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN ACTIVA (schatting)**

Materiële vaste activa en andere vaste activa worden getoetst op bijzondere waardeverminderingen wanneer een gebeurtenis of een verandering in de omstandigheden erop wijst dat de opbrengstwaarde van het actief lager ligt dan zijn boekwaarde. Voor de vastgoedactiviteiten wordt de waardering gebaseerd op de waarde van de grond, de restwaarde en de huuropbrengsten. Voor Carrigrès worden de activa gewaardeerd op basis van de methode van de gediscoteerde toekomstige kasstromen. Voor deze berekeningen zijn er schattingen vereist over de grootte van de steengroeve, de toekomstige kasstromen die daaruit kunnen worden gegenereerd en de disconteringsvoet.

In 2020 is deze methode aangepast om drie mogelijke scenario's van toekomstige kasstromen in rekening te brengen. Deze aanpassing leidde in 2023 tot een uitzonderlijke terugname van afschrijvingen op de afzetting voor 2,3 M EUR, maar in 2022, 2024 en 2025 was er noch een terugname noch een aanvullende afschrijving. De waardering van de activa, met inbegrip van een gevoeligheidsanalyse op de berekeningsveronderstellingen, wordt toegelicht in toelichtingen 6 en 7.



**(c) VOORZIENING VOOR VERPLICHTINGEN NA UITDIENSTTREDING (schatting)**

Bij gebrek aan een kapitaalmarkt en levensverzekeringspolissen in de DRC zijn de schattingen van de actuariële parameters veel onzekerder dan in meer ontwikkelde economieën.

**(d) VOORZIENINGEN VOOR HANDELSVORDERINGEN (schatting)**

Voor achterstallige handelsvorderingen legt de Groep voorzieningen aan al naargelang het geval. De Groep beoordeelt telkens het vermogen en de bereidheid van de klant om zijn verplichtingen na te komen. De analyse van dit risico en de impact van de nieuwe norm IFRS 9 worden gepresenteerd in toelichting 12.

**(e) VASTGOEDBELEGGINGEN (schatting)**

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen historische geamortiseerde kostprijs en er vindt dus geen schatting voor plaats, behoudens de toetsing voor bijzondere waardevermindering zoals vermeld onder (b) en de restwaarde. De schatting van de reële waarde die ter informatie wordt vermeld in de bijlagen bij de jaarrekening vormt echter wel het voorwerp van de oordelen van de raad van bestuur zoals nader uiteengezet in toelichting 7.

**(f) VOORRADEN (schatting)**

De voorraad afgewerkte producten en producten in bewerking bij CARRIGRES wordt jaarlijks gemeten door een onafhankelijke dienstverlener. Door de aard van het product vereist deze meting beoordelingen van de dienstverlener over topografische parameters en van het management over de effectieve dichtheid van de voorraad. In 2025 leidde deze externe evaluatie, uitgevoerd met drones en nieuwe 3D-visualisatiesoftware, tot een waardevermindering van 136 k EUR.

**5. SEGMENTRAPPORTERING**

De operationele segmenten vormen bij TEXAF het enige niveau van segmentinformatie, aangezien de risico's en winstgevendheid van elke entiteit nauw verbonden zijn met de daarvoor heersende specifieke economische omgeving.

De te presenteren segmenten zijn vastgoed, de steengroeven, de holdingactiviteit en sinds 2020 de digitale activiteit. Deze segmentering stemt overeen met degene die door het management en de raad van bestuur wordt gebruikt. De digitale activiteit vormt het voorwerp van een specifiek segment, ook al bedragen de opbrengsten ervan minder dan 10% van de totale opbrengsten en de activa minder dan 10% van de activa van de groep, omdat het segment een afzonderlijke verslaggeving voorlegt en een eigen hoofd heeft, die rapporteert aan de CEO. Zoals uiteengezet in het beheerverslag omvat de digitale activiteit enerzijds durfkapitaalinvesteringen en anderzijds de activiteiten van de digitale hub.

Het geografische segment is beperkt tot de Democratische Republiek Congo, waar alle operationele activiteiten van de Groep zijn gevestigd.

Vanaf 2026 zal de gesegmenteerde informatie een nieuw segment "Vastgoedontwikkeling" bevatten, waardoor de activiteiten rond de bouw van woningen bestemd voor verkoop afzonderlijk worden weergegeven. Het project "Jardins de Kinsuka" zal onder deze categorie worden opgenomen.

In overeenstemming met IFRS 8 wordt de segmentinformatie gebaseerd op de interne organisatie van de Groep en is ze vergelijkbaar met de segmenten die zijn opgenomen in eerdere financiële staten. De gegevens per operationeel segment volgen dezelfde boekhoudregels die gelden voor de verkorte geconsolideerde financiële staten en die worden beschreven in de toelichting bij de financiële staten. Deze informatie is identiek aan de informatie die is gepresenteerd aan de CEO, de 'hoogstgeplaatste functionaris die belangrijke operationele beslissingen neemt' in de zin van de norm IFRS 8, met het oog op de besluitvorming over de aanwending van middelen en de beoordeling van de prestaties van de segmenten.





Resultaten 2025	Holding	Vastgoed	Textile	Digitaal	Steengroeven	Eliminaties	Geconsolideerd
					Intersegment		
Opbrengst uit de gewone activiteiten		30.835		1.146	4.227	(1.194)	35.014
Overige bedrijfsopbrengsten		2.627		(5)	13	0	2.634
Bedrijfskosten	(1.911)	(19.851)		(1.092)	(4.727)	1.194	(26.388)
<i>waarvan personeelskosten</i>	<i>(449)</i>	<i>(4.149)</i>		<i>(383)</i>	<i>(1.363)</i>	0	<i>(6.344)</i>
<i>waarvan afschrijvingen</i>		<i>(5.732)</i>		<i>(8)</i>	<i>(440)</i>	0	<i>(6.240)</i>
<i>waarvan bijzondere waardevermindering-verliezen</i>		<i>(31)</i>		<i>(1)</i>	12	0	<i>(48)</i>
Eenmalige elementen		(147)		0	0	0	(143)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>(1.907)</b>	<b>13.463</b>		<b>48</b>	<b>(487)</b>	<b>0</b>	<b>11.118</b>
Financiële lasten	(252)	(2.734)		(482)	0	666	<b>(2.802)</b>
Financiële opbrengsten	356	1.838		46	385	(666)	<b>1.959</b>
Aandeel in het resultaat van de deelneningen	0	0		191	0	0	<b>191</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>(1.803)</b>	<b>12.567</b>		<b>(197)</b>	<b>(102)</b>	<b>0</b>	<b>10.465</b>
Belastingen over het huidige boekjaar	(116)	(2.161)		(49)	(58)	0	<b>(2.384)</b>
<b>Resultaat vóór uitgestelde belastingen</b>	<b>(1.919)</b>	<b>10.406</b>		<b>(246)</b>	<b>(159)</b>	<b>0</b>	<b>8.081</b>
Uitgestelde belastingen	196	549		5	140	0	<b>890</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>(1.723)</b>	<b>10.955</b>		<b>(241)</b>	<b>(20)</b>	<b>0</b>	<b>8.971</b>

De intersegmentaire eliminaties hebben betrekking op dienstverlening van UTEXAFRICA aan CARRIGRES en van TEXAF DIGITAL aan COTEX, alsook op de rente die TEXAF en CARRIGRES aan UTEXAFRICA in rekening brengen.

De voornaamste overige operationele kosten van de holding zijn vergoedingen voor uitvoerende en niet-uitvoerende bestuurders ten belope van 513 k EUR (480 k EUR in 2024) en diverse erelonen (audit, advocaten, beursnotering ...) voor 351 k EUR (369 k EUR in 2024).

De niet-recurrente elementen houden verband met een waardevermindering van -147 k EUR die werd geboekt op 7 terreinen van La Cotonière. De personeelskosten omvatten de opleidingskosten, die in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening onder de overige kosten zijn opgenomen.

De klantenconcentratie per segment is opgenomen in toelichting 21.

Ter vergelijking worden hieronder de resultaten per bedrijfssegment voor de boekjaren 2023 en 2024 weergegeven.

Resultaten 2024	Holding	Vastgoed	Textile	Digitaal	Steengroe-	Eliminaties	Geconso-
					ven		
Intersegment							
Opbrengst uit de gewone activiteiten		27.265		563	5.095	(611)	32.311
Overige bedrijfsopbrengsten		1.840		51	31	0	1.922
Bedrijfskosten	(1.683)	(16.932)		(920)	(4.354)	597	(23.291)
<i>waarvan personeelskosten</i>	(412)	(3.717)		(283)	(1.388)	0	(5.800)
<i>waarvan afschrijvingen</i>		(4.479)		0	(551)	0	(5.088)
<i>waarvan bijzondere waardeverminderingver-</i>		16		0	0	0	16
<i>liezen</i>				0	0	0	0
Enmalige elementen		(771)		0	0	0	(771)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>(1.683)</b>	<b>11.401</b>		<b>(305)</b>	<b>771</b>	<b>(14)</b>	<b>10.170</b>
Financiële lasten	(565)	(1.334)		(34)	0	378	(1.555)
Financiële opbrengsten	385	131		0	380	(379)	517
Aandeel in het resultaat van de deelne-	0	0		(698)	0	0	(698)
nigen							
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>(1.863)</b>	<b>10.198</b>		<b>(1.037)</b>	<b>1.152</b>	<b>(15)</b>	<b>8.435</b>
Belastingen over het huidige boekjaar	1	(2.507)		(6)	(471)	0	(2.983)
<b>Resultaat vóór uitgestelde belastingen</b>	<b>(1.862)</b>	<b>7.691</b>		<b>(1.043)</b>	<b>680</b>	<b>(15)</b>	<b>5.452</b>
Uitgestelde belastingen	187	1.888		5	(52)	0	2.027
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>(1.675)</b>	<b>9.579</b>		<b>(1.038)</b>	<b>628</b>	<b>(15)</b>	<b>7.479</b>
Resultaten 2023	Holding	Vastgoed	Textile	Digitaal	Steengroe-	Eliminaties	Geconso-
					ven		
Intersegment							
Opbrengst uit de gewone activiteiten		23.183		271	6.232	(369)	29.318
Overige bedrijfsopbrengsten		1.892		71	65	(15)	2.013
Bedrijfskosten	(1.877)	(14.543)		(731)	(4.772)	336	(21.587)
<i>waarvan personeelskosten</i>	(405)	(3.156)		(448)	(1.269)	2	(5.276)
<i>waarvan afschrijvingen</i>		(3.710)		0	(565)	0	(4.274)
<i>waarvan bijzondere waardeverminderingver-</i>		(10)		0	0	0	(10)
<i>liezen</i>				0	0	0	0
Enmalige elementen		3.753		0	2.324	0	6.077
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>(1.877)</b>	<b>14.284</b>		<b>(388)</b>	<b>3.849</b>	<b>(48)</b>	<b>15.820</b>
Financieel resultaat	985	(877)		0	387	(515)	(20)
Aandeel in het resultaat van de deelne-	0	0		(253)	0	0	(253)
nigen							
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>(892)</b>	<b>13.407</b>		<b>(641)</b>	<b>4.236</b>	<b>(563)</b>	<b>15.547</b>
Belastingen over het huidige boekjaar	(107)	(2.613)		(3)	(626)	0	(3.350)
<b>Resultaat vóór uitgestelde belastingen</b>	<b>(999)</b>	<b>10.794</b>		<b>(644)</b>	<b>3.610</b>	<b>(563)</b>	<b>12.197</b>
Uitgestelde belastingen	181	(105)		7	(627)	0	(543)
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>(818)</b>	<b>10.689</b>		<b>(637)</b>	<b>2.983</b>	<b>(563)</b>	<b>11.654</b>

**ACTIVA EN PASSIVA VAN DE SEGMENTEN**

Activa en verplichtingen van de segmenten per 31 december 2025	Holding	Vastgoed	Digital	Steengroeven	Eliminaties Intersegment	Geconsolideerd
Materiële vaste activa	241	3.367	57	8.651		12.315
Immateriële vaste activa		1.327	6.899	71		8.297
Vastgoedbeleggingen		135.519				135.519
Overige segmentactiva	8.657	26.432	280	17.148	(28.470)	24.046
<b>Totaal activa</b>	<b>8.897</b>	<b>166.644</b>	<b>7.236</b>	<b>25.870</b>	<b>(28.470)</b>	<b>180.177</b>
Bankleningen		20.509				20.509
Uitgestelde belastingen	909	7.291	129	1.882		10.210
Overige segmentverplichtingen	9.589	49.125	139	1.673	(28.470)	32.056
<b>Totaal verplichtingen (zonder eigen vermogen)</b>	<b>10.498</b>	<b>76.925</b>	<b>268</b>	<b>3.555</b>	<b>(28.470)</b>	<b>62.775</b>
<b>Aankopen van activa</b>		<b>7.677</b>	<b>1.188</b>	<b>812</b>		<b>9.678</b>

- De overige segmentactiva bestaan in hoofdzaak uit intercompanyvorderingen, voorraden, handelsvorderingen en operationele liquiditeiten (toelichting 12)
- De segmentpassiva omvatten intercompanyschulden, leveranciersschulden en overige operationele passiva.
- De acquisities van activa omvatten de aanschaffingen van materiële vaste activa (toelichting 6) en van vastgoedbeleggingen (toelichting 7).
- De eliminaties hebben betrekking op de leningen van CARRIGRES, TEXAF en TEXAF DIGITAL aan UTEXAFRICA.

Ter vergelijking geeft de onderstaande tabel de segmentactiva en -passiva op 31 december 2023 en 2024 weer, evenals de acquisities van activa voor het op die datum afgesloten boekjaar.





Activa en verplichtingen van de segmenten per 31 december 2024	Holding	Vastgoed	Digital	Steengroeven	Eliminaties Intersegment	Geconsolideerd
Materiële vaste activa	77	3.218		8.278		11.642
Immateriële vaste activa		1.246	6.733			8.051
Vastgoedbeleggingen		133.899				133.899
Overige segmentactiva	11.073	24.722		17.471	(32.226)	21.072
<b>Totaal activa</b>	<b>11.150</b>	<b>163.087</b>	<b>6.834</b>	<b>25.820</b>	<b>(32.226)</b>	<b>174.664</b>
Bankleningen		22.260				22.260
Uitgestelde belastingen	1.105	7.767		2.022		11.151
Overige segmentverplichtingen	6.501	50.407		1.646	(32.226)	26.409
<b>Totaal verplichtingen (zonder eigen vermogen)</b>	<b>7.606</b>	<b>80.434</b>	<b>337</b>	<b>3.668</b>	<b>(32.226)</b>	<b>59.820</b>
<b>Aankopen van activa</b>		<b>8.466</b>	<b>4.943</b>	<b>315</b>		<b>13.723</b>

Activa en verplichtingen van de segmenten per 31 december 2023	Holding	Vastgoed	Digital	Steengroeven	Eliminaties Intersegment	Geconsolideerd
Materiële vaste activa	59	2.284		8.515		10.858
Immateriële vaste activa		1.228	2.854			4.153
Vastgoedbeleggingen		126.217				126.217
Overige segmentactiva	11.157	21.182		17.014	(24.275)	25.479
<b>Totaal activa</b>	<b>11.216</b>	<b>150.911</b>	<b>3.254</b>	<b>25.601</b>	<b>(24.275)</b>	<b>166.706</b>
Bankleningen		19.349				19.349
Uitgestelde belastingen	1.294	9.495		1.951		13.013
Overige segmentverplichtingen	2.682	41.237		2.161	(24.275)	21.894
<b>Totaal verplichtingen (zonder eigen vermogen)</b>	<b>3.976</b>	<b>70.081</b>	<b>361</b>	<b>4.112</b>	<b>(24.275)</b>	<b>54.256</b>
<b>Aankopen van activa</b>		<b>10.802</b>	<b>2.164</b>	<b>726</b>		<b>13.692</b>

## 6. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Terreinen en gebouwen	Materiële vaste activa in aanbouw	Installaties, machines en uitrusting	Rollend materieel	Inrichting en toebehoren	Verbeteringen aan verhuurde gebouwen	Overige materiële vaste activa	Totaal
<b>Per 31 december 2022</b>								0
Kostprijs	14.995		6.765	729	3.065	693	3	26.250
Gecumuleerde afschrijvingen	(8.208)		(6.077)	(501)	(2.524)	(578)		(17.888)
Nettoboekwaarde	6.786	0	688	227	541	116	3	8.362
								0
<b>Mutaties in het boekjaar 2023</b>								0
Aankopen	58	356	426		337			1.177
Opname in de consolidatiekring (netto)								0
Verkopen								0
Herclassificatie van de vastgoedbeleggingen	47							47
Afschrijvingskosten	(211)		(444)	(74)	(209)	(116)		(1.053)
Waardecorrectie	2.324							2.324
Overige mutaties								0
Mutaties in de periode	2.219	356	(19)	(74)	129	(116)	0	2.496
								0
<b>Per 31 december 2023</b>								0
Kostprijs	15.100	356	7.191	729	3.327	693	3	27.400
Gecumuleerde afschrijvingen	(6.095)		(6.521)	(575)	(2.657)	(693)		(16.542)
Nettoboekwaarde	9.005	356	670	154	670	(0)	3	10.858
<b>Mutaties in het boekjaar 2024</b>								0
Aankopen	49	957	472	0	302			1.780
Opname in de consolidatiekring (netto)								0
Verkopen								0
Herclassificatie van de vastgoedbeleggingen		(1.239)	356		882			0
Afschrijvingskosten	(246)		(423)	(44)	(323)			(1.036)
Waardecorrectie								0
Omrekeningsverschillen		3						3
Overige mutaties								0
Mutaties in de periode	(198)	(279)	405	(44)	862			746
								0
<b>Per 31 december 2024</b>								0
Kostprijs	15.148	77	8.019	729	4.495	693	3	29.165
Gecumuleerde afschrijvingen	(6.341)		(6.945)	(619)	(2.964)	(693)		(17.561)
Nettoboekwaarde	8.807	77	1.075	110	1.532	(0)	3	11.604
<b>Mutaties in het boekjaar 2025</b>								0
Aankopen	0	186	698	143	453			1.480
Opname in de consolidatiekring (netto)								0
Verkopen				(0)				(0)
Herclassificatie van de vastgoedbeleggingen		(72)	275		5			208
Afschrijvingskosten	(191)		(405)	(68)	(479)			(1.143)
Waardecorrectie								0
Omrekeningsverschillen		(5)	(3)					(8)
Overige mutaties								0
Mutaties in de periode	(191)	109	565	75	(21)			537
								0
<b>Per 31 december 2025</b>								0
Kostprijs	15.148	186	8.989	829	4.953	693	3	30.801
Gecumuleerde afschrijvingen	(6.532)		(7.350)	(643)	(3.442)	(693)		(18.661)
Nettoboekwaarde	8.616	186	1.639	185	1.510		3	12.141

De terreinen en gebouwen omvatten 6.214 k EUR (na 5.313 k EUR aan afschrijvingen) met betrekking tot de afzetting van CARRIGRES, waarop op 31 december 2023 een uitzonderlijke terugname van afschrijvingen van 2.324 k EUR werd toegepast.

De reserves van de afzetting van CARRIGRES werden op 31 december 2009 geraamd op 20 miljoen ton, op het moment van de overname van CARRIGRES voor 100%. In 2013 werden ze opnieuw geraamd op 25 miljoen ton. Over de 12 boekjaren van 2014 tot 2025 heeft de steengroeve 3,30 miljoen ton zandsteen gewonnen. Deze reserves werden geraamd op basis van geologische en technische gegevens, waarmee met redelijke zekerheid de winbare hoeveelheid kan worden bepaald. Dat proces berust op subjectieve oordelen, waardoor de raming vatbaar is voor herziening en niet absoluut nauwkeurig is. De Groep ontgint de bestaande afzetting, maar zoekt niet naar nieuwe afzettingen. Zoals toegelicht in toelichting 34 is een deel van het terrein van de steengroeve onrechtmatig bezet door "krakers", die de uitbreiding van de uitbating op langere termijn kunnen belemmeren; dat deel is evenwel niet meegerekend in de raming van de reserves.

De afzetting wordt afgeschreven naar rato van de productie

Op de boekwaarde van de afzetting wordt een impairmenttest uitgevoerd; die boekwaarde bedroeg 6.214 k EUR op 31 december 2025. Bij gebrek aan een marktwaarde voor dit actief gebeurt de test op basis van de bedrijfswaarde en steunt hij op veronderstellingen over de toekomstige vrije kasstromen uit de uitbating en op een actualisatievoet. De toekomstige kasstromen weerspiegelen de verwachte effecten van de optimalisatiemaatregelen voor de productieketen die

eind 2025 werden genomen: (i) investering in een nieuwe unieke zeefinstallatie die in 2026 operationeel wordt, (ii) herziening van de teamorganisatie en (iii) invoering van een dynamischer prijsbeleid.

De geactualiseerde geprojecteerde kasstromen op 31 december 2025 volgens het basisscenario bedragen 6.731 k EUR en vertonen een latente meerwaarde (headroom) van 0,6 M EUR boven de boekwaarde op diezelfde datum.

Omdat de waarderingmethode van de toekomstige kasstromen zeer gevoelig is voor de gekozen veronderstellingen, wordt een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd waarbij de berekeningsveronderstellingen variëren over drie scenario's :

- een stabilisatie van de verkoopprijzen op een niveau dat overeenkomt met het gemiddelde van 2009-2025;
- jaar met ongunstige marktomstandigheden en,
- een stabilisering van de variabele productiekost op de gemiddelde kost over de periode 2009-2025

De headroom die uit deze 3 scenario's voortvloeit, bedraagt +0,3 M EUR ten opzichte van de boekwaarde.

Er wordt ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de actualisatievoet, die in het basisscenario 18% bedraagt. Deze werd afgeleid van de parameters voor de DRC en de bouwmaterialensector zoals geraamd door Prof. A. Damodaran ([http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/home.htm](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/home.htm)).

Gevoeligheid op de waarde van de afzetting :

Gevoeligheid op de waarde van de afzetting in '000' EUR					
Verkoopprijs per eenheid in 2030	14 €	15 €	16 €	17 €	18 €
Disconteringsvoet					
16%	5.171 €	6.552 €	7.932 €	9.312 €	10.692 €
18%	4.570 €	5.716 €	6.863 €	8.009 €	9.154 €
20%	4.087 €	5.051 €	6.016 €	6.980 €	7.945 €
Boekwaarde per 31-12-25		6.213.580 €			
Gemiddelde verkoopprijs 2009-2025		14,61 €			
Gemiddelde verkoopprijs 2024		15,86 €			
Gemiddelde verkochte hoeveelheden 2022-2025		355.197 T			
	Gebruikte variabele	Waarde van de afzetting			
Basisscenario	15,89 €	6.731.607 €			
Scenario 1	Gemiddelde prijzen 2009-2025	14,61 €	5.269.779 €		
Scenario 2	Verkoopprijs 2024	15,86 €	6.702.304 €		
Scenario 3	Gemiddelde variabele kosten 2009-2025	5,95 €	7.650.099 €		
<b>Gemiddelde van de 3 gevoeligheidsscenario's</b>		<b>6.540.727€</b>			

Aangezien de geraamde waarde binnen een bandbreedte van waarden valt op basis van verschillende gevoeligheidsanalyses, en aangezien de verbeteringsmaatregelen pas vanaf 2026 effect zullen hebben, werd op 31 december 2025 geen terugname van waardevermindering geboekt. In 2023 gaf het gemiddelde van de scenario's een waarde van 8.703.847 EUR en in 2024 van 6.590.530 EUR.

**7. VASTGOEDBELEGGINGEN**

	Gronden	Vaste activa in aanbouw	Overige vast- goedbeleggin- gen	Totaal
<b>Per 31 december 2022</b>				
Kostprijs	47.040	19.566	95.721	162.327
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen		(53)	(42.666)	(42.719)
Nettoboekwaarde	<b>47.040</b>	<b>19.513</b>	<b>53.055</b>	<b>119.608</b>
<b>Mutaties in het boekjaar 2023</b>				
Aankopen		10.003	303	10.305
Vervreemding/buitengebruikstelling	(274)			(274)
Herclassificatie	16	(577)	476	(85)
Herclassificatie van de activa aangehouden voor verkoop			(180)	(180)
Afschrijvingskosten		53	(3.210)	(3.157)
Waardecorrectie				0
Mutaties in de periode	(258)	9.479	(2.612)	6.609
<b>Per 31 december 2023</b>				
Kostprijs	46.782	28.992	96.165	171.940
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen			(45.722)	(45.722)
Nettoboekwaarde	<b>46.782</b>	<b>28.992</b>	<b>50.443</b>	<b>126.217</b>
<b>Mutaties in het boekjaar 2024</b>				
Aankopen		6.644	360	7.004
Vervreemding/buitengebruikstelling				0
Herclassificatie		(33.748)	33.748	0
Herclassificatie van de activa aangehouden voor verkoop	460		4.940	5.399
Afschrijvingskosten			(4.722)	(4.722)
Waardecorrectie				0
Mutaties in de periode	460	(27.105)	34.327	7.682
<b>Per 31 december 2024</b>				
Kostprijs	47.242	1.888	134.548	183.678
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen			(49.779)	(49.779)
Nettoboekwaarde	<b>47.242</b>	<b>1.888</b>	<b>84.769</b>	<b>133.899</b>
<b>Mutaties in het boekjaar 2025</b>				
Aankopen		5.012	2.551	7.563
Vervreemding/buitengebruikstelling	(147)		(57)	(204)
Herclassificatie		(1.165)	430	(735)
Herclassificatie van de activa aangehouden voor verkoop				0
Afschrijvingskosten			(5.005)	(5.005)
Waardecorrectie				0
Mutaties in de periode	(147)	3.847	(2.080)	1.619
<b>Per 31 december 2025</b>				
Kostprijs	47.095	5.735	137.834	190.664
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen			(55.145)	(55.145)
Nettoboekwaarde	<b>47.095</b>	<b>5.735</b>	<b>82.689</b>	<b>135.519</b>

De Groep boekt vastgoedbeleggingen tegen historische kostprijs, verminderd met afschrijvingen, maar verschaft in deze toelichting een schatting van de reële waarde van deze panden. Ze worden lineair afgeschreven over 20 jaar met behoud van een restwaarde van 20%. Als uitzondering op deze regel wordt de restwaarde van de gebouwen op het terrein van Kinsuka afgeschreven over 10 jaar.

Alle vastgoedbeleggingen bevinden zich in de Democratische Republiek Congo. De terreinen in de DRC zijn concessies die door de staat zijn toegekend voor verlengbare perioden van 25 jaar. De vervaldatum van deze concessies zijn gespreid over de periode tussen 2025 en 2041. De kostprijs voor de verlenging van deze concessies is gering. De Groep heeft geen geleasde activa.

In 2025 hadden de investeringen betrekking op diverse onderhouds- en renovatiewerken.

In 2025 brachten de vastgoedbeleggingen huurinkomsten op van 30.843 k EUR en directe kosten (voornamelijk onderhoud en herstellingen) van 1.850 k EUR, tegenover respectievelijk 27.189 k EUR en 1.983 k EUR in 2024 en 23.058 k EUR en 1.556 k EUR in 2023.

Per 31 december 2025 werden gronden en gebouwen in pand gegeven voor een boekwaarde van 12.130 k EUR (zie toelichting 35).

De activa in aanbouw bestaan hoofdzakelijk uit voorschotten voor de start van het nieuwe vastgoedproject "Quartier des Parcs", samen met voorschotten voor de aankoop van een nieuwe zeefinstallatie en een nieuwe tertiaire breker voor de steengroeve.

De buitengebruikstellingen hebben betrekking op een waardevermindering die werd geboekt op zeven terreinen van La Cotonnière

## REËLE WAARDE

De Groep bezit tegelijkertijd braakliggende terreinen zowel in het centrum van Kinshasa als in de rand, Kinsuka en in sommige provincies van de DRC, en bebouwde terreinen die bestemd zijn voor verhuur.

Het is moeilijk om voor de vastgoedpanden in de DRC een reële waarde te bepalen, en de huidige waardering bevindt zich op niveau 3 van de reële-waardehiërarchie volgens de IFRS. Er bestaan namelijk geen vastgoedstatistieken en geen rapportering van transacties. De meeste transacties vinden plaats op een informele markt. Er bestaat ook geen openbare kapitaalmarkt om een langetermijnrente te bepalen. De reële waarde wordt zo goed mogelijk door de raad van bestuur geschat op basis van beschikbare feitelijke gegevens en niet op basis van een vastgoedexpertise zoals voorzien door IAS 40 art. 75, omdat dergelijke expertises in de DRC niet bestaan<sup>11</sup>.

De Londense vastgoeddeskundige Knight Frank publiceerde echter een studie, "Knight Frank Africa Report 2020/21", met een analyse van de Afrikaanse vastgoedmarkt. Het deel van dat rapport over de DRC, en in het bijzonder over de vastgoedmarkt in Kinshasa, vormt voor de Groep een belangrijke basis om de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen te ramen.

In dat rapport uit 2021 vermeldde Knight Frank vereiste rendementen in de beste wijken van Kinshasa van 10% voor kantoren en kleinhandel en 8% voor residentieel vastgoed. Het rendement van 10% werd bevestigd door de transactie die de Groep in 2025 uitvoerde op het gebouw Petit-Pont, dat werd gewaardeerd op een brutorendement van 10%.

Een actualisatie van deze gegevens is opgenomen in het rapport "Knight Frank Africa Report 2025/26", waarin het rendement voor kantoren ongewijzigd blijft op 10%, terwijl het residentiële rendement wordt verlaagd naar 7%; de in dit rapport opgenomen waarderingen zijn dus conservatief.

De residentiële en kantoorgebouwen van de Groep TEXAF in Kinshasa liggen alle aan de rand van de gegeerde wijk Gombe, op de site van UTEXAFRICA, die unaniem als zeer goed beveiligd geldt.

<sup>11</sup> IAS 40 Art 75: "de mate waarin de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zoals gewaardeerd of vermeld in de jaarrekening) is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke taxateur die in het bezit is van een erkende en relevante beroeps-kwalificatie en beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarden vastgoedbelegging. Indien de waardering niet op deze wijze tot stand is gekomen, moet dit feit worden vermeld."





### KINSHASA PRIME RENTS AND YIELDS

(Source: Knight Frank LLP, Africa Report 2025/2026)

Prime rents: USD/m <sup>2</sup> /month		Prime yields
Offices	35	10 %
Retail	40	10 %
Industrial	9	13 %
Residential: 4 bedrooms executive house – prime location	USD 8.500/month	7 %

### WAARDERING VAN BRAAKLIGGENDE TERREINEN

De grondprijs is moeilijk te documenteren. In 2013 verkocht TEXAF een terrein naast de concessie UTEXAFRICA aan 566 USD/m<sup>2</sup> (oftewel 436 EUR/m<sup>2</sup>), rekening houdend met een verbod om meer dan één verdieping te bouwen. Het werd onteigend van een terrein van 10.634 m<sup>2</sup> voor 5,4 M USD, maar dat terrein was deels niet bebouwbaar. In 2014 zette de Belgische Staat het terrein naast Petit-Pont te koop met een instelprijs van 842 EUR/m<sup>2</sup> (1.100 USD/m<sup>2</sup>). In 2023 verkocht TEXAF aan OADC het terrein van het datacenter aan 1.000 USD/m<sup>2</sup>; onze tegenpartij liet een expertise uitvoeren die deze prijs bevestigde. Transacties in het beste deel van de gemeente Gombe, dicht bij de concessie, zouden tot 3.000 USD/m<sup>2</sup> zijn gegaan voor de bouw van residentiële torens.

De vennootschap heeft begin 2018 van een onafhankelijke lokale expert een waardering verkregen van de terreinen van COTEX op 1.012 USD/m<sup>2</sup>. Deze waarde wordt door de banken aanvaard als waarborg voor hun financieringen.

De Raad van Bestuur heeft, op voorzichtige wijze, als redelijke reële waarde de sinds 2017 gehanteerde prijs van 650 EUR/m<sup>2</sup> voor de terreinen in het stadscentrum behouden.

De dochterondernemingen LA COTONNIERE en ESTAGRICO bezitten 271 ha terreinen in de provincies (Zuid-Kivu, Sankuru, Maniema,

Tanganyika, Lomami en Oost-Kasai), waarop enkele gebouwen staan, hoofdzakelijk magazijnen uit de tijd waarin de Groep katoenplantages begeleidde. De Raad behoudt voor deze post een symbolische waarde van 1,0 miljoen EUR, rekening houdend met de waardevermindering die in 2025 op 7 terreinen van La Cotonnière werd geboekt. Daarnaast houdt LA COTONNIERE van oudsher terreinen aan waarvoor de documentatie onvolledig is en die niet in de rekeningen worden gewaardeerd. Wel groeien de regio's Maniema en Zuid-Kivu, waar TEXAF goederen bezit, economisch beduidend sneller dan het landelijk gemiddelde. De Raad zal deze waarde herzien zodra de regionale spanningen zijn weggeëbd.

### WAARDERING VAN DE BEBOUWDE GEBIEDEN

Aan elk gebouw wordt er een ouderdomscoëfficiënt toegewezen van 1 (nieuw of volledig gerenoveerd) tot 4 (verouderd). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeld in de onderstaande tabellen is geschat op basis van de opbrengstwaarde, rekening houdend met de contractuele huurprijzen en een opbrengstrendement van 9,12%, dat beantwoordt aan het gewogen gemiddelde van de door Knight Frank gepubliceerde tarieven voor gebouwen van categorie 1 en 2, of op basis van de marktwaarde van alleen de terreinen voor de categorieën 3 en 4. De terreinen met gebouwen van categorie 3 of 4 worden in de zin van de norm IFRS 13-93 (i) immers niet optimaal gebruikt, en de bestaande gebouwen zullen geleidelijk worden vervangen door nieuwe gebouwen (categorie 1) die een veel hogere opbrengst zouden moeten opleveren.

<b>INVENTARIS VAN DE OPPERVLAKTEN (ha)</b>				
	<b>Centrum van Kinshasa</b>	<b>Kinsuka</b>	<b>Provincie</b>	<b>Totaal</b>
<b>ONBEBOUWDE GRONDEN</b>				
Onbebouwde gronden in het centrum van Kinshasa	7,7			<b>7,7</b>
Niet voor bouw bestemde gronden in het centrum van Kinshasa	12,5			<b>12,5</b>
Onbebouwde gronden in Kinsuka		83,4		<b>83,4</b>
Onbebouwde gronden in de provincie			270,6	<b>270,6</b>
<b>Totaal onbebouwde gronden (zonder wegen)</b>	<b>20,2</b>	<b>83,4</b>	<b>270,6</b>	<b>374,2</b>
<b>Wegen</b>	<b>3,7</b>	0,6		<b>4,3</b>
<b>BEBOUWDE GRONDEN</b>				
Gronden met nieuwe of volledig gerenoveerde gebouwen (bebouwd categorie 1)	15,1	0,0		<b>15,1</b>
Gronden met oude gebouwen in goede staat (bebouwd categorie 2)	7,7	0,0		<b>7,7</b>
Gronden met te renoveren gebouwen (bebouwd categorie 3)	10,7	0,1		<b>10,8</b>
Gronden met gebouwen in slechte staat (bebouwd categorie 4)	3,6	2,5		<b>6,1</b>
<b>Totaal bebouwde gronden</b>	<b>37,2</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>39,8</b>
<b>Algemeen totaal</b>	<b>61,1</b>	<b>86,7</b>	<b>270,6</b>	<b>418,4</b>





REËLE WAARDE (in miljoen EUR)						
	Jaarlijkse huurprijs (M EUR)	Rendement	Rende- mentswaarde (M EUR)	Waarde terrein (EUR/m <sup>2</sup> )	Equivalent waarde van het terrein (M EUR)	Totale waarde (M EUR)
<b>ONBEBOUWDE GRONDEN</b>						
Onbebouwde gronden in het centrum van Kinshasa				650,0	56,1	<b>56,1</b>
Niet voor bouw bestemde gronden in het centrum van Kinshasa					1,6	<b>1,6</b>
Onbebouwde gronden in Kinsuka				35,0	29,2	<b>29,2</b>
Onbebouwde gronden in de provincie					1,0	<b>1,0</b>
<b>Totaal onbebouwde gronden (zonder wegen)</b>					<b>87,9</b>	<b>87,9</b>
<b>Wegen</b>						
<b>BEBOUWDE GRONDEN</b>						
Gronden met nieuwe of volledig gerenoveerde gebouwen (bebouwd categorie 1)	24,4	9,12 %	262,7	NA		<b>262,7</b>
Gronden met oude gebouwen in goede staat (bebouwd categorie 2)	3,9	9,12 %	41,5	NA		<b>41,5</b>
Gronden met te renoveren gebouwen (bebouwd categorie 3)	2,9	NA		650,0	67,6	<b>67,6</b>
Gronden met gebouwen in slechte staat (bebouwd categorie 4)	1,2	NA		650,0	24,1	<b>24,1</b>
<b>Totaal bebouwde gronden</b>	<b>32,4</b>		<b>304,1</b>		<b>91,7</b>	<b>395,8</b>
<b>Algemeen totaal</b>					<b>179,6</b>	<b>483,7</b>

Onder deze veronderstellingen bedraagt de bruto reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2025 484 M EUR (oftewel 368 M EUR na aftrek van uitgestelde belastingen). Eind 2024 bedroeg deze waarde 486 M EUR (367 M EUR na uitgestelde belastingen) en eind 2023 397 M EUR (311 M EUR na uitgestelde belastingen).

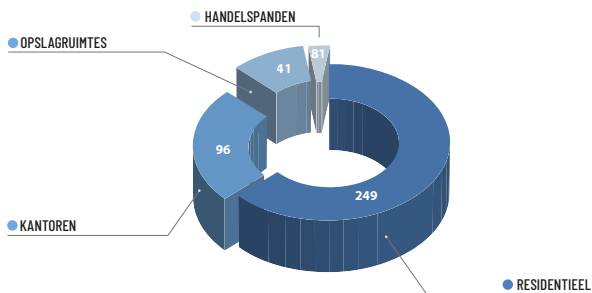
Deze waarden dienen te worden afgezet tegen een netto boekwaarde van 135,5 M EUR (oftewel 126 M EUR na aftrek van uitgestelde belastingen) (zie toelichting 17).

Uit deze tabel blijkt onder meer dat 38% van de bebouwde oppervlakte in het stadscentrum, namelijk de categorieën 3 en 4, slechts 12% van de huurinkomsten genereert.

Deze oppervlaktes worden momenteel dus suboptimaal uitgebraat en vormen, samen met de onbebouwde terreinen, een strategische grondreserve voor de Groep.

Een andere manier om de bebouwde terreinen van de vastgoedbeleggingen te segmenteren is op basis van hun gebruik :

Waarde van de bebouwde terreinen in miljoen eur  
Totaal : 395 m EUR



## GEVOELIGHEID

De schatting van de reële waarde, hierboven vastgesteld op 484 mln. EUR, varieert als volgt op basis van de twee belangrijkste parameters: het vereiste rendement, en veel belangrijker, de waarde per m2 in het stadscentrum van Kinshasa.

### Geschatte waarde in M €:

Rendementsvoet	Grondwaarde per m2 in hat stadcentrum		
	€ 450	€ 650	€ 850
8%	473	526	578
10%	404	457	509
12%	358	410	463

## 8. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Dit betreft boekhoud- en managementsoftware die deels is afgeschreven.

## 9. INVESTERINGEN IN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN

Het aandeel van de Groep in de verliezen van CONGOTEX wordt sinds 2006 niet meer geboekt, omdat deze vennootschap in vereffening is en de Groep geen verplichtingen heeft die zijn investering overstijgen. Het niet-geboekte aandeel van de Groep in de verliezen van CONGOTEX bedraagt op 31 december 2025 3.000 k EUR. CONGOTEX is sinds augustus 2007 in vereffening.

Sinds 2023 boekt de Groep zijn belang van 49% in de vennootschap naar Belgisch recht OPEN ACCESS DATA CENTERS TEXAF DIGITAL en in haar Congolese dochter OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL (DRC). Deze laatste bezit en exploiteert het datacenter van Kinshasa. TEXAF schreef voor 539 k USD in op het kapitaal van OPEN ACCESS DATA CENTERS TEXAF DIGITAL, dat na toerekening van een deel van de meerwaarde op de verkoop van een terrein en de opname van overgedragen verliezen, op 31 december 2025 voor 43 k EUR in de boeken staat. Eind 2025 had TEXAF langetermijnleningen aan de joint venture toegekend voor een totaal van 6.427 k EUR aan OPEN ACCESS DATA CENTRES TEXAF DIGITAL (DRC). De vennootschap naar Belgisch recht OPEN ACCESS DATA CENTERS TEXAF DIGITAL boekte daarnaast 790 k EUR aan vervallen rente op de actiefzijde van haar balans.

Vanaf 2024 verwerkt de Groep ook zijn belang van 50% in de naar Congolees recht opgerichte vennootschap CLOSE THE GAP - TEXAF volgens de vermogensmutatiemethode; deze vennootschap voert gereviseerde computers in en verdeelt ze in de DRC.



## 10. OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Ondernemingen opgenomen volgens de ver- mogensmutatie methode	Aandelen	Leningen	Financiële instru- menten	Totaal
<b>Per 31 december 2022</b>					
Brutowaarde		1.902	876		2.778
Gecumuleerde waardeverminderingen		372	(727)		(356)
Nettoboekwaarde		2.274	148		2.422
<b>Mutaties 2023</b>					
Nieuwe investeringen	492	91	1.584		2.168
Terugbetalingen					0
Herclassificaties		(241)	241		0
Resultaat van de ondernemingen in vermogensmutatie	(253)				(253)
Eliminatie intragroep resultaten	(200)				(200)
Wisselkoersverschillen	3				3
Herwardering tot de reële waarde via het totaalresultaat		(68)			(68)
<b>Per 31 december 2023</b>					
Brutowaarde	43	939	2.701		3.683
Gecumuleerde waardeverminderingen		1.116	(727)		389
Nettoboekwaarde	43	2.056	1.974		4.072
<b>Mutaties 2024</b>					
Nieuwe investeringen	7	402,20	4491,54	0,00	4.901
Herclassificaties				(102)	(102)
Resultaat van de ondernemingen in vermogensmutatie	(698)				(698)
Rente van vorderingen op geassocieerde ondernemingen	(434)				(434)
Herclassificatie van vorderingen op geassocieerde ondernemingen	1.153		(1.153)		0
Wisselkoersverschillen	(28)				(28)
Herwardering tot de reële waarde via het totaalresultaat		(66)		322	257
<b>Per 31 december 2024</b>					
Brutowaarde	43	1.342	6.040	220	7.645
Gecumuleerde waardeverminderingen		1.051	(727)		324
Nettoboekwaarde	43	2.393	5.313	220	7.969
<b>Mutaties 2025</b>					
Nieuwe investeringen		232,24	953,15		1.185
Herclassificaties				(220)	(220)
Resultaat van de ondernemingen in vermogensmutatie	109				109
Rente van vorderingen op geassocieerde ondernemingen	(456)				(456)
Herclassificatie van vorderingen op geassocieerde ondernemingen	220		(220)		0
Wisselkoersverschillen	124		(1)		124
Herwardering tot de reële waarde via het totaalresultaat		(482)	0		(482)
<b>Per 31 december 2025</b>					
Brutowaarde	40	1.574	6.773		8.387
Gecumuleerde waardeverminderingen		569	(727)		(158)
Nettoboekwaarde	40	2.143	6.046		8.229



- Het resultaat van de geassocieerde ondernemingen omvat het resultaat van de vermogensmutatie van OADC Texaf Digital DRC (-349 k EUR), na aftrek van vervallen rente op aandeelhoudersvoorschotten (+456 k EUR), evenals het resultaat van de vermogensmutatie van OADC Texaf Digital BE (-5 k EUR) en CTG Texaf Digital (+7 k EUR). Het resultaat van 2025 wordt beïnvloed door een boekhoudkundige correctie binnen de joint venture met betrekking tot het boekjaar 2024 ten bedrage van +583 k EUR (TEXAF-aandeel). Het bedrag van 77 k EUR aan kostendoorbelastingen voor 2025 aan de joint venture is niet opgenomen in bovenstaande tabel.
- (De waarde van de volgens de vermogensmutatiemethode verwerkte ondernemingen stemt overeen met de kapitaalinvestering in OADC Texaf Digital (492 k EUR), verminderd met het aandeel van de groep in de verliezen vóór belasting van 2023 (253 k EUR) en met een deel van de meerwaarde gerealiseerd bij de verkoop van het terrein aan OADC Texaf Digital (DRC) (200 k EUR). In 2024 werd het aandeel in de verliezen (1.153 k EUR) toegerekend aan de waarde van de leningen.
- De nettowaarde van de aandelen (2.143 k EUR) stemt overeen met de marktwaarde van de investering in het fonds Partech Africa en in de start-up AFRIWISE en weerspiegelt een netto-aanpassing van de marktwaarde van de twee PARTECH-fondsen op 30 september 2025 voor in totaal -482 k EUR.
- De leningen omvatten een bedrag van 727 k EUR dat aan CONGOTEX werd geleend bij de start van de vereffening. Dit bedrag is integraal afgeboekt. Ze omvatten ook een langetermijnlening van 6.427 k EUR aan OADC Texaf Digital (DRC). Het op 31 december 2025 resterende saldo bestaat uit gestorte waarborgen en zekerheden.
- De reële waarde van de overige vaste financiële activa op 31 december van de boekjaren 2025, 2024, 2023 en 2022 benadert hun netto boekwaarde op die data.

## 11. OVERIGE ACTIVA OPGENOMEN UIT HOOFDE VAN HET GEBRUIKSRECHT

De norm IFRS 16 'Leases' is van toepassing op het enige contract waar de Groep huurder is, namelijk de zetel van Brussel.

	Activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht	Uitgestelde belastingvorde- ringen	Schuld aan geldschieters op meer dan 12 maanden	Schuld aan geldschieters op 12 maanden of minder
<b>Per 31 december 2022</b>	<b>154</b>	<b>0</b>	<b>95</b>	<b>61</b>
Afschrijving	(58)			
Betaling effectieve huur				(62)
Overdrag			(62)	62
Disconteringsfactor			6	
Uitgestelde belastingen op het verschil met de effectieve huur		1		
<b>Per 31 december 2023</b>	<b>96</b>	<b>1</b>	<b>39</b>	<b>61</b>
Afschrijving	(60)			
Betaling effectieve huur				(62)
Overdrag			(40)	40
Disconteringsfactor			1	
Uitgestelde belastingen op het verschil met de effectieve huur		(0)		
<b>Per 31 december 2024</b>	<b>36</b>	<b>1</b>	<b>(0)</b>	<b>39</b>
Afschrijving	(60)			
Betaling effectieve huur				(65)
Overdrag			(93)	93
Disconteringsfactor			4	
Uitgestelde belastingen op het verschil met de effectieve huur		-0		
<b>Per 31 december 2025</b>	<b>172</b>	<b>1</b>	<b>107</b>	<b>67</b>

### In de winst- en verlies rekening

	2023	2024	2025
Afschrijving	(58)	(60)	(60)
Annulering effectieve huur	62	62	65
Financiële last	(6)	(1)	(4)
Uitgestelde belastingen op het verschil met de effectieve huur	(1)	(0)	(0)
<b>Impact op het resultaat van de periode</b>	<b>(3)</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**12. VLOTTENDE ACTIVA**

	31-12-23	31-12-24	31-12-25
<b>Activa aangehouden voor verkoop</b>			
Gebouwen bestemd voor verkoop (brutowaarde)	5.573	0	0
afschrijvingen	(174)	0	0
<b>Netto waarde</b>	<b>5.399</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Vorraden</b>			
Reserveonderdelen - brutowaarde	3.227	3.935	4.160
Reserveonderdelen - waardevermindingsverlies	(253)	(253)	(246)
Afgewerkte producten - brutowaarde	1.509	2.097	1.562
Afgewerkte producten - waardevermindering	-	-	0
Overige voorraden - brutowaarde	446	241	694
Overige voorraden - bijzonder waardevermindingsverlies	-	-	-
<b>Nettowaarde</b>	<b>4.928</b>	<b>6.021</b>	<b>6.169</b>
<b>Klanten</b>			
Klanten - brutowaarde	1.193	1.715	8.776
Klanten - waardevermindingsverlies	(827)	(833)	(881)
<b>Nettowaarde</b>	<b>366</b>	<b>882</b>	<b>7.896</b>
<b>Overige vorderingen</b>			
Overige vorderingen - brutowaarde	3.418	682	2.305
Overige vorderingen - waardevermindingsverlies	(88)	(88)	(92)
<b>Nettowaarde</b>	<b>3.330</b>	<b>594</b>	<b>2.214</b>
<b>Belastingvorderingen</b>			
	<b>2.302</b>	<b>2.738</b>	<b>2.558</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>			
Contanten in kas	-	-	0
Banksaldi	5.855	9.250	4.811
Deposito's op korte termijn	-	1.004	0
<b>Nettowaarde</b>	<b>8.570</b>	<b>10.254</b>	<b>4.811</b>
<b>Overige vlottende activa</b>			
Over te dragen kosten	88	69	78
Verworven opbrengsten	398	508	322
<b>Nettowaarde</b>	<b>486</b>	<b>577</b>	<b>400</b>

- Activa aangehouden voor verkoop in 2022 en 2023 hebben betrekking op een gebouw in Kinshasa. In 2024 is dit overgedragen aan een nieuwe dochteronderneming, waarvan 49% van de aandelen is verkocht, en is daarom opgenomen onder vastgoedbeleggingen.
- De voorraden van wisselstukken bevinden zich zowel bij CARRIGRES als bij UTEXAFRICA. De voorraden van afgewerkte producten en goederen in bewerking hebben uitsluitend betrekking op CARRIGRES.

- De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen is als volgt :

[IN K EUR]	Brutowaarde	Waardeverlies	Nettowaarde
0-60 dagen	6.907		6.905
60-120 dagen	552		552
> 120 dagen	1.318	(880)	439
<b>Totaal</b>	<b>8.776</b>	<b>(881)</b>	<b>7.896</b>

[IN K EUR]	Handelsvorderingen	Omzet	% Vorderingen op omzet
<b>Per 31 december 2023, brutowaarde</b>	1.193		
Waardevermindingsverliezen	(827)		
<b>Nettowaarde</b>	<b>366</b>	29.318	1,2%
Stijging van de voorzieningen	(76)		
Daling van de voorzieningen	70		
<b>Per 31 december 2024, brutowaarde</b>	1.715		
Waardevermindingsverliezen	(833)		
<b>Nettowaarde</b>	<b>882</b>	32.311	2,7%
Toename van de voorzieningen	(53)		
Afname van de voorzieningen	5		
<b>Per 31 december 2025, brutowaarde</b>	8.776		
Waardevermindingsverliezen	(881)		
<b>Nettowaarde</b>	<b>7.896</b>	35.014	22,5%





#### Voorzieningen voor handelsvorderingen

	2023	2024	2025
Klanten en andere schuldenaren	366	882	882
Klanten - Brutowaarde	1.193	1.715	8.776
Klanten - Waardeverminderingen	(827)	(833)	(881)
<b>Nettowaarde</b>	<b>366</b>	<b>882</b>	<b>7.896</b>

- De nettowaarde van de handelsvorderingen stemt overeen met 22% van de omzet. De stijging van de vorderingen op 31 december 2025 is hoofdzakelijk te wijten aan huurgelden van het eerste kwartaal 2026, voor een bedrag van 6.363 k EUR, met als tegenpost de over te dragen opbrengsten aan de passiefzijde van de balans. Het effect van deze stijging is dus tijdelijk.
- In de vastgoedactiviteit betalen de huurders vooraf, terwijl in de steengroeve veel klanten bij afhaling betalen. Daarnaast heeft de Groep aan de passiefzijde 6.363 k EUR aan vooruitbetaalde huurgelden van klanten staan.
- Aangezien de Groep elk van zijn klanten persoonlijk kent — het zijn er slechts ongeveer 200, met sterk uiteenlopende omvang en kenmerken — is een statistische analyse van wanbetalingen niet zinvol om provisieparameters voor vorderingen ouder dan 90 dagen te bepalen. De Groep beoordeelt elke vordering individueel om het risico en de eventuele provisionering vast te stellen.
- De belastingvorderingen omvatten btw-vorderingen voor een bedrag van 2.415 k EUR, met inbegrip van een herwaardering van 474 k EUR op 31 december 2025 als gevolg van wisselkoersverschillen.
- De reële waarde van de handelsvorderingen, overige debiteuren en overige vlottende activa op 31 december 2025, 31 december 2024 en 31 december 2023 benadert hun netto boekwaarde op die data.

- De waardeverminderingen worden opgenomen onder de lijn “waardevermindering” in de winst-en-verliesrekening. Sinds 2016 worden huurgelden van structureel onvermogen debiteuren pas bij effectieve inning geboekt en geven ze dus geen aanleiding meer tot waardeverminderingen..

#### 13. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

	Gewone aandelen in omloop
Mutaties in het boekjaar 2023	0
Aantal aandelen per 31 december 2023	3.666.556
Mutaties in het boekjaar 2024	0
Aantal aandelen per 31 december 2024	3.666.556
Mutaties in het boekjaar 2025	0
Aantal aandelen per 31 december 2025	3.666.556

De aandelen worden uitgegeven zonder vermelding van nominale waarde.

**14. BANKLENINGEN EN OVERIGE SCHULDEN**

	31-12-23	31-12-24	31-12-25	Monetaire wijzigingen	Niet-monetaire wijzigingen
<b>Langlopend</b>					
Ontvangen garanties en waarborgen	5.192	6.173	6.646	473	0
Schuld aan geldschieters op meer dan 12 maanden	39	0	0	0	0
Overige langlopende schulden	6	5.008	5.458	450	0
Bankleningen	15.418	19.433	14.732	(2.398)	-2.303
	20.656	30.614	26.835	(1.476)	-2.303
<b>Kortlopend</b>					
Bankleningen	3.931	2.827	5.777	2.950	0
Andere kortlopende schulden		247	414	167	0
Schuld aan geldschieters op minder dan 12 maanden	61	39	67	28	0
	3.991	3.112	6.257	3.145	0
<b>Totaal van de leningen en andere financiële schulden</b>	<b>24.647</b>	<b>33.726</b>	<b>33.093</b>	<b>(1.669)</b>	<b>-2.303</b>
<b>Volgens vervaldatum</b>					
Op minder dan één jaar	3.991	3.112	6.257	3.145	0
Tussen 1 en 5 jaar	19.156	30.281	26.835	(1.142)	-2.303
Plus de 5 ans	1.500	333	0	(333)	0
	<b>24.647</b>	<b>33.726</b>	<b>33.093</b>	<b>(1.669)</b>	<b>-2.303</b>
<b>Volgens valuta</b>				<b>0</b>	
Euro	15.597	18.833	17.907	(926)	0
US dollars (ingedeckt met termijnkontrakten)	9.050	14.893	15.185	(2.595)	(2.303)

De looptijd van bankleningen (kapitaal en rente) is als volgt. Ontvangen garanties en borgstellingen hebben geen vaste looptijd.

**Verschuldigde bedragen (kapitaal en rente)**

2026	-6.353.971 €
2027	-6.707.613 €
2028	-3.853.936 €
2029	-3.470.396 €
2030	-1.367.552 €
2031	-738.470 €

- In 2021 is UTEXAFRICA bij een Belgische bank een lening aangegaan van 2.000 k EUR, met een afdekking van het politieke risico. De totale kosten (rente en verzekeringspremie) bedragen 4,00%. Het moet vanaf maart 2021 in 60 maandelijkse termijnen worden terugbetaald.
- In 2022 is IMMOTEX bij een Congolese bank een lening aangegaan van 8.000 k EUR tegen een rentevoet van 5,50% terugbetaalbaar in 60 maandelijkse termijnen vanaf mei 2023.
- In 2023 is IMMOTEX bij een Congolese bank een lening aangegaan van 2.000 k EUR tegen een rentevoet van 5,00% terugbetaalbaar in 60 maandelijkse termijnen vanaf november 2023.
- In 2023 is IMMOTEX bij een Congolese bank een lening aangegaan van 10.000 k USD tegen een rentevoet van 7,00% terugbetaalbaar in 60 maandelijkse termijnen vanaf oktober 2024. Deze lening is ingedeckt in EUR door termijnaankopen van USD, waarbij de USD discount de leningskost vermindert tot 5,79% in EUR-equivalent.
- In 2024 is IMMOTEX bij een Congolese bank een lening aangegaan van 5.500 k USD tegen een rentevoet van 7,00% terugbetaalbaar in 60 maandelijkse termijnen vanaf mei 2025. Deze lening is ingedeckt in EUR door termijnaankopen van USD, waarbij de USD discount de leningskost vermindert tot 5,79% in EUR-equivalent.
- In 2025 sloot IMMOTEX een lening af van 5.500 k USD bij een Congolese bank tegen 7,00%, terug te betalen in 60 maandelijkse termijnen vanaf oktober 2026. Deze lening is op 31 december 2025 niet afgedekt via termijnaankopen in USD.
- De ontvangen garanties en waarborgen zijn de huurwaarborgen gestort door de klanten en de uitvoeringsgaranties die worden ingehouden op facturen van bouwondernemers.
- De reële waarde van de ontvangen garanties kan niet nauwkeurig worden vastgesteld aangezien de contracten zijn opgesteld voor onbepaalde duur. De reële waarde van de kortlopende en langlopende bankleningen benadert hun boekwaarde, aangezien het effect van de discontering verwaarloosbaar is.

**15. NETTO FINANCIËLE SCHULD**

(in k EUR)	Toelichting	31-12-23	31-12-24	31-12-25
Bankschuld	14	19.349	22.260	20.509
Schuld ten aanzien van Imbakin	36	251	208	0
Geldbeleggingen	10	-8.570	-10.254	(4.811)
<b>Netto financiële schuld</b>		<b>11.030</b>	<b>17.468</b>	21.569

De overige financiële schulden omvatten 4.080 k EUR, zijnde de schuld van Immobilière Petit-Pont aan derde aandeelhouders, waarvan het deel aan de Groep werd geannuleerd bij de consolidatie

De netto financiële schuld is het verschil tussen de rentedragende schulden en de geldbeleggingen.

**16. PENSIOENVERPLICHTINGEN EN VERGELIJKBARE VOORDELEN**

	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
<b>In de balans opgenomen verplichtingen uit hoofde</b>			
van pensioenuitkeringen en medische uitkeringen na uitdiensttreding	<b>1.285</b>	<b>1.360</b>	<b>2.003</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>			
Verwerkt in de winst-en-verliesrekening	20	287	614
Wijziging van actuariële veronderstellingen ten laste genomen van het eigen vermogen	39	148	8
Voorzieningen voor pensioen van het hoger kader			186
Wisselkoersverschillen	(78)	(361)	(165)
	(19)	75	644
Gedisconteerde waarde van niet-gefinancierde verplichtingen	1.285	1.360	2.003
	2023	2024	2025
Kosten van verstreken diensttijd	20	287	614
Netto actuariële verlies opgenomen tijdens het boekjaar	39	148	8
Wisselkoersverschillen	(78)	(361)	(165)
Verliezen in verband met de afbouw van pensioenstelsels	-	-	-
Totaalbedrag opgenomen in de kosten in verband met personeelsbeloningen	(19)	75	458
De belangrijkste gehanteerde actuariële veronderstellingen zijn de volgende:	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Disconteringsvoet	4,0%	4,8%	4,8%
Toekomstige groeivoet van de salarissen	4,4%	4,1%	4,2%

In de Democratische Republiek Congo ontvangen werknemers die met pensioen gaan een vergoeding die berekend wordt op basis van het aantal jaren dienstverband en het beloningsniveau, zoals in geval van ontslag.

De voorziening voor deze vergoeding wordt berekend volgens de 'projected unit credit'-methode. De berekening vindt plaats in USD ook al wordt de vergoeding betaald in Congolese frank (CDF). Enerzijds bestaat er immers geen langetermijnrente in CDF en anderzijds vindt de Groep het belangrijk om de koopkracht in USD van haar werknemers te vrijwaren, zelfs bij een waardedaling van de CDF. De gebruikte disconteringsvoet is bijgevolg de 30-jarige rente op Amerikaanse

staatsobligaties (4,8%) en het percentage van loonsverhoging (4,1%) stemt overeen met het historisch gemiddelde van de groep in usd (dit laatste percentage vervangt de inflatie op lange termijn in usd en het reële groeipercentage, die vroeger werden gebruikt), er wordt gebruik gemaakt van de tabel van de conférence interafricaine pour les marchés d'assurance ([www.cima-afrique.org](http://www.cima-afrique.org)), die verplicht is voor verzekeringsmaatschappijen in de franstalige landen van west-afrika.

deze voorziening is niet gefinancierd door een portefeuille van beleggingen.

de gevoeligheid van de voorziening van 1.817 k eur (totale voorziening van 2.003 k eur min 186 k eur voor de voorziening voor vertrekken op pensioen) voor de actuariële veronderstellingen wordt weergegeven in onderstaande tabel:

Voorziening voor uitkeringen na uitdiensttreding (in duizend EUR)

Disconteringsvoet	Nominale groeivoet van salarissen			
	3%	4%	5%	6%
3%	2.324	2.650	3.052	3.550
4%	2.059	2.322	2.644	3.041
5%	1.845	2.060	2.320	2.639
6%	1.671	1.848	2.060	2.319

## 17. UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden verrekend wanneer er een in rechte afdwingbaar recht bestaat om de verschuldigde belastingvorderingen en -verplichtingen te verrekenen en de uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen betrekking hebben op belastingen over het resultaat die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven. Tussen afzonderlijke juridische entiteiten vindt er geen verrekening plaats. In de onderstaande tabel worden in voorkomend geval de bedragen na verrekening vermeld.

	31-12-23	31-12-24	31-12-25
Uitgestelde belastingverplichtingen die op meer dan 12 maanden kunnen worden teruggevorderd	13.013	11.151	10.210
Uitgestelde belastingvorderingen overgedragen naar de terugvorderbare verplichtingen op minder dan 12 maanden	-	-	-
	13.013	11.151	10.210
De brutowijziging van de uitgestelde belastingen wordt hierna uiteengezet:			
Uitgestelde belastingen op actuariële mutaties overgedragen naar het eigen vermogen		12	12
Uitgestelde belastingen op de mutaties van de herwaarderingsreserves		(33)	(33)
Uitgestelde belastingen op nieuwe kapitaalsubsidie		199	199
Overige belastingen die in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt in de rubriek 'Uitgestelde belastingen'		543	543
<b>Per 31 december 2023</b>		<b>13.013</b>	<b>13.013</b>
Uitgestelde belastingen op actuariële mutaties overgedragen naar het eigen vermogen		64	64
Uitgestelde belastingen op de herwaardering van financiële instrumenten		(41)	(41)
Uitgestelde belastingen op nieuwe kapitaalsubsidie		142	142
Overige belastingen die in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt in de rubriek 'Uitgestelde belastingen'		(2.027)	(2.027)
<b>Per 31 december 2024</b>		<b>11.151</b>	<b>11.151</b>
Uitgestelde belastingen op actuariële mutaties overgedragen naar het eigen vermogen			(3)
Uitgestelde belastingen op de herwaardering van financiële instrumenten			(35)
Uitgestelde belastingen op nieuwe kapitaalsubsidie			0
Overige belastingen die in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt in de rubriek 'Uitgestelde belastingen'			(904)
<b>Per 31 december 2025</b>		<b>11.151</b>	<b>10.210</b>

De wijziging van de uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen tijdens het boekjaar, exclusief verrekening binnen eenzelfde fiscale jurisdictie, wordt hierna beschreven :

Uitgestelde belastingverplichtingen	Herwaardering (netto) van de terreinen en gebouwen	Interne waardeverminderingen en meerwaarden	Overige	Totaal
<b>Per 31 december 2024</b>	<b>9.869</b>	<b>1.105</b>	<b>336</b>	<b>11.310</b>
Herclassificatie	0	0	0	0
Verwerkt in de winst- en verlies rekening van 2025	(719)	(196)	(60)	(975)
<b>Per 31 december 2025</b>	<b>9.150</b>	<b>909</b>	<b>275</b>	<b>10.335</b>
Uitgestelde belastingvorderingen	Fiscale verliezen	Voordelen na uitdienst-treding	Overige	Totaal
<b>Per 31 december 2024</b>	-	<b>(408)</b>	<b>249</b>	<b>(159)</b>
Geboekt in de overige elementen van het totaalresultaat	-	(3)	(35)	(37)
Opgenomen in de openingsreserves	0	0	0	0
Verwerkt in de winst- en verliesrekening van 2025	0	(135)	206	72
<b>Per 31 december 2025</b>	-	<b>(545)</b>	<b>421</b>	<b>(124)</b>

De passieve uitgestelde belastingen bestaan in hoofdzaak (9.150 k EUR) uit een voorziening voor de belasting op een eventuele toekomstige meerwaarde bij verkoop van het vastgoed van de Groep in de DRC. De daling in 2025 vloeit grotendeels voort uit de herwaardering van de gebouwen volgens de door de Minister van Financiën gepubliceerde coëfficiënt om de inflatie in rekening te brengen. Deze voorziening kan in de toekomst schommelen wanneer de wisselkoers EUR/CDF en de fiscale herwaarderingscoëfficiënt uiteenlopend evolueren.

De passieve uitgestelde belastingen omvatten een voorziening (909 k EUR) voor de toekomstige belasting in België op terugnames van waardeverminderingen die Texaf nv zal

moeten verrichten op haar historische vordering op Utexafrica. Daarnaast omvatten ze een voorziening van 275 k EUR voor de toekomstige belasting in de DRC op een kapitaalsubsidie voor het project Silikin Village Fase III.

De actieve uitgestelde belastingen omvatten een voorziening (421 k EUR) voor de toekomstige belasting in België of in de DRC op latente winsten op financiële instrumenten (waaronder de wisselkoerscontracten).

De Groep boekt geen passieve uitgestelde belastingen op de niet-uitgekeerde winsten van de dochterondernemingen voor het deel waarvoor hij heeft beslist om in de afzienbare toekomst geen uitkering te doen (5.797 k EUR

aan passieve fiscale latentie op 31 december 2025). Evenmin boekt de Groep passieve uitgestelde belastingen op de vrijgestelde reserves, aangezien hij niet voornemens is deze reserves in de afzienbare toekomst uit te keren (3.198 k EUR op 31 december 2025).

Daarnaast is op de balans geen actief uitgestelde belasting opgenomen voor de overgedragen fiscale verliezen in de DRC. Volgens de Begrotingswet 2026 is de recuperatie van overgedragen verliezen voortaan beperkt tot de drie laatst afgesloten boekjaren. De Groep TEXAF verwacht in de komende drie jaar geen winsten in de twee betrokken entiteiten (Estagrigo en La Cotonnière).

**18. OVERIGE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN**

	31-12-23	31-12-24	31-12-25
Huurcontracten	39	62	107
Huurgaranties	5.192	6.173	6.646
Leveranciers en andere schuldenaars op lange termijn	6	33	60
Indekkingsinstrumenten op lange termijn	102	-	458
Uitgestelde inkomsten op lange termijn	464	783	751
	<b>5.803</b>	<b>7.051</b>	<b>8.023</b>

**19. HANDELSSCHULDEN EN OVERIGE KORTLOPENDE SCHULDEN**

	31-12-23	31-12-24	31-12-25
Leveranciers	4.000	4.129	4.148
Btw en andere te betalen belastingen	4.737	4.736	4.425
Lonen, sociale lasten en gelijkgesteld	222	135	102
Overige crediteuren	300	332	51
	<b>9.259</b>	<b>9.332</b>	<b>8.726</b>



## 20. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Financiële instrumenten 31 12 2025	Geboekt tegen reële waarde op basis van de overige elementen van het totaalresultaat	Financiële activa of passiva gewaardeerd tegen geamor- tiseerde kostprijs	Reële waarde	Kwalificatie van de reële waarden	Categorie
<b>Financiële activa</b>					
Overige financiële activa					
Aandelenparticipaties	2.143		2.143	Level 2	Financiële activa tegen reële waarde op basis van de overige elementen van het totaalresultaat
Financiële derivaten op valuta's					Kasstroomafdekking
Financiële derivaten op de overige elementen		5.870	5.870		Kasstroomafdekking
Deposito's en waarborgen		176	176	Level 2	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Termijnbeleggingen					Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Overige vorderingen tegen geamortiseerde kostprijs		5.998	5.998	Level 2	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Overige financiële activa					
Langlopende handelsvorderingen*					Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Kortlopende handelsvorderingen		7.896	7.896	Level 2	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Geldmiddelen en kasequivalenten		4.811	4.811	Level 2	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
<b>TOTAAL</b>	<b>2.143</b>	<b>24.751</b>	<b>26.894</b>		
<b>Financiële passiva</b>					
Leningen		4.080	4.080		
Bankleningen		20.509	20.509	Level 2	Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Bankoverschrijdingen					Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Financiële-leaseschulden		69	69		Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Overige financiële schulden		5.871	5.871	Level 2	Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Overige financiële passiva		414	414		
Financiële derivaten op valuta's		458	458		Kasstroomafdekking
Financiële derivaten op de overige elementen					Kasstroomafdekking
Handelsschulden		4.148	4.148	Level 2	Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Schulden aan gelieerde partijen					Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>35.550</b>	<b>35.550</b>		

De financiële instrumenten die, na de eerste inboeking, in de balans worden gewaardeerd op reële waarde, kunnen worden gepresenteerd volgens 3 niveaus (1 tot 3), die elk overeenstemmen met een bepaalde mate van waarneembaarheid:

De waarderingen op reële waarde van niveau 1 worden opgesteld op basis van de (niet-gecorrigeerde) koersen die worden genoteerd op actieve markten voor identieke activa of passiva.

De waarderingen op reële waarde van niveau 2 worden opgesteld op basis van andere gegevens dan de voor niveau 1 bedoelde genoteerde koersen, die kunnen worden vastgesteld voor het betrokken actief of passief, ofwel direct (dus via prijzen) ofwel indirect (van prijzen afgeleide gegevens).

De waarderingen op reële waarde van niveau 3 worden opgesteld op basis van waarderingstechnieken aan de hand van gegevens betreffende het actief of passief die niet afkomstig zijn van waarneembare marktgegevens (niet-waarneembare gegevens).

**Niveau 1**

Momenteel bezit Texaf geen financiële instrumenten die beantwoorden aan de definitie van niveau 1.

**Niveau 2**

Alle financiële activa en passiva in het bezit van Texaf zijn van niveau 2.

**Niveau 3**

Momenteel bezit Texaf geen financiële instrumenten die beantwoorden aan de definitie van niveau 3.

**21. OPBRENGST UIT DE GEWONE ACTIVITEITEN**

	31-12-23	31-12-24	31-12-25
Verkoop van goederen	6.227	5.091	4.164
Dienstverlening	33	27	6
Huuropbrengsten	23.058	27.193	30.845
	<b>29.318</b>	<b>32.311</b>	<b>35.014</b>

**STEENGROEVE**

- De verkopen van goederen betreffen de omzet van CARRIGRES.
- CARRIGRES heeft twee klanten die elk meer dan 10% van de verkochte tonnage vertegenwoordigen; de 5 grootste klanten vertegenwoordigen 64% van de leveringen en de 10 grootste 75%.

**VASTGOED**

- De huurgelden zijn afkomstig van de verhuur van residentiële gebouwen, kantoren en opslagplaatsen in Kinshasa.
- De huurcontracten worden voor een deel opgesteld voor onbepaalde duur met een opzeggingstermijn van drie maanden voor residentiële huurcontracten, en zes maanden voor professionele huurcontracten. Voor tal van klanten geldt bovendien een diplomatieke clausule waardoor ze het pand zonder boete kunnen verlaten na een opzeggingstermijn van één maand als hun land of internationale instelling hun opdracht in de DRC stopzet. Er zijn enkele contracten van bepaalde duur met een resterende looptijd van 1 tot 10 jaar.

**Aandeel van de huurcontracten in de waarde**

Diplomatieke clausule (1 maand opzeggingstermijn in geval van verbreking van de diplomatieke relaties)	29%
Onbepaalde duur (opzeggingstermijn van 3 maanden)	24%
Onbepaalde duur (opzeggingstermijn van 6 maanden)	6%
Bepaalde duur zonder diplomatieke clausule (1 tot 5 jaar)	41%

- Geen enkele klant vertegenwoordigt 10% of meer van de omzet van het segment; de 5 grootste klanten vertegenwoordigen 19% van de omzet en de 10 grootste 28%.
- De jaarlijkse huurwaarde van de verhuurde panden bedraagt 31,7 mln. EUR.

**22. PERSONEELSKOSTEN**

	2023	2024	2025
Bezoldigingen, lonen en sociale voordelen	5.598	5.789	6.085
Geactiveerde kosten	(394)	(336)	(198)
Pensioenkosten (toegezegde-bijdragenregeling)	20	287	449
	<b>5.224</b>	<b>5.740</b>	<b>6.336</b>

De Groep stelt 212 mensen tewerk (218 in 2024).

**23. AFSCHRIJVINGSKOSTEN**

De afschrijvingskosten hebben betrekking op de immateriële vaste activa (32 k EUR), de materiële vaste activa (1.143 k EUR) (toelichting 6), de vastgoedbeleggingen (5.005 k EUR) (toelichting 7) en de gebruiksrechten (60 k EUR) (toelichting 11).

De materiële vaste activa omvatten het zandsteengroeve CARRIGRES. In 2023 werd een terugname van uitzonderlijke afschrijvingen geboekt op deze groeve (zie toelichting 6) voor een bedrag van 2.324 k EUR (zie toelichting 27), met als gevolg dat de waarde van het depot als volgt wijzigde :

Waarde op 31 december 2022	4.302 k EUR
Afschrijving op basis van productie	(140) k EUR
Terugboeking van bijzondere waardeverminderingen	2.324 k EUR
Waarde op 31 december 2023	6.486 k EUR
Afschrijving op basis van productie	(162) k EUR
Waarde op 31 december 2024	6.324 k EUR
Afschrijving op basis van productie	(110) k EUR
<b>Waarde op 31 december 2025</b>	<b>6.214 k EUR</b>

**24. WAARDE-VERMINDERINGSVERLIEZEN****(a) Niet-financiële activa**

Op de voorraad onderdelen werden in 2025 nettoterugnages van waardeverminderingen geboekt voor 6 k EUR; in 2024 werd een nettowaardevermindering van 1 k EUR geboekt. Daarnaast leidde een herwaardering van de voorraad producten in bewerking (winningsbruto en gedwongen productie) bij CARRIGRES tot een uitboeking van 210 k EUR in 2024 en 136 k EUR in 2025, waardoor de nettowaarde eind 2025 uitkomt op 1.562 k EUR.

**(b) Financiële activa**

Op handelsvorderingen werden waardeverminderingen, na terugnames, geboekt voor 112 k EUR in 2023, 26 k EUR in 2024 en 42 k EUR in 2025..

**25. OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN**

	2023	2024	2025
Verhuurkosten	34	28	26
Onderhoud en reparaties (uitbesteed)	1.318	1.679	1.565
Brandstof en smeermiddelen	38	39	48
Water	292	331	363
Elektriciteit	746	941	961
Kantoorartikelen	88	83	95
Communicatiekosten	150	149	159
Honoraria en vergoedingen van derden	2.314	2.524	2.662
Transportkosten (doorgefactureerd)	45	9	58
Verzekeringen	161	190	179
Reiskosten	272	194	255
Reclame- en representatiekosten	253	369	257
Bestuurders	1.020	546	951
Belastingen en taksen	1.268	1.986	2.079
Diversen	722	983	1.023
	<b>8.723</b>	<b>10.050</b>	<b>10.679</b>

Erelonen omvatten in 2025 voor 63% juridische kosten en bewaarkosten die onmisbaar zijn om de goederen van de Groep veilig te stellen.

Belastingen en taksen omvatten in 2025 voor 1.006 k EUR de Congolese belasting op de huurinkomsten van TEXAF nv. Deze belasting heeft betrekking op de bruto-inkomsten en niet op de daaruit voortvloeiende winst.

**26. OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

	2023	2024	2025
Restaurant - pool house	501	600	668
Doorgefactureerde kosten voor water, elektriciteit, diversen	1.339	1.110	1.471
Diversen	172	213	495
	<b>2.013</b>	<b>1.922</b>	<b>2.634</b>

De diverse opbrengsten omvatten inkomsten zoals het vervoer van gruis, het onderhoud van de klimaatregelingsinstallaties, de kosten van plaatsbeschrijvingen, verkopen van verouderd materiaal...

## 27. EENMALIGE OPERATIONELE ELEMENTEN

- Eenmalige operationele elementen zijn opbrengsten of lasten in verband met de bedrijfsactiviteiten van de Groep, die echter ongebruikelijk zijn en dus niet elk jaar voorkomen. Ze zijn beperkt tot 1. winsten of verliezen op de verkoop van materiële vaste activa, 2. de opname (of terugname) van bijzondere waardeverminderingen op materiële vaste activa en 3. kosten in verband met een belangrijke herstructurering, een overname of een afstoting van een activiteit (bijv. ontslagkosten, kosten voor de sluiting van een fabriek, aan derden betaalde provisies voor de overname of afstoting van een activiteit...).
- - Voor het jaar eindigend op 31 december 2023 zijn de posten geclassificeerd als eenmalig :
  - die verband houden met de brand, d.w.z. 163 k EUR (vergeleken met 154 k EUR in 2022) aan juridische kosten en 2.846 k EUR aan contractuele vergoedingen,
  - het aandeel van de meerwaarde op de verkoop door Cotex van een perceel grond aan OADC Texaf Digital (DRC), een bedrijf dat voor 49% eigendom is van de Groep en opgenomen is volgens de vermogensmutatiemethode; hierdoor is slechts 51% van de meerwaarde, d.w.z. 1.114 k EUR opgenomen in het geconsolideerde resultaat,
  - de terugname van een bijzondere waardevermindering van 2.324 k EUR op de zandsteenafzetting (zie toelichting 24).
- Voor het jaar eindigend op 31 december 2024 zijn de posten geclassificeerd als eenmalig :
- afschrijving voor de jaren 2022 en 2023 van het Petit-Pont gebouw, dat geclassificeerd was als "Activa aangehouden voor verkoop" en

dat, onder IFRS, niet werd afgeschreven tijdens deze jaren, voor 397 k EUR, 362 k EUR uitzonderlijke afschrijving van een niet-gerealiseerd deel van het Silikin Village III project, en een laatste gedeelte van de kosten van de brand van 7 augustus 2020 (12 k EUR)

- Voor het op 31 december 2025 afgesloten boekjaar gelden volgende elementen als niet-recurrent :
  - Une réduction de valeur de 147 k EUR actée sur sept terrains de la Cotonnière
  - Een opbrengst van 5 k EUR uit de verkoop van een volledig afgeschreven voertuig.

## 28. FINANCIËLE KOSTEN

	2023	2024	2025
Rentekosten	757	1.404	1.640
Geactiveerde rentekosten	(769)	(516)	(57)
Overige financiële kosten	65	667	1.162
	<b>52</b>	<b>1.555</b>	<b>2.745</b>

In 2025 bestaan de overige financiële kosten uit een negatieve waardeverandering van de Partech-fondsen (-482 k EUR) en uit latente wisselkoersverliezen op de in USD aangegane schulden (-647 k EUR). Deze laatste worden gecompenseerd door latente wisselkoerswinsten op de afdekkingsposities voor 1.652 k EUR, opgenomen onder de financiële opbrengsten.



**29. BELASTING OP HET RESULTAAT**

(IN k EUR)	2023	2024	2025
Belastingen over het huidige boekjaar	(3.350)	(2.983)	(2.385)
Uitgestelde belastingen (toelichting 16)	(543)	2.027	904
	<b>(3.893)</b>	<b>(955)</b>	<b>(1.482)</b>

In 2023 stegen de uitgestelde belastingen met 543 k EUR, voornamelijk (voor 675 k EUR) om de geherwaardeerde fiscale waarde van gebouwen in Congolese frank aan te passen.

In 2024 daalden de uitgestelde belastingen met 2.027 k EUR, voornamelijk (1.561 k EUR) als gevolg van de verkoop van het Petit-Pont gebouw en grond.

In 2025 dalen de actuele belastingen door fiscale vrijstellingen die op twee bouwprojecten werden verkregen. De uitgestelde belastingen daalden met 904 k EUR, hoofdzakelijk door een terugname van de voorziening op latente meerwaarden op gebouwen.

De aansluiting tussen het belastingtarief dat geldt voor de moedermaatschappij en het effectieve belastingtarief kan als volgt worden gepresenteerd:

(IN k EUR)	2023	2024	2025
<b>Belastinglast op basis van het belastingtarief dat geldt voor de moedermaatschappij</b>	<b>(3.887)</b>	<b>(2.109)</b>	<b>(2.616)</b>
Resultaat vóór belastingen	15.547	8.435	10.466
<b>Toepasselijk belastingtarief</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>
<b>Aansluitingselementen</b>	<b>(501)</b>	<b>1.131</b>	<b>1.144</b>
Impact van de tarieven in andere rechtsgebieden	(682)	(414)	(599)
Wijziging van het belastingtarief	0	0	0
Impact van de notionele intrestaftrek	0	0	0
Impact van niet-belastbare inkomsten	821	2.768	1.519
Impact van niet-aftrekbare kosten	(314)	(115)	(242)
Impact van aangewende fiscale verliezen	0	0	0
Impact van niet tijdens het boekjaar opgenomen uitgestelde belastingen	(248)	(143)	(15)
Impact van tijdens het boekjaar opgenomen uitgestelde belastingen	0	(682)	568
Impact van de volgens de vermogensmutatiemethode verwerkte ondernemingen	-63	-283	-87
Overige	(15)	0	0
<b>Belastinglast op basis van het effectieve belastingtarief</b>	<b>(4.388)</b>	<b>(977)</b>	<b>(1.472)</b>
Resultaat vóór belastingen	15.547	8.435	10.466
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>28,23%</b>	<b>11,59%</b>	<b>14,07%</b>
Aanpassingen aan de verschuldigde belastingen van vorige boekjaren	(65)	22	(12)
Aanpassingen aan de uitgestelde belastingen	560	0	0
<b>Totaal belastingen</b>	<b>(3.893)</b>	<b>(955)</b>	<b>(1.485)</b>

Niet-belastbare inkomsten omvatten voornamelijk de huuropbrengsten van TEXAF nv die zijn onderworpen aan een specifieke belasting op huuropbrengsten (zie toelichting 25).

**30. RESULTAAT PER AANDEEL**

De basiswinst 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 in de loop van het boekjaar, exclusief door de vennootschap ingekochte eigen aandelen. De aandelen uitgegeven op 28 mei 2021 door inbreng van de dividendschuldvordering ("optioneel dividend") nemen deel aan het resultaat vanaf 1 januari 2021 en worden zonder weging opgenomen voor de berekening van het resultaat per aandeel.

	2023	2024	2025
Nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizend EUR)	11.642	7.428	8.989
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen in omloop	3.666.556	3.666.556	3.666.556
<b>Basiswinst per aandeel (EUR per aandeel)</b>	<b>3,18</b>	<b>2,03</b>	<b>2,45</b>

**31. DIVIDEND PER AANDEEL**

Het netto-dividend van 1,32 EUR (bruto 1,88571 EUR) per gesplitst aandeel dat aan de algemene vergadering van 13 mei 2026 wordt voorgesteld ten laste van het op 31 december 2025 afgesloten boekjaar, wat overeenkomt met een totale uitkering van 6.914 k EUR, is conform de IFRS-normen niet als schuld opgenomen in de jaarrekening op 31 december 2025.

Het op het boekjaar 2024 voorgestelde dividend (in totaal 6.443 k EUR) werd goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 13 mei 2025 en in 2025 uitbetaald. Dit dividend maakt dus geen deel meer uit van het eigen vermogen op 31 december 2025.

**32. KASSTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN**

	Toelichting	2023	2024	2025
<b>Resultaat van de periode</b>		<b>11.654</b>	<b>7.479</b>	<b>8.971</b>
<b>Aanpassingen:</b>				
– Belastingen	29	3.893	955	1.482
– Afschrijving van immateriële vaste activa		6	31	32
– Afschrijving van materiële vaste activa	6	1.000	1.036	1.143
– Afschrijving van activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht		58	58	60
– Afschrijving van vastgoedbeleggingen	7	3.210	4.325	5.005
– Afschrijvingscorrectie van vastgoedbeleggingen	7	-	397	147
– Correctie waardering van de vaste activa				
– Verlies op ingebrachte activa en passiva		-	-	
– Verlies / (winst) op de verkoop van vaste activa		(1.114)	-	(5)
– Verlies (winst) uit beëindigde bedrijfsactiviteiten		-	-	169
– Nettowijzigingen in de voorzieningen voor overige verplichtingen	15	-	-	449
– Nettowijzigingen in de verplichtingen die voortvloeien uit voordelen na uitdiensttreding	16	20	287	528
– Waardeverminderingverliezen op activa met tegenpost in de winst-en-verliesrekening	24	(2.221)	83	1.584
– Rentelasten	28	8	896	(182)
– Rentebaten		(23)	(6)	191
– Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen		253	698	(1.666)
– Niet-gerealiseerde verliezen / (winsten) op wisselkoersverschillen		(264)	536	564
– Andere niet uitbetaalde elementen		48	(468)	
<b>Wijzigingen in het werkkapitaal (zonder wijzigingen in consolidatiekring en omrekeningsverschillen)</b>				
– Voorraden		(367)	(1.092)	(139)
– Handelsvorderingen en overige vorderingen		(3.489)	1.704	(2.779)
– Ontvangen huurwaarborgen		339	981	473
– Leveranciers en overige crediteuren		2.710	(698)	(1.633)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>13.082</b>	<b>17.220</b>	<b>14.201</b>

In 2023 werd de vergoeding (na aftrek van Kosten) ontvangen voor de schade van 7 augustus 2020 geherclassificeerd als "opbrengst uit de verkoop van vastgoed" in het kasstroomoverzicht omdat deze het verlies van een dergelijk vastgoed compenseert.

### 33. AFDEKKINGSTRANSACTIES

De afdekkingsstrategie van de Texaf Groep bestaat uit het partieel afdekken van de valutarisico's die samenhangen met de financiering en de Groep past hedge accounting toe op deze transacties.

Het doel van deze afdekkingstransacties is het risico van veranderingen in de waarde van financiële schulden en toekomstige aflossingen die

verband houden met wisselkoersschommelingen ('kasstroomafdekking') te limiteren. Ze dekken geen toekomstige rentebetalingen af.

Bijgevolg worden deze waardeveranderingen van de schuld en die van de afdekkingsinstrumenten gedeeltelijk gecompenseerd en in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Afdgedekte elementen	Stand op 31 december 2025				Wijziging in reële waarde over het boekjaar	waarvan opgenomen in resultaat	waarvan opgenomen in overige mutaties van het totaalresultaat
	Boekwaarde (in k EUR)		Reële waarde (in k EUR)				
	Actief	Passief	Actief	Passief			
<b>Bestaande positie op 31-12-2024</b>							
Geldmiddelen en termijndeposito's (in USD)	6.018		5.087		(931)	(931)	
Niet-courante bankleningen (in USD)		14.893		12.788	2.105	2.105	
Aanpassing van de positie op 31-12-2024	(4.819)		(4.276)		543	543	
<b>Nieuwe posities in 2025</b>							
Geldmiddelen en termijndeposito's (in USD)	116		219		103	103	
Niet-courante bankleningen (in USD)		2.191		2.359	(168)	(168)	
<b>Nettopositie</b>		15.769		14.117	1.652	1.652	
<b>Afdekkingsinstrumenten</b>							
	Stand op 31 december 2025				Wijziging in reële waarde over het boekjaar	waarvan opgenomen in resultaat	waarvan opgenomen in overige mutaties van het totaalresultaat
	Boekwaarde		Reële waarde (in k EUR)				
	Aangekocht (in k EUR)	Verkocht (in k EUR)	Actief	Passief			
<b>Bestaande positie op 31-12-2024</b>							
Termijnverkoop en -aankoop van deviezen	9.030	8.810	8.251	8.810	(779)	(862)	83
<b>Nieuwe posities in 2025</b>							
Termijnverkoop en -aankoop van deviezen	(1.806)	(1.762)	(1.706)	(1.762)	100	216	(115)
<b>Nettopositie</b>	7.224	7.048	6.545	7.048	(679)	(647)	(32)
<b>Totaal van de in resultaat opgenomen wijzigingen in reële waarde</b>							1.006
<b>Totaal van de in overige mutaties van het totaalresultaat opgenomen wijzigingen in reële waarde</b>							(32)
<b>Toekomstige kasstromen en resultaten</b>							
	Kasstroom van de afdekkingsinstrumenten (in k EUR)		Forward-element opgenomen in resultaat (in k EUR)				
In het boekjaar 2025	0		83				
In het boekjaar 2026	1.780		66				
In het boekjaar 2027	1.761		45				
In het boekjaar 2028	1.743		25				
In het boekjaar 2029	1.725		5				
<b>Totaal</b>	<b>7.010</b>		<b>224</b>				

Deze leningen zullen geleidelijk worden terugbetaald van 2025 tot 2029. De nettopositie op 31 december 2024 was een afgedekte positie van 9.553 k USD. Deze positie zal in de toekomst veranderen door het gebruik van het deposito en de opname van bijkomende leningen. In 2025 ging de groep een nieuwe lening aan van 5.500 k USD die op 31 december 2025 niet was afgedekt.

Aangezien de toekomstige kasstromen die gebruikt zullen worden om deze leningen terug te betalen, namelijk de huurinkomsten van de gefinancierde vastgoedprojecten, uitgedrukt zijn in EUR, werden de terugbetalingen afgedekt door termijnaankopen van USD tegen EUR ("afdekkingsinstrument") voor een bedrag van 9.950 k USD. De tegenpartij van deze termijnaankopen is een vooraanstaande Europese bank. Per 31 december bedroeg het bedrag van de nog niet vervallen afdekkingsinstrumenten 7.960 k EUR.

Dit komt overeen met een afdekkingsratio van 48,07%, gemeten als de verhouding tussen het nominale bedrag van de afdekkingsinstrumenten en de nettokaspositie in USD.

#### 34. GESCHILLEN EN VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

- Een deel van het terrein van CARRIGRES is onrechtmatig bezet door "krakers", die de uitbreiding van de uitbating van de steengroeve op langere termijn belemmeren. Dat deel van de afzetting wordt niet in de rekeningen gewaardeerd en deze situatie heeft geen impact op de uitbating gedurende de komende 30 jaar, gelet op de rechtstreeks toegankelijke reserves.
- IMMOTEX voert meerdere gerechtelijke procedures om haar terrein in Kinsuka (87 ha) te beschermen tegen pogingen van derden om het geheel of deels onrechtmatig in te palmen.
- TEXAF heeft in 2025 verschillende uitspraken in haar voordeel verkregen voor haar terrein op de plaats "Petit Pont" en is nog verweerster in een laatste procedure voor de Raad van State, ingesteld door een groep onteigenaars.
- UTEXAFRICA heeft in 2025 meerdere definitieve uitspraken verkregen om de overstromingsgevoelige terreinen tussen haar concessie en de Congostroom te beschermen.
- Op de dochterondernemingen La COTONNIERE en ESTAGRICO rusten mogelijk bepaalde fiscale en sociale verplichtingen.

#### 36. TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN

S.F.A, de hoofdaandeelhouder van TEXAF nv, verhuurt aan 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, als tegenprestatie voor de afstand in 2002 van een vordering van 300 k EUR op haarzelf.

Het kantoor De Croo - Desguin, verbonden aan de heer Herman De Croo, erebestuurder,

factureert TEXAF nv adviesvergoedingen van 24 k EUR per jaar exclusief btw.

De Groep koopt en verkoopt regelmatig goederen en diensten bij Chanimétal (198 k EUR aan aankopen in 2025), een vennootschap die mee wordt gecontroleerd door bestuurder Chanic.

M, William Croonenberghs, administrateur, a facturé en 2025 72 k EUR de prestations de service.

Deze transacties hebben een afdekkingsefficiëntie van 42,45%, gemeten als de verhouding tussen de contante waarde van de afdekkingsinstrumenten en de aflossingswaarde van de afgedekte netto USD-positie. De bronnen van inefficiëntie zijn :

- de afronding van afdekkingstransacties ten opzichte van de exacte bedragen van de nettokaspositie in USD en,
- verschillen in looptijd: leningen worden maandelijks terugbetaald, terwijl afdekkingstransacties jaarlijks worden terugbetaald.
- de laatste lening die op 31 december 2025 niet was afgedekt

Het doel van deze afdekkingstransacties is ook om de in USD betaalde rente af te stemmen op de lagere EUR-tarieven, door te profiteren van de deport op de USD/EUR-koers. De deport op de 2023 en 2024 transacties heeft en zal een positief resultaat genereren van 322 k EUR over de periode 2023 - 2029, gelijk aan 1,21% per jaar. Aangezien de leningen in USD een vaste rente van 7% hebben, is de economische kost van de leningen na afdekking in EUR 5,79% pa.

#### 35. VERBINTENISSEN

- CONGOTEX is in augustus 2007 in vereffening gegaan. IMMOTEX heeft een voorschot van 1 miljoen USD toegestaan om de vereffenaar te helpen bepaalde prioritaire schulden, waaronder sociale passiva, te voldoen. Dit voorschot is volledig in voorziening genomen. De Groep TEXAF is niet verplicht financieel bij te dragen bovenop de aandeelhoudersinspanningen die hij tot op heden heeft geleverd.
- Bepaalde vastgoedactiva van TEXAF (netto boekwaarde 2.084 k EUR) zijn als waarborg verstrekt aan Congolese banken voor een lening waarvan de oorspronkelijke waarde 21.531 k EUR bedroeg (zie toelichting 14 hierboven).
- De vennootschap heeft zich tegenover de uitvoerende bestuurders verbonden tot een langetermijnvergoeding, om de drie jaar berekend en betaald, en voor de tweede keer in 2026 op basis van de resultaten en het beursrendement over de periode 2023-2025 (van eind 2023 tot eind 2025)
- TEXAF heeft zich verbonden om in te schrijven op het fonds PARTECH AFRICA I voor een nog op te vragen 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 een verbintenis voor een totaalbedrag van 4,2 M USD, waaronder het saldo van een onteigeningsvergoeding ten gunste van UTEXAFRICA voor 3,7 M USD..

Utexafrica heeft aan Open Access Data Centres Texaf Digital diensten gefactureerd voor 77 k EUR en huurgelden voor 118 k EUR. Texaf heeft vervallen, nog niet betaalde rente-opbrengsten geboekt voor een totaal van 456 k EUR.

Utexafrica a facturé à Close The Gap Texaf des prestations de services pour 5 k EUR et Cotex à facturé des loyers pour 22 k EUR..



De bezoldiging van de niet uitvoerende bestuurders in 2025 was als volgt :

In EUR	Vaste beloning (bruto)	Presentiegelden (bruto)	Totale beloning (bruto)
Chanic s.a. 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 b.v. 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 Blicck			
Eline Pardaens	20.000	11.520	31.520
Pascale Tytgat	29.000	12.960	41.960
People Partners b.v. vertegenwoordigd door Nathalie Ulrich	29.000	12.960	41.960

Ter vergelijking, de beloning in 2024 was als volgt :

In EUR	Vaste beloning (bruto)	Presentiegelden (bruto)	Totale beloning (bruto)
Chanic s.a. vertegenwoordigd door Vincent Bribosia	18.750	9.360	28.110
Charlotte Croonenberghs	18.750	6.720	25.470
William Croonenberghs	18.750	13.440	32.190
JFA Management b.v. vertegenwoordigd door Joseph Fattouch	18.750	8.400	27.150
Michel Gallez	0	0	0
Dominique Moorkens	30.250	13.440	43.690
Eline Pardaens	18.750	10.560	29.310
Pascale Tytgat	27.375	13.440	40.815
People Partners b.v. vertegenwoordigd door Nathalie Ulrich	27.375	12.240	39.615

### 37. BELONING VAN DE VOORNAAMSTE DIRECTIELEDEN

De beloningen en andere voordelen op korte termijn die worden betaald aan de belangrijkste directieleden, bedragen 649 k EUR in 2025, als volgt verdeeld :

In EUR	Kosten voor de vennootschap	Variabele beloning	Pensioenplan	Bedrijfswagen	Totaal
CEO	340.477	33.420	Volgens de wetgeving van de DRC	Ja	373.897
CFO	155.000	25.065	29.996	Ja	210.061
Gérald Croonenberghs	60.042	5.013	Volgens de wetgeving van de DRC	Ja	65.055

Ter vergelijking, de beloning in 2024 was als volgt :

In EUR	Kosten voor de vennootschap	Variabele beloning	Pensioenplan	Bedrijfswagen	Totaal
CEO	340.477	205.932	Volgens de wetgeving van de DRC	Ja	546.409
CFO	155.000	154.449	29.996	Ja	339.445
Directeur Digitaal	162.453	30.890	Volgens de wetgeving van de DRC	Ja	193.343

### 38. VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS

- Bezoldiging voor de opdrachten als commissaris die in 2025 bij de Groep zijn uitgeoefend: 66 k EUR exclusief btw. In 2025, heeft Deloitte Bedrijfsreviseren 5 k EUR (buiten BTW) aan honoraria voor niet-audit diensten gefactureerd.
- Bezoldiging voor de opdrachten als commissaris en gelijkgesteld met verbonden personen met de commissaris (in 2025): 61 k EUR.

### 39. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR (TOTAAL AANTAL UITGEGEVEN EFFECTEN: 3.666.556 - SINDS 28 MEI 2021)

- Op 28 mei 2021 heeft TEXAF de volgende informatie gepubliceerd na de kapitaalverhoging die is beslist door de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021 :

Aantal aandelen in omloop	3.666.556	
Totaal aantal stemrechten	3.666.556	
Totaal kapitaal		<b>25.496.946.08 EUR</b>

- Op 25 augustus 2025 heeft TEXAF aan de FSMA de informatie meegedeeld in verband met art. 74 van de wet op de openbare overnamebiedingen.

Aandeelhouders :		
Société Financière Africaine	2.305.442	62,88 %
Middle Way Ltd	366.656	10,00 %
<b>Totaal aandelen</b>	<b>3.666.556</b>	

Société Financière Africaine wordt gecontroleerd door Chagawirald SCS, dat zelf gecontroleerd wordt door Charlotte, Gaëlle, Gérald en William Croonenberghs, elk met 25%.

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 Cha-familie.

### 40. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op het moment van schrijven hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan. De veiligheids- en politieke instabiliteit in de DRC heeft tot op heden geen financiële impact gehad op de Groep, behalve een vertraging in de verkoop van CARRIGRES.

De Vennootschap heeft de mogelijke gevolgen van de geopolitieke situatie in het Midden-Oosten op haar activiteiten, operationele prestaties en bedrijfscontinuïteit beoordeeld. Tot dusver heeft zij enkel een negatief effect op de transport- en brandstofkosten vastgesteld. De Groep Texaf blijft niettemin alert voor de evolutie van de context en de eventuele gevolgen ervan.



# OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODEN

De belangrijkste boekhoudmethoden die gehanteerd zijn bij de opstelling van de geconsolideerde financiële staten, worden hierna beschreven. Tenzij anders aangegeven, worden deze methoden permanent toegepast op alle gepresenteerde boekjaren.

## 1. BOEKHOUDMETHODEN VAN DE GROEP

De statutaire rekeningen van de entiteiten die deel uitmaken van de consolidatiekring worden opgesteld volgens de geldende lokale boekhoudregels. Vervolgens worden ze indien nodig aangepast om ze in overeenstemming te brengen met de hierna beschreven boekhoudmethoden, indien dergelijke aanpassingen een belangrijke impact hebben op de geconsolideerde rekeningen.

## 2. CONSOLIDATIEPRINCIPES

De geconsolideerde financiële staten omvatten de financiële staten van TEXAF nv, zijn dochterondernemingen en het aandeel van de Groep in het eigen vermogen en de resultaten van joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

### 2.1 INVESTERINGEN IN DOCHTERONDERNEMINGEN

De dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de Groep TEXAF de zeggenschap heeft. Er is sprake van 'zeggenschap' wanneer TEXAF de macht (>50% van de stemrechten) heeft om invloed uit te oefenen op het financiële en operationele beleid van een onderneming om voordelen uit haar activiteiten te verkrijgen. Investeringen in dochterondernemingen worden geconsolideerd vanaf de datum waarop de zeggenschap is overgedragen aan de Groep, en worden niet langer geconsolideerd vanaf de datum waarop de Groep niet langer de zeggenschap heeft.

Bij de overname worden de activa en verplichtingen van een dochteronderneming gewaardeerd tegen hun reële waarde op die datum. Positieve (of negatieve) verschillen tussen de overnamekosten en de reële waarde van de overgenomen nettoactiva worden opgenomen volgens de principes die worden beschreven in punt 3 hierna.

De dochterondernemingen worden integraal geconsolideerd. Dat betekent dat de afzonderlijke financiële staten van de dochteronderneming post per post worden samengevoegd met die van de moedermaatschappij van de Groep, door vergelijkbare onderdelen van activa, verplichtingen, kosten en opbrengsten bij elkaar op te tellen. Opdat de geconsolideerde financiële staten de financiële informatie van de Groep zouden presenteren alsof het een enkele onderneming betreft, worden de volgende stappen gevolgd :

- - de boekwaarde van de investering van de moedermaatschappij in de dochteronderneming en het aandeel van de moedermaatschappij in het eigen vermogen van de dochteronderneming worden geëlimineerd. Daardoor ontstaat er een nettobijdrage van de dochteronderneming in de geconsolideerde reserves van de Groep;

- - minderheidsbelangen (namelijk belangen die niet worden gehouden door de moedermaatschappij en niet direct of indirect via de dochterondernemingen) in het nettoresultaat van de dochteronderneming worden geïdentificeerd en afgetrokken van het resultaat van de Groep;

- - minderheidsbelangen in de nettoactiva van de dochteronderneming worden geïdentificeerd en worden in de geconsolideerde balans afzonderlijk gepresenteerd van de verplichtingen en het eigen vermogen van de moedermaatschappij.

Saldi en transacties binnen de groep en de daaruit voortvloeiende niet-gerealiseerde verliezen of winsten worden in de consolidatie geëlimineerd. Indien nodig worden de boekhoudregels van de dochterondernemingen aangepast om te garanderen dat de geconsolideerde financiële staten op basis van uniforme boekhoudregels worden opgesteld.

Een investeerder heeft zeggenschap over een entiteit waarin wordt geïnvesteerd wanneer hij effectieve rechten heeft die hem de actuele mogelijkheid geven om de relevante activiteiten te leiden, dat wil zeggen activiteiten die een aanzienlijke invloed hebben op het rendement van de entiteit waarin wordt geïnvesteerd.

De investeerder heeft alleen zeggenschap over een uitgevende entiteit als aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan :

- a) hij heeft zeggenschap over de uitgevende entiteit (zie alinea's 10 tot en met 14) ;
- b) hij is blootgesteld aan of heeft recht op variabele rendementen vanwege zijn banden met de uitgevende entiteit (zie alinea's 15 en 16) ;
- c) hij is in staat om zijn zeggenschap over de uitgevende entiteit zodanig uit te oefenen dat hij een invloed heeft op het bedrag van het rendement dat hij ontvangt (zie alinea's 17 en 18) (IFRS 10.7).

## 2.2 INVESTERINGEN IN JOINT VENTURES

De entiteiten waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend, namelijk de entiteiten waarover de Groep gezamenlijk de zeggenschap uitoefent via een contractuele overeenkomst met een of meer andere ondernemingen, worden verwerkt via de vermogensmutatiemethode. Volgens deze methode worden investeringen in joint ventures aanvankelijk geboekt tegen de overnameprijs en vervolgens aangepast om rekening te houden met het aandeel van de Groep in de winsten of verliezen van de vennootschap vanaf de overnamedatum.

Deze investeringen en het aandeel van de Groep in het resultaat van het boekjaar worden in de balans en de winst-en-verliesrekening respectievelijk gepresenteerd als investeringen in vennootschappen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, en als aandeel in het resultaat van de vennootschappen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Indien het aandeel van de Groep in de verliezen van de joint ventures meer bedraagt dan de nettoboekwaarde van de investering, dan wordt de investering herleid tot nul. Verliezen die dat bedrag overschrijden, worden niet opgenomen, behalve het bedrag van de verbintenissen van de Groep ten aanzien van haar joint ventures.

## 2.3 INVESTERINGEN IN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN

Geassocieerde deelnemingen waarover TEXAF niet de zeggenschap of de gezamenlijke zeggenschap uitoefent, maar waar TEXAF wel een invloed van betekenis uitoefent op de financiële en operationele beslissingen (dat is doorgaans het geval als de vennootschap 20% tot 50% van de stemrechten in handen heeft) worden administratief verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Volgens deze methode worden investeringen in geassocieerde deelnemingen aanvankelijk geboekt tegen de overnameprijs en vervolgens aangepast om rekening te houden met het aandeel van de Groep in de winsten of verliezen van de vennootschap vanaf de overnamedatum. Deze investeringen en het aandeel van de Groep in het resultaat van het boekjaar worden in de balans en de winst-en-verliesrekening respectievelijk gepresenteerd als investeringen in vennootschappen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, en als aandeel in het resultaat van de vennootschappen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. In de winst- en verliesrekening worden baten die de Groep ontvangt van geassocieerde deelnemingen echter gepresenteerd als een vermindering van de verliezen, of als een toevoeging aan de winsten, van de investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatie-methode.

Indien het aandeel van de Groep in de verliezen van de geassocieerde deelnemingen meer bedraagt dan de nettoboekwaarde van de investering, dan wordt de investering herleid tot nul. Verliezen die dat bedrag overschrijden, worden niet opgenomen, behalve het bedrag van de verbintenissen van de Groep ten aanzien van haar geassocieerde deelnemingen.

## 3. BEDRIJFSCOMBINATIES

### 3.1 GOODWILL

De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het verworven aandeel in de reële waarde van de identificeerbare activa en verplichtingen van een dochteronderneming, een geassocieerde deelneming of een joint venture op de overnamedatum. Goodwill vertegenwoordigt dus het deel van de prijs die door de overnemende partij is betaald voor de toekomstige economische voordelen uit activa die niet afzonderlijk kunnen worden geïdentificeerd en geboekt. Er wordt ook goodwill opgenomen voor geassocieerde deelnemingen en joint ventures.

Na de eerste opname aan de actiefzijde, wordt goodwill jaarlijks getoetst op bijzondere waardeverminderingen, of vaker indien uit gebeurtenissen of wijzigingen in omstandigheden blijkt dat goodwill een bijzondere waardevermindering zou hebben kunnen ondergaan. Daartoe wordt de goodwill toegewezen aan de operationele segmenten, die overeenstemmen met de kasstroomgenererende eenheden en in het bijzonder het laagste niveau waarop de goodwill wordt gevolgd voor interne-beheerdoeleinden.

### 3.2 NEGATIEVE GOODWILL

Negatieve goodwill vertegenwoordigt het verschil tussen het verworven aandeel in de reële waarde van de identificeerbare activa en verplichtingen van een dochteronderneming, een geassocieerde deelneming of een joint venture en de kostprijs van de bedrijfscombinatie op de overnamedatum.

Negatieve goodwill wordt onmiddellijk verwerkt in het resultaat en wordt later niet teruggenomen.

## 4. OMREKENING VAN VALUTA'S

### 4.1 FUNCTIONELE VALUTA EN PRESENTATIEVALUTA

De elementen die zijn opgenomen in de afzonderlijke financiële staten van elke entiteit van de Groep (moedermaatschappij, dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures) worden gewaardeerd in de referentievaluta van de economische omgeving waarin de entiteit actief is (functionele valuta). In dat kader wordt de functionele valuta bepaald op basis van het relatieve belang van elke transactievaluta in de rubrieken van de winst-en-verliesrekening die representatief zijn voor de operationele activiteiten van de entiteit. Als die keuze niet overduidelijk is, past de directie oordeelsvorming toe om de functionele valuta te bepalen, die een getrouw beeld geeft van de economische gevolgen van de onderliggende transacties, gebeurtenissen en voorwaarden.

De geconsolideerde financiële staten van TEXAF worden gepresenteerd in euro, de functionele valuta van de moedermaatschappij, TEXAF nv.

### 4.2 BOEKHOUDKUNDIGE VERWERKING VAN TRANSACTIES IN VREEMDE VALUTA'S

Bij de eerste opname moet een transactie in vreemde valuta's worden geboekt in de functionele valuta van de entiteit door op het bedrag in vreemde valuta de geldende wisselkoers op de datum van de transactie toe te passen. Om praktische redenen mag er een benadering van de dagkoers worden gebruikt (maandgemiddelde) als er een aanzienlijke hoeveelheid transacties is verricht en de wisselkoers niet aanzienlijk schommelt. Als er een benadering wordt gebruikt, wordt die toegepast op alle transacties die in de loop van het boekjaar in een vreemde valuta zijn verricht. Zo moet er een gemiddelde koers worden gebruikt voor courante transacties en een historische koers voor niet-courante transacties.

### 4.3 OMREKENINGSPRINCIPES

De balans van buitenlandse entiteiten (die niet gebruikmaken van een functionele valuta van een economie met hyperinflatie) wordt omgerekend naar euro op basis van de wisselkoers aan het einde van de periode (slotkoers), met uitzondering van het eigen vermogen, waarvoor de historische koers wordt gehandhaafd. Verschillen die voortvloeien uit het gebruik van de historische koers voor het eigen vermogen en de slotkoers voor de rest van de balans, worden opgenomen in de rubriek 'gecumuleerde omrekeningsverschillen' van het eigen vermogen.

De winst-en-verliesrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde maandkoers (namelijk het gemiddelde over het jaar van de koersen van elk einde van de maand voor de betreffende valuta's). Verschillen die voortvloeien uit het gebruik van de gemiddelde maandkoers voor de winst-en-verliesrekening en de slotkoers voor de balans worden opgenomen in de rubriek 'gecumuleerde omrekeningsverschillen' van het eigen vermogen.

## 5. MATERIËLE VASTE ACTIVA

### 5.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

De terreinen en gebouwen die voldoen aan de definitie van een vastgoedbelegging, namelijk terreinen of gebouwen die worden gehouden om huurgelden te ontvangen en/of met het oog op kapitaalgroei, en die niet door de Groep worden bezet, worden gewaardeerd volgens de methode van de historische kostprijs min gecumuleerde afschrijvingen en eventuele waardeverminderingverliezen.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op de overgangsdatum naar de IFRS, is gebouw per gebouw bepaald op basis van de vereiste rendementswaarde voor deze gebouwen en de waarde van het terrein.

Wat de afschrijving van vastgoedbeleggingen betreft, worden terreinen niet afgeschreven. Het aandeel dat de bouwwaarde vertegenwoordigt, wordt afgeschreven op basis van de gebruiksduur voor de onderneming, namelijk 5 tot 20 jaar al naargelang de ouderdomsgraad die door de directie aan het gebouw wordt toegewezen. Er moet voor elk gebouw echter rekening worden gehouden met een restwaarde. Zodra die restwaarde is bereikt, wordt het gebouw niet langer afgeschreven. Het betreft de waarschijnlijke opbrengstwaarde van het actief na afloop van zijn gebruiksduur. Deze restwaarde wordt forfaitair geschat op een percentage van de historische kostprijs, namelijk 20%. Als uitzondering wordt de restwaarde van bepaalde gebouwen van COTEX en IMMOTEX, die op termijn zullen worden afgebroken, eveneens afgeschreven over een duur van 4 tot 10 jaar, al naargelang de verwachte bezitsperiode.

### 5.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

#### 5.2.1 Overige terreinen en gebouwen

De terreinen en gebouwen die door de Groep worden gehouden, maar die niet voldoen aan de definitie van een vastgoedbelegging, worden gewaardeerd volgens de methode van de historische kostprijs min gecumuleerde afschrijvingen en eventuele waardeverminderingen.

De gebouwen worden afgeschreven over een duur van 5 tot 20 jaar al naargelang de ouderdomsgraad die door de directie aan het gebouw wordt toegewezen, met een restwaarde van 20%.

Materiële vaste activa in aanbouw worden niet afgeschreven.

#### 5.2.2 Steengroeve

Steengroeven worden gewaardeerd volgens de methode van de historische kostprijs min gecumuleerde afschrijvingen en eventuele waardeverminderingen, en worden afgeschreven al naargelang de productie in verhouding tot de geschatte reserves.

De Groep beheert slechts één steengroeve, voert geen exploratieactiviteiten uit naar bijkomende steengroeven, en past bijgevolg niet de norm IFRS 6 toe voor de inboeking van bedrijfskosten.

### 5.2.3 Overige materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen historische kostprijs min gecumuleerde afschrijvingen en eventuele waardevermindering-verliezen. De afschrijvingen worden lineair berekend op basis van de verwachte gebruiksduur van de betreffende activa en rekening houdend met een eventuele restwaarde.

Materiële vaste activa worden slechts afgeschreven wanneer ze klaar zijn voor hun beoogde gebruik.

De winst of het verlies uit de verkoop of de buiten-gebruikstelling van een actief, stemt overeen met het verschil tussen de verkoopopbrengst en de boekwaarde van het actief. Dit verschil wordt verwerkt in de winst-en- verliesrekening.

Installaties, machines en uitrusting worden afgeschreven over hun gebruiksduur van 4 tot 10 jaar.

Rollend materieel wordt afgeschreven over zijn gebruiksduur van 4 tot 5 jaar.

Inrichting en toebehoren wordt afgeschreven over hun gebruiksduur van 3 tot 10 jaar.

Verbeteringen aan verhuurde gebouwen en andere materiële vaste activa worden volledig afgeschreven. Aankopen in deze categorie van activa worden afgeschreven volgens hun gebruiksduur.

Afhankelijk van hun bestemming worden de ontwerpkosten ofwel toegewezen aan vastgoedbeleggingen of aan andere gebouwen waarop ze betrekking hebben en op dezelfde wijze als deze gebouwen afgeschreven, ofwel, indien zij niet aan specifieke gebouwen kunnen worden toegewezen, over 3 jaar afgeschreven.

## 6. HUURCONTRACTEN

Huurgelden van eenvoudige huurcontracten worden lineair als kosten opgenomen over de duur van het betreffende huurcontract.

## 7. KOSTEN VAN LENINGEN

Kosten van leningen die direct kunnen worden toegeschreven aan de aankoop, de bouw of de productie van in aanmerking komende activa (activa die een lange voorbereidingsperiode vereisen alvorens ze kunnen worden gebruikt of verkocht) worden toegevoegd aan de kosten van deze activa tot het moment waarop ze klaar zijn voor hun beoogde gebruik of verkoop. De verkregen opbrengst uit de tijdelijke belegging van geld dat specifiek is geleend voor in aanmerking komende activa, wordt van deze activa afgetrokken.

Alle andere kosten van leningen worden verwerkt in de nettowinst of het verlies van het boekjaar waarin ze zijn aangegaan.

## 8. FINANCIËLE ACTIVA

Financiële activa worden ingedeeld in een van de volgende vier categorieën :

- financiële activa tegen reële waarde via de winst-en- verliesrekening;
- leningen en vorderingen;
- beleggingen gehouden tot de vervaldatum;
- financiële activa beschikbaar voor verkoop

De waarderings- en boekhoudprincipes worden per categorie gedefinieerd.

Alle opgenomen financiële activa worden vervolgens als geheel gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde, afhankelijk van hun classificatie:

Schuldinstrumenten die voldoen aan de volgende voorwaarden, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs:

Het financieel actief wordt aangehouden met het oog op het verkrijgen van contractuele kasstromen.

De contractuele voorwaarden van het financieel actief genereren, op welbepaalde datums, kasstromen die uitsluitend terugbetalingen van de hoofdsom en rente op het nog verschuldigde saldo vertegenwoordigen.

Wat betreft de waardevermindering van deze activa wordt de methode van de verwachte kredietverliezen toegepast. Volgens deze methode moeten op elke balansdatum de verwachte kredietverliezen en de veranderingen in deze verwachte verliezen worden geboekt. Alle hierboven vermelde financiële activa worden getoetst op waardevermindering. Voor kredietverliezen op handelsvorderingen zonder materiële rentecomponent maakt de Groep gebruik van de vereenvoudigde methode die is toegestaan door IFRS 9, waarbij het verwachte verlies wordt opgenomen over de levensduur van het actief. Aangezien de Groep een beperkt aantal klanten heeft en deze persoonlijk kent, wordt elke vordering individueel met de debiteur beoordeeld om het risico van niet-betaling te bepalen.

Bovendien worden de verschuldigde huurgelden door systematische wanbetalers sinds het boekjaar 2016 pas geboekt wanneer ze effectief zijn geïnd.

De bankdeposito's worden aangehouden tegen hun nominale waarde zolang er geen aanwijzingen zijn dat de bank in moeilijkheden verkeert

Wat betreft de beleggingen in eigenvermogens- instrumenten, en in het bijzonder in kapitaalfondsen, aangeduid als zijnde gewaardeerd tegen reële waarde in de overige elementen van het totaalresultaat, heeft de Groep in 2024 ervoor gekozen, om deze beleggingen aan te duiden als gewaardeerd tegen reële waarde via de winst- en verlies rekening. Deze beleggingen worden niet gehouden voor handelsdoeleinden, en ook niet als een voorwaardelijke vergoeding die door een overnemende partij wordt geboekt in een bedrijfscombinatie. Zij worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde plus de transactiekosten. Daarna worden zij nog steeds gewaardeerd tegen reële waarde en worden de latente winsten of verliezen opgenomen in het winst- en verliesrekening.

De dividenden uit deze beleggingen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening conform IFRS 9, tenzij de dividenden duidelijk

de recuperatie van een deel van de beleggingskosten vertegenwoordigen. De dividenden worden opgenomen in het financieel resultaat. Vanaf boekjaar 2024, heeft de Groep al haar beleggingen in eigenvermogensinstrumenten die niet worden gehouden voor handelsdoeleinden aangeduid als zijnde gewaardeerd tegen reële via de winst- en verliesrekening

## 9. WAARDEVERMINDERING VAN ACTIVA

Materiële vaste activa en andere vaste activa worden getoetst op waardeverminderingen wanneer een gebeurtenis of een verandering in de omstandigheden erop wijst dat de opbrengstwaarde van het actief lager ligt dan zijn boekwaarde. De opbrengstwaarde is de hoogste waarde van ofwel de reële waarde van een actief verminderd met de kosten voor verkoop, ofwel zijn gebruikswaarde. Er wordt een waardevermindering opgenomen voor het bedrag waarmee de boekwaarde de opbrengstwaarde overschrijdt.

Met het oog op de waardeverminderingstoetsen worden de activa ingedeeld in de kleinste groepen van activa die instromen van kasmiddelen genereren die grotendeels onafhankelijk zijn (kasstroomgenererende eenheden). Waardeverminderingen van activa of langlopende verplichtingen worden onmiddellijk opgenomen als kosten, in de rubriek eenmalige elementen. Indien het waardeverminderingverlies vanwege de inning van de reële waarde of de gebruikswaarde niet langer gerechtvaardigd is in latere perioden, wordt het waardeverminderingverlies teruggenomen. De terugname van een bijzonder

waardeverminderingverlies wordt onmiddellijk opgenomen als opbrengsten in de rubriek eenmalige elementen. Waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen vertegenwoordigen eenmalige elementen.

## 10. VOORRADEN

Voorraden worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van ofwel de inkoopprijs (grondstoffen) of kostprijs (goederen in bewerking en gereed product), ofwel de opbrengstwaarde. De inkoopprijs omvat de directe grondstoffen; de kostprijs omvat de directe grondstoffen, de directe arbeid en de algemene kosten die gemaakt zijn om de voorraden op hun huidige locatie en in hun huidige toestand te krijgen. De opbrengstwaarde vertegenwoordigt de geschatte verkoopprijs, na aftrek van de kosten die nodig worden geacht om het product klaar te maken voor verkoop, inclusief de marketing- en distributiekosten. De waarde van de voorraden wordt bepaald aan de hand van de methode van de gewogen gemiddelde kostprijs. Indien de omstandigheden die de waardevermindering van de voorraden rechtvaardigden, ophouden te bestaan, wordt het bedrag van de waardevermindering teruggenomen.

## 11. GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten de geldmiddelen in kas en de direct opvraagbare deposito's met een looptijd van ten hoogste drie maanden vanaf de verwervingsdatum. Voorschotten in rekening-courant worden ingedeeld als schuld.

De Groep houdt op zicht betaalbare orderbriefjes, wissels, schuldbekentnissen en kortetermijnleningen aan geassocieerde deelnemingen en leningen aan andere partijen binnen een economisch model dat bedoeld

is om de contractuele kasstromen te innen die uitsluitend overeenstemmen met terugbetalingen van hoofdsom en rentebetalingen op de nog verschuldigde hoofdsom. Al deze financiële activa worden derhalve geclassificeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

## 12. ACTIVA EN VERPLICHTINGEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

In toepassing van IFRS 5 worden significante activa of groepen van activa bestemd voor verkoop, met uitzondering van courante verkopen, gepresenteerd in een afzonderlijke post van de balans aan de actiefzijde en de passiefzijde, en worden ze gewaardeerd tegen de laagste waarde van ofwel hun nettoboekwaarde of hun reële waarde verminderd met de verkoopkosten.

Vaste activa die in de balans worden gepresenteerd als activa aangehouden voor verkoop, worden niet langer afgeschreven vanaf het moment waarop ze zo worden gepresenteerd. Een actief wordt alleen ingedeeld in de 'Activa aangehouden voor verkoop' als het erg waarschijnlijk is dat het binnen een maximumtermijn van één jaar wordt verkocht, als het actief beschikbaar is voor onmiddellijke verkoop in zijn huidige toestand en als de directie gestart is met een plan voor de verkoop van het actief. Een beëindigde activiteit is een onderdeel van de activiteiten van de Groep die een belangrijk en afzonderlijk operationeel segment of geografische regio vertegenwoordigt. Er is sprake van een beëindigde bedrijfsactiviteit wanneer er is voldaan aan de indelingscriteria als activiteit bestemd voor verkoop of wanneer de Groep de activiteit heeft afgestoten. Afgestoten activiteiten worden gepresenteerd in één post van de winst-en-verliesrekening, met inbegrip van de winst of het verlies uit de afstoting na belastingen.

## 13. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN OVERGEDRAGEN RESULTAAT

Overgedragen resultaten mogen niet worden uitgekeerd ten belope van het bedrag dat is belegd in eigen aandelen.

Dividenden van de moedermaatschappij die worden uitgekeerd op gewone aandelen, worden pas als schuld opgenomen nadat ze door de algemene vergadering van aandeelhouders zijn goedgekeurd.

## 14. VOORZIENINGEN

Er worden voorzieningen aangelegd indien aan de drie volgende voorwaarden is voldaan :

- op de sluitingsdatum heeft de entiteit een actuele verplichting (wettelijke of impliciete verplichting) die voortvloeit uit een gebeurtenis in het verleden;
- het is waarschijnlijk dat er een uitstroom van kasmiddelen die economische voordelen vertegenwoordigen, noodzakelijk zal zijn om de verplichting af te wikkelen;
- het bedrag van de verplichting kan op betrouwbare wijze worden geschat.

Het als voorziening opgenomen bedrag stemt overeen met de beste schatting van de uitgaven die nodig zijn om de huidige verplichting op de sluitingsdatum af te wikkelen. Schattingen zijn gebaseerd op het oordeel van de directie, aangevuld door ervaringen met vergelijkbare transacties. Indien nodig kan de directie een beroep doen op het advies van onafhankelijke deskundigen. Er wordt ook rekening gehouden met gebeurtenissen na balansdatum.

## 15. PERSONEELSBELONINGEN

Personeelsbeloningen omvatten vier categorieën van voordelen :

- voordelen op korte termijn: salarissen, sociale zekerheidsbijdragen, ziekteverlof, betaald verlof, winstdeling en premies die binnen een termijn van 12 maanden moeten worden betaald en niet-monetaire voordelen zoals een woning of auto;
- voordelen na uitdiensttreding, eindeloopbaan- vergoedingen en bijdragen in de medische kosten na uitdiensttreding;
- andere langetermijnvoordelen: voordelen in natura in verband met anciënniteit;
- ontslagvergoedingen.

### 15.1 VOORDELEN OP KORTE TERMIJN

- De kosten van voordelen op korte termijn moeten worden opgenomen tijdens het boekjaar waarin het personeelslid de diensten heeft geleverd die hem recht geven op deze voordelen.
- Aangezien het voordelen op korte termijn betreft, hoeft er geen discontering te worden toegepast.

### 15.2 VOORDELEN NA UITDIENSTTREDING

Voordelen na uitdiensttreding moeten worden ingedeeld in een van de twee volgende categorieën, afhankelijk van hun definitie :

- Toegezegde-bijdragenregelingen: stelsels van voordelen na uitdiensttreding waarbij de vennootschap welbepaalde bijdragen stort aan een afzonderlijke entiteit (een fonds) en geen juridische of impliciete verplichting heeft om aanvullende bijdragen te betalen als het fonds onvoldoende activa heeft om alle voordelen te betalen die overeenstemmen met de diensten die tijdens het boekjaar en tijdens eerdere boekjaren door het personeel zijn geleverd. In dat geval dragen de personeelsleden het actuariële risico en het beleggingsrisico.
- Toegezegd-pensioenregelingen: andere stelsels van voordelen na uitdiensttreding dan toegezegde- bijdragenregelingen.

In een toegezegde-bijdrageregeling moeten de bijdragen aan de regeling worden opgenomen tijdens het boekjaar waarin de werknemer de diensten verleent die hem recht geven op deze bijdragen. Alleen het betaalde bedrag in de loop van het boekjaar moet als kosten worden opgenomen. Als het betaalde bedrag meer bedraagt dan het verschuldigde bedrag, dan moet het teveel worden opgenomen aan de actiefzijde (over te dragen kosten) voor zover een dergelijk

voorschot leidt tot een daling van de toekomstige betalingen of tot een terugbetaling van geldmiddelen. Omgekeerd moet er aan de passiefzijde een verbintenis worden opgenomen als het verschuldigde bedrag meer bedraagt dan het betaalde bedrag.

Bij een toegezegd-pensioenregeling moet de verbintenis die voor het boekjaar moet worden opgenomen, worden berekend op basis van de 'projected unit credit'-methode voor actuariële waardering. Volgens deze methode is de verbintenis gelijk aan de huidige waarde van de verworven voordelen op basis van de jaren van verstreken diensttijd, en in voorkomend geval, de salarisprognoses.

De toepassing van deze methode veronderstelt dus enerzijds een exacte inventaris van de toegekende voordelen en de toekenningsvoorwaarden, en anderzijds het gebruik van de volgende actuariële gegevens :

- waarschijnlijkheid dat de pensioenleeftijd wordt bereikt
- disconteringsvoet
- nominale groei van de lonen.

Aangezien de Groep geen juridische entiteit heeft opgericht voor de financiering van de verplichtingen voorzien door de toegezegd-pensioenregeling, worden alle verplichtingen uit hoofde van verstreken diensttijd opgenomen in de balans.

TEXAF past de herziene norm IAS 19 vanaf 1 januari 2013 toe, en in het bijzonder:

Actuariële winsten en verliezen (wijzigingen in veronderstellingen of ervaring) moeten worden geboekt in de 'overige elementen van het totaalresultaat'.

De nieuwe wijzigingen van stelsels moeten integraal worden verwerkt via de winst-en-verliesrekening.

Actuariële winsten en verliezen die ontstaan als gevolg van wijzigingen van toegepaste actuariële veronderstellingen en de vastgestelde werkelijkheid.

Voor toegezegd-pensioenregelingen omvatten de kosten die in het bedrijfsresultaat worden opgenomen de kosten van verstreken diensttijd in de loop van het boekjaar evenals de gevolgen van wijzigingen, verlagingen of vereffeningen van het stelsel.

In de DRC moet volgens de reglementering en de collectieve overeenkomsten één forfaitaire ontslagvergoeding worden toegekend die overeenstemt met een toegezegd- pensioenregeling. Bovendien genieten bepaalde werknemers een toegezegde-bijdragenregeling.

### 15.3 OVERIGE VOORDELEN OP LANGE TERMIJN

Het betreft de voordelen in natura in verband met anciënniteit die door de ondernemingen van de TEXAF- groep aan personeelsleden worden toegekend. Deze voordelen worden opgenomen als kosten op het moment waarop ze effectief worden toegekend.

## 15.4 ONTSLAGVERGOEDINGEN

Het betreft voordelen die moeten worden betaald als gevolg van :

- het einde van de arbeidsovereenkomst vóór de normale pensioenleeftijd
- een aanbod om vrijwillig vertrek te stimuleren.

De kosten van deze voordelen moeten in de winst- en-verliesrekening worden opgenomen zodra de entiteit die de betreffende personeelsleden tewerkstelt, effectieve stappen heeft ondernomen in het proces om de arbeidsovereenkomst te verbreken en/of om vergoedingen toe te kennen in het kader van een aanbod om vrijwillig vertrek te stimuleren.

## 16. FINANCIËLE SCHULDEN

Financiële schulden worden ingedeeld in een van de volgende twee categorieën :

- financiële schulden tegen reële waarde via de winst-en- verliesrekening
- financiële schulden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

De waarderings- en boekhoudprincipes worden per categorie gedefinieerd.

### 16.1 FINANCIËLE SCHULDEN TEGEN REËLE WAARDE VIA DE WINST-EN- VERLIESREKENING

Het betreft ofwel financiële schulden die bij hun eerste opname zijn aangemerkt als financiële schulden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, ofwel als financiële schulden aangehouden voor speculatieve doeleinden.

De financiële schulden in deze categorie worden gewaardeerd en opgenomen tegen hun reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en- verliesrekening.

De reële waarde is het bedrag dat zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of dat zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een geregelde transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum.

### 16.2 FINANCIËLE SCHULDEN GEWAARDEERD TEGEN GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS

Het betreft financiële schulden die niet voldoen aan de definitie van de vorige categorie.

Overige financiële schulden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden bij hun eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden ze gewaardeerd en opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode.

## 17. UITGESTELDE BELASTINGEN

In het algemeen worden uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen geboekt op tijdelijke verschillen tussen de belastingbasis van de vorderingen en verplichtingen en hun boekwaarde in de financiële staten. Ze worden vervolgens aangepast om rekening te houden met de verschillen in de belastingtarieven die naar verwachting zullen gelden op het moment waarop het tijdelijke verschil zal worden teruggeboekt.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden verrekend wanneer ze betrekking hebben op belastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven op dezelfde juridische entiteit en de Groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om haar belastingvorderingen en -verplichtingen over het huidige jaar op nettobasis afte wikkelen. Er vindt geen verrekening plaats tussen afzonderlijke juridische entiteiten.

### 17.1 UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN

Een uitgestelde belastingverplichting wordt opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen, behalve als de uitgestelde belastingverplichting wordt gegenereerd :

- door de eerste opname van goodwill
- door de eerste opname van een actief of een verplichting in een transactie die geen bedrijfscombinatie vertegenwoordigt en geen invloed heeft op het boekhoudkundige resultaat, noch op het fiscale resultaat op de datum van de transactie.

### 17.2 UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN

Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor alle aftrekbare tijdelijke verschillen voor zover het waarschijnlijk is dat er belastbare winst beschikbaar zal zijn waarmee deze aftrekbare tijdelijke verschillen zullen kunnen worden verrekend. Er wordt echter geen uitgestelde belastingvordering opgenomen voor aftrekbare tijdelijke verschillen die zijn toe te rekenen aan de eerste opname van een actief of een verplichting in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en geen invloed heeft op het boekhoudkundige resultaat, noch op het fiscale resultaat op de datum van de transactie.

Voorts wordt er een uitgestelde belastingvordering opgenomen voor overgedragen fiscale verliezen en niet- aangewende fiscaal verrekenbare tegoeden, voor zover het waarschijnlijk is dat de entiteit over toekomstige belastbare winsten zal beschikken waarmee deze fiscale verliezen en niet-aangewende fiscaal verrekenbare tegoeden zullen kunnen worden verrekend.

## 18. OPNAME VAN OPBRENGSTEN

• Opbrengsten worden opgenomen wanneer :

een contract is goedgekeurd (ofwel mondeling, ofwel schriftelijk, ofwel volgens de marktgebruiken) door de partijen, die zich hebben verbonden tot uitvoering van hun respectieve verplichtingen;

de Vennootschap de rechten van iedere partij betreffende de over te dragen goederen of diensten kan identificeren;

de Vennootschap de voorwaarden van betaling voor de over te dragen goederen of diensten kan identificeren;

het contract een economische betekenis heeft (dus als het risico, de termijn of het bedrag van de toekomstige kasstromen van de Vennootschap wordt geacht te veranderen als gevolg van het contract); en

het waarschijnlijk is dat de Vennootschap het bedrag zal verwerven waar zij recht op heeft in ruil voor de aan de klant overgedragen goederen of diensten.

In het bijzonder worden de verschuldigde huurgelden door systematische wanbetalers sinds het boekjaar 2016 pas geboekt wanneer ze effectief zijn geïnd.

• De verkoop van goederen wordt ingeboekt wanneer de Vennootschap haar resultaatverbintenis is nagekomen door overdracht van de toegezegde goederen of diensten aan de klant. Een actief is overgedragen wanneer de klant de controle over dit actief verwerft.

• Huuropbrengsten van eenvoudige huurcontracten worden lineair opgenomen over de duur van het betreffende huurcontract.

De norm IFRS 15 - Opbrengsten uit contracten met klanten - is eveneens in werking getreden op 01.01.2018. De norm IFRS 15 introduceert één allesomvattend model voor de administratieve verwerking van

opbrengsten uit contracten met klanten. Ze heeft geen materiële gevolgen voor de geconsolideerde financiële staten van Texaf, omdat de huurcontracten buiten het toepassingsgebied van de norm vallen en de belangrijkste bron van inkomsten van Texaf vertegenwoordigen. De grondslagen van IFRS 15 zijn niettemin van toepassing op de niet-huurgebonden componenten die in huurcontracten of in afzonderlijke overeenkomsten kunnen zijn opgenomen, zoals onderhoudsdiensten die voor rekening komen van de huurder. Aangezien deze niet-huurgebonden componenten relatief beperkt zijn en voornamelijk diensten vertegenwoordigen die progressief boekhoudkundig worden verwerkt, zowel volgens IFRS 15 als volgens de voormalige norm IAS 18, bevestigt Texaf dat IFRS 15 in dit opzicht geen materiële impact heeft.

Daarnaast heeft de toepassing van IFRS 15 op de activiteit van de steengroeve geen invloed op de geconsolideerde rekeningen van Texaf, aangezien de verkoop van deze goederen boekhoudkundig wordt verwerkt op het moment van de levering.

• Renteopbrengsten worden opgenomen in het boekjaar waarin deze rente ontstaat, en berekend op basis van de verschuldigde hoofdsom en volgens de effectieve rentevoet.

• Dividenden en participaties worden opgenomen wanneer het recht van de aandeelhouder om de betaling te ontvangen, is vastgesteld.

## 19. GEBRUIK VAN SCHATTINGEN

In het kader van de opstelling van de geconsolideerde financiële staten van TEXAF in overeenstemming met de IFRS heeft de Groep een beroep moeten doen op schattingen en veronderstellingen die een impact kunnen hebben op de bedragen van de gepresenteerde activa en verplichtingen, op de informatie die moet worden verstrekt over de voorwaardelijke activa en verplichtingen op de verschillende sluitingsdatums en op de gepresenteerde bedragen van de kosten en opbrengsten van de periode. De werkelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN TEXAF NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2025 (GECONSOLIDEERDE JAARREKENING)

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Texaf NV (de « vennootschap ») en haar filialen (samen « de groep »), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 13 mei 2025, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2027. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Texaf NV uitgevoerd gedurende 10 opeenvolgende boekjaren.

## VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### ORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2025 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 180 178 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 9 017 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2025 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

### BASIS VOOR HET OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben

bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### PARAGRAFEN TER BENADRUUKING VAN EEN BEPAALDE AANGELEGENHEID

Zonder de hierboven vermelde verklaring in het gedrang te brengen, vestigen wij de aandacht op toelichting 6 bij de geconsolideerde jaarrekening, welke de analyse beschrijft van de waardering van de zandsteengroeve die de Groep bezit nabij Kinshasa in de Democratische Republiek Congo. Op 31 december 2025 heeft het management van de groep de waardeverminderingstest geactualiseerd, gebaseerd op veronderstellingen van toekomstige vrije kasstromen gegenereerd door de exploitatie en een discontovoet. Deze waardeverminderingstest heeft in 2025 geen bijzondere afschrijving noch een terugname van bijzondere afschrijvingen opgeleverd. Deze test is gevoelig voor wijzigingen in de gebruikte veronderstellingen, die in de huidige situatie in de Democratische Republiek Congo moeilijk te beoordelen zijn, met name wat betreft de te genereren inkomsten, die in verschillende scenario's kunnen leiden tot een aanvullende bijzondere afschrijving. Op 31 december 2025 heeft het veld een netto boekwaarde van 6,2 miljoen euro.

We vestigen eveneens de aandacht op toelichting 7 bij de geconsolideerde jaarrekening, welke een inschatting omvat van de reële waarde van de vastgoedbeleggingsportefeuille. Deze inschatting is gebaseerd op het oordeelsvermogen van de raad van bestuur, rekening houdend met het gebrek aan liquiditeit en transparantie van de vastgoedmarkt in de Democratische Republiek Congo en de quasi volledige afwezigheid van vergelijkbare transacties.

Tot slot vestigen we de aandacht op toelichting 1 bij de geconsolideerde jaarrekening, welke stelt dat de activa van de Groep zich voornamelijk bevinden in de Democratische Republiek Congo. Het economische en regelgevende klimaat van dit land wordt regelmatig beïnvloed door socio-politieke onrust, waardoor haar evolutie op middellange termijn niet met zekerheid kan worden voorspeld. De geconsolideerde jaarrekening is evenwel opgesteld in de context van een stabilisering van het lokale politieke en regelgevende klimaat.

## KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

We hebben bepaald dat er geen kernpunten van de controle zijn om te communiceren in ons rapport.

## VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAAN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

## VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS VOOR DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waar-

mee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit :

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing ;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep ;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven ;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld ;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op

en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening inclusief de duurzaamheidsverklaring en andere zaken die in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening worden onthuld..

### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

### ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

## VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

## EUROPEES UNIFORM ELEKTRONISCH FORMAAT (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat en de markeertaal met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 ("Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat ("digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële Franse versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag Texaf NV per 31 december 2025 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

## ANDERE VERMELDINGEN

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Zaventem.

**De commissaris**

**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**

Vertegenwoordigd door Corine Magnin

## DEFINITIES VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIE-INDICATOREN

Alternatieve prestatie-indicatoren zijn indicatoren van de prestaties van de onderneming die niet gedefinieerd of gespecificeerd zijn in het van toepassing zijnde raamwerk voor financiële verslaggeving.

Omdat we zo transparant mogelijk willen zijn over de prestaties van TEXAF Group, hebben we dit jaar de lijst met gepubliceerde IAP's uitgebreid, waarbij we voldoen aan de regels van de European Securities and Markets Authority (ESMA).

### Lijst en definitie van alternatieve prestatie-indicatoren (API's) :

API	Definitie	Bruikbaarheid	Documentatie
Recurrente EBITDA	Bedrijfswinst exclusief eenmalige posten, waaraan afschrijvingen worden toegevoegd	Gebruikt om de financiële winstgevendheid van de operationele cyclus van de Groep te meten	Zie tabel 1 hieronder
Niet-recurrent resultaat	Verwijst naar inkomsten of uitgaven waarvan niet verwacht wordt dat ze zich in elke boekhoudkundige periode zullen herhalen, bijvoorbeeld: winsten of verliezen op de verkoop van vaste activa . waardeverminderingen (of terugboekingen van waardeverminderingen) op vaste activa, kosten in verband met een belangrijke herstructurering. afstoting van een bedrijfseenheid, enz.	Maakt het mogelijk om veranderingen in het financiële resultaat van het bedrijf te rapporteren uit recurrente activiteiten	Zie tabel 1 hieronder
Financiële schuld	Rentedragende schuld (zelfs als het daadwerkelijk toegepaste tarief nul is).	Geeft een overzicht van veranderingen in de schulden van de Groep	Zie nota 14
Netto financiële schuld	Financiële schuld min kortetermijndeposito's en geldbeleggingen op korte termijn	Geeft een overzicht van de nettoschuld van het bedrijf	Zie nota 15
Gemiddelde financieringskosten	Gewogen gemiddelde van de rentevoet berekend over het saldo van de uitstaande leningen aan het einde van het jaar	Geeft een overzicht van de financieringskosten van projecten geïnitieerd door de Groep.	Zie tabel 2 hieronder
Schuldratio (bruto en netto)	Bruto- of nettoschuld als percentage van de balans en als percentage van EBITDA	Geeft een overzicht van de schuldenlast en de terugbetalingscapaciteit van de Groep	Zie tabel 3 hieronder
Ratio van de vastgoedkosten	Som van de verschillende vastgoedkosten exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen, na aftrek van terug te vorderen bedragen van huurders, gedeeld door de huuropbrengsten voor de periode	Gebruikt om de netto operationele marge te schatten die wordt gegenereerd door huuropbrengsten	Zie tabel 4 hieronder
Like-for-like huurinkomsten	Verandering in huurinkomsten op een vergelijkbare basis, verkregen door van de bruto huurinkomsten de inkomsten uit ontwikkelingen uitgevoerd tijdens de verslagperiode en de vorige periode uit te sluiten	Geeft een indicatie van het gedeelte van de groei in huurinkomsten afkomstig van bestaande eigendommen	Zie tabel 5 hieronder
Bezettingsgraad	Totale gefactureerde huur over de periode vergeleken met totale factureerbare huur	% van gerealiseerde huuropbrengsten vergeleken met potentieel maximum	Zie deel 1 van het verslag
Verwachte huurinkomsten	Totale jaarlijkse huurinkomsten met een bezettingsgraad van 100%	Geeft een indicatie van de maximale huurinkomsten	
Winst per aandeel	Nettowinst na belastingen toerekenbaar aan aandeelhouders gedurende het jaar, gedeeld door het aantal uitgegeven aandelen	Maakt het mogelijk om wijzigingen in de winst per aandeel te rapporteren en te vergelijken met het dividend per aandeel	Zie nota 30

## AFSTEMMINGSTABELLEN VOOR ALTERNATIEVE PRESTATIE-INDICATOREN

Tabel 1: Recurrente EBITDA

(IN k EUR)	Nota	2023	2024	2025
Bedrijfsresultaat		16.002	10.317	11.257
Eenmalige elementen	26	-6.077	771	143
Recurrent bedrijfsresultaat		9.926	11.088	11.399
Afschrijvingskosten	6 en 7	4.274	5.088	6.240
<b>Recurrente EBITDA</b>		<b>14.200</b>	<b>16.176</b>	<b>17.639</b>

Tabel 2: Gemiddelde jaarlijkse kosten van schulden

(in k EUR)	Nota	2023	2024	2025
Uitstaande bankleningen	14	19.349	22.260	20.509
<b>Gemiddelde financieringskosten</b>		<b>5,50%</b>	<b>5,60%</b>	<b>5,95%</b>

Tabel 3: Bruto en netto schuldratio's

(in k EUR)	Nota	2023	2024	2025
Financiële schuld	15	19.349	22.260	20.509
Netto financiële schuld	15	11.030	17.468	21.569
Totaal van de geconsolideerde balans		166.706	174.664	180.178
Recurrrente EBITDA		14.200	16.176	17.639
<b>Schuld/Eigen vermogen ratio als % van de balans</b>		<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>11%</b>
<b>Netto schuld als % van de balans</b>		<b>7%</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>
Schuldengraad als % van EBITDA		78%	108%	122%

Tabel 4: Ratio van de uitgaven voor onroerend goed

(in k EUR)	2023	2024	2025
Operationele kosten voor vastgoed	14.543	16.932	19.851
Afschrijvingskosten	-3.710	-4.479	-5.732
Kosten teruggevorderd van klanten	-1.339	-1.110	-1.471
<b>Kosten netto van teruggevorderde kosten</b>	<b>9.494</b>	<b>11.343</b>	<b>12.648</b>
<b>Huurinkomst</b>	<b>23.103</b>	<b>27.265</b>	<b>30.845</b>
<b>Kostenratio voor het vastgoed</b>	<b>41%</b>	<b>42%</b>	<b>41%</b>

Opmerking

Operationele kosten voor de onroerendgoedsector worden rechtstreeks ontleend aan de winst-en-verliesrekening van het segment.

De doorberekende kosten aan huurders omvatten het deel van de water-, brandstof- en elektriciteitskosten die worden gebruikt om de gehuurde gebouwen van stroom en water te voorzien.

Tabel 5: Huuropbrengsten op vergelijkbare basis

(in k EUR)	2023	2024	2025
Bruto huuropbrengsten	23.103	27.265	30.845
Opbrengsten uit nieuwe ontwikkelingen	0	-3.313	-2.921
Huuropbrengsten op vergelijkbare basis	23.103	23.952	27.924
<b>Groei van de huuropbrengsten</b>	<b>4,6%</b>	<b>18,0%</b>	<b>13,1%</b>
<b>Groei van de huuropbrengsten op vergelijkbare basis</b>	<b>4,6%</b>	<b>3,7%</b>	<b>2,7%</b>



**TEXAF, n.v.**

Maatschappelijke zetel :  
Louizalaan 130a, bus 6  
B-1050 BRUSSEL

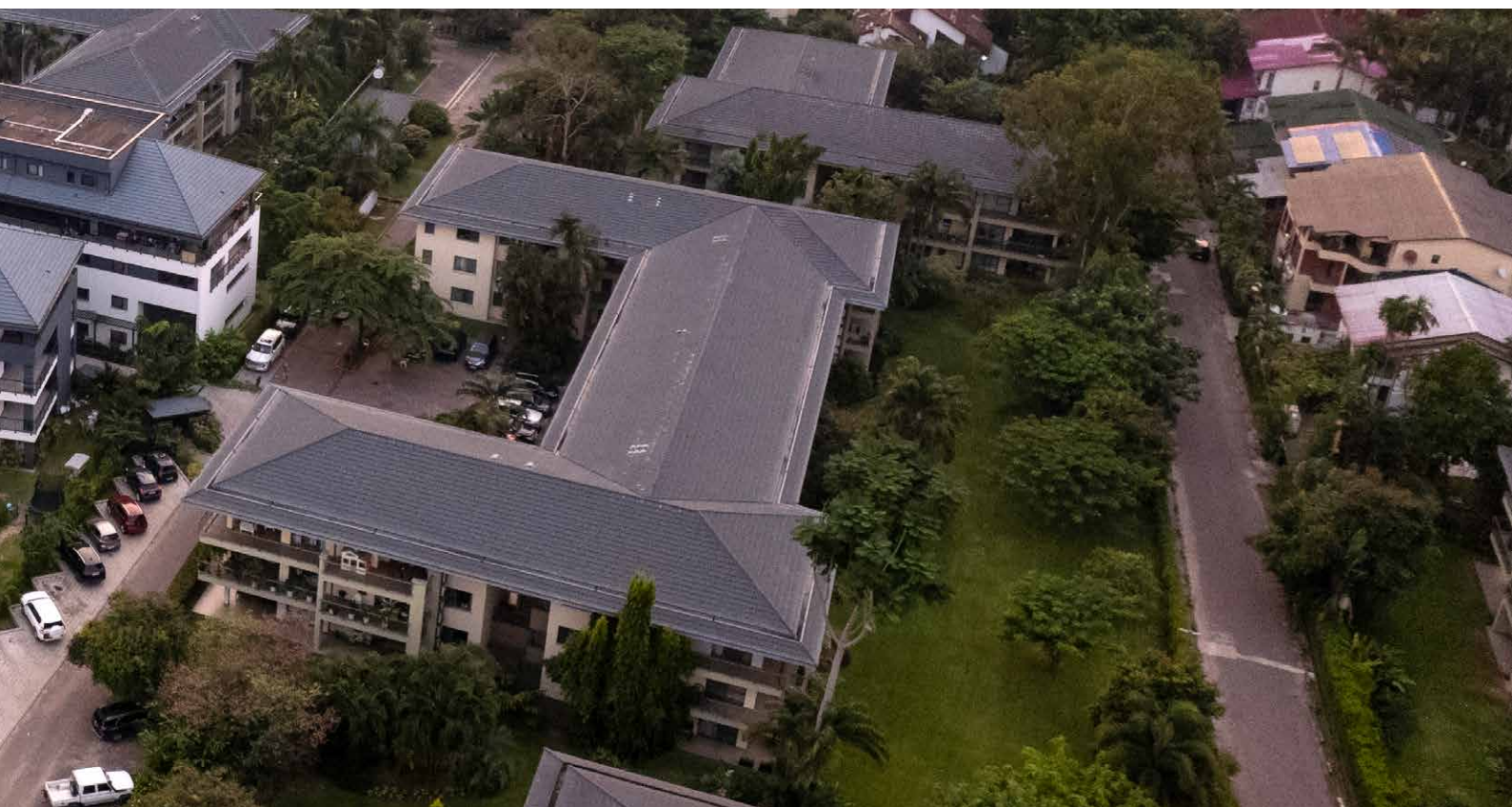
Congolese dochterondernemingen :  
372 Avenue Colonel Mondjiba  
Ngaliema - Kinshasa, R.D. Congo

Tél. : +32(0)2.639 20 00  
info@texaf.be

Lay-out : WEYRICH ÉDITION  
Brussel – Neufchâteau (België) – + 32(0)61 27 94 30  
www.weyrich-edition.be

© Foto kredieten : Simon Hardenne,  
Jeampy Smith Kandodi, Christophe Evers

Dit verslag kan online worden geraadpleegd  
in het Frans, het Nederlands en het Engels.  
www.texaf.be



**TEXAF, S.A.**

Maatschappelijke zetel :  
Louizalaan 130a, bus 6  
B-1050 BRUSSEL

Congolese dochterondernemingen :  
372 Avenue Colonel Mondjiba  
Ngaliema - Kinshasa, R.D. Congo

Tél.: +32(0)2.639 20 00  
info@texaf.be

Lay-out : WEYRICH ÉDITION  
Brussel – Neufchâteau (België) – + 32(0)61 27 94 30  
www.weyrich-edition.be

© Foto kredieten: Simon Hardenne,  
Jeampy Smith Kandodi, Christophe Evers

Dit verslag kan online worden geraadpleegd  
in het Frans, het Nederlands en het Engels.  
www.texaf.be

Naam van de verslaggevende entiteit of een andere vorm van identificatie	<a href="#">TEXAF S.A.</a>
Domicilie van de entiteit	<a href="#">LOUIZALAAN 130A - 1050 BRUSSELS - BELGIUM</a>
Rechtsvorm van de entiteit	<a href="#">N.V.</a>
Land van oprichting	<a href="#">BELGIUM</a>
Adres van de statutaire zetel van de entiteit	<a href="#">LOUIZALAAN 130A - 1050 BRUSSELS - BELGIUM</a>
Hoofdvestiging	<a href="#">KINSHASA</a>
Beschrijving van de aard van de activiteiten van de entiteit en haar voornaamste bedrijvigheden	<a href="#">VASTGOED</a>
Naam van de moedermaatschappij	<a href="#">TEXAF S.A.</a>
Naam van de hoofdmaatschappij van de groep	<a href="#">TEXAF S.A.</a>

