



Jaarverslag 2020

VOORWOORD VAN DE VOORZITTER EN DE CEO

2020 zal in de annalen geboekstaafd staan als het jaar waarin een wereldwijde pandemie onuitwisbare sporen heeft nagelaten op een hele generatie die tot dan toe het geluk had gehad nooit eerder onder het soort beperkingen te moeten leven die doorgaans meer het gevolg zijn van rampen zoals een oorlog. Alle medewerkers van TEXAF hebben gedurende deze periode blij gegeven van een indrukwekkende houding.

De pandemie heeft alvast één verdienste gehad, die van een versnelde terdiscussiestelling van soms al te zeer verankerde gewoonten.

In de DRC heeft COVID-19 minder zwaar toegeslagen. De Congolese autoriteiten hebben de nodige maatregelen genomen om de verspreiding van de ziekte tegen te gaan, zoals een strikte lockdown en een avondklok waar streng de hand aan werd gehouden. De gezondheidsomstandigheden in de DRC laten vermoeden dat zijn zeer jonge bevolking beter bestand is tegen de ernstige vormen van de ziekte.

Wij voelen een grote dankbaarheid jegens onze medewerkers in de DRC en tegenover de CEO; zij zijn trouw op post gebleven. Hetzelfde geldt voor onze talrijke huurders en partners die de door ons ingevoerde strikte gezondheidsmaatregelen correct hebben nageleefd.

Dat heeft het mogelijk gemaakt om binnen het tijdschema de constructie van het eerste milieuvriendelijke kantoorgebouw van de stad Kinshasa af te werken, en het zoals gepland in december 2020 op de markt te brengen.

Onze medewerkers in Kinshasa hebben geprofiteerd van de lockdown om een nadere blik te werpen op de werking van onze activiteiten, teneinde de productiviteit op te voeren en sterker te focussen op innovatie.

Zo hebben de talrijke online vergaderingen met de architecten en de directie geleid tot het ontstaan van een innoverend vastgoedproject dat ten uitvoer zal worden gebracht zodra het verstorende effect van COVID afneemt en we duidelijker zicht krijgen op de periode daarna.

Tijdens de lockdowns konden onze huurders in Kinshasa profiteren van verschillende initiatieven van de groep, zoals de invoering van tijdelijke winkels, om hen toegang tot basisvoorzieningen te bieden binnen de UTEXAFRICA-site zelf. De nieuwe fitnesszaal en het speelterrein voor de kinderen bleven echter gesloten tijdens de lockdown.

COVID heeft ook geleid tot een grotere zichtbaarheid voor TEXAF DIGITAL. Onze digitale hub was nog maar net ingehuldigd toen hij zijn opleidingsprogramma voor codeurs al moest opschorten, maar het gebouw heeft wel gediend als crisiscentrum voor diverse autoriteiten in de strijd tegen COVID.

Sindsdien is deze eerste opleidingscyclus wel met succes beëindigd, en we stellen vast dat de Congolese jongeren de mogelijkheden van de digitale toepassingen met beide handen aangrijpen.

Raymond Mendy, de directeur van deze nieuwe digitale activiteit, kon pas in september aan de slag bij de groep.

Het concept van SILIKIN VILLAGE is geboren: een ecosysteem dat rond het centrale gebouw bedrijven zal verzamelen die actief zijn in de digitale sector. We stellen nu al een grote vraag vast bij deze technologiebedrijven die zich willen aansluiten bij SILIKIN VILLAGE. Op dit moment worden er gebouwen ingericht als kantoren om deze bedrijven op te vangen. De groep is bijzonder ingenomen met de spectaculaire ontwikkeling van deze nieuwe activiteit, die mooie vooruitzichten biedt.

TEXAF heeft deze moeilijke periode ook benut om de werkwijze van zijn raad van bestuur tegen het licht te houden. Met de hulp van een gespecialiseerd bureau zijn hieruit diverse conclusies getrokken.

Gelet op de nood aan vernieuwing is er besloten een beroep te doen op jonge talenten, zowel op het niveau van de raad van bestuur als op dat van de operationele functies in de DRC. De benoeming van twee jonge leden tot de raad van bestuur van de moedermaatschappij en de rekrutering in Kinshasa van een jongere die momenteel actief is in de vastgoedsector in Zuid-Afrika zouden de groep een nieuwe dynamiek in haar groei doelstellingen moeten bezorgen.

Ik wil graag eindigen met mijn oprechte dank aan alle medewerkers die het beste van zichzelf geven in de door TEXAF ondersteunde non-profit-activiteiten.

PHILIPPE CROONENBERGHS
Voorzitter



JEAN-PHILIPPE WATERSCHOOT
CEO



INHOUD

01	Profiel	06
	Wie zijn wij?	08
	Onze activiteiten in de DRC	10
	Verslag inzake ecologische, sociale en governancezaken	21
	Informatie voor de aandeelhouder	23
02	Verslagen van de raad van bestuur	26
	Beheerverslag	28
	Governanceverslag	40
	Managementteam	46
	Verslag van belonings- en benoemingscomité	48
03	Maatschappelijk verantwoord ondernemen	52
	Ndako Ya Biso	54
	Texaf Bilembo	56
	Chirpa	58
	Yema-Yema	60
	Comequi	62
04	Jaarrekening	64
	Geconsolideerde jaarrekening	67
	Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten	72
	Overzicht van de belangrijkste boekhoudmethoden	108
	Verslag van de Comminisaris	118
	Beheerverslag van TEXAF nv	122

2020 IN HET KORT

KERNCIJFERS

RESULTATEN (duizend EUR)	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddelde groei
Opbrengsten	18.392	18.208	18.869	21.691	21.868	
Groei	(6%)	(1%)	4%	15%	1%	4%
Recurrente EBITDA *	9.740	10.038	10.111	11.213	11.663	
Groei	1%	3%	1%	11%	4%	5%
Recurrent bedrijfsresultaat **	6.953	7.020	7.168	7.831	7.863	
Groei	7%	1%	2%	9%	0%	3%
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	5.454	4.542	12.909	10.771	4.569	
Groei	0%	(17%)	184%	(17%)	(58%)	(4%)

(*) 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

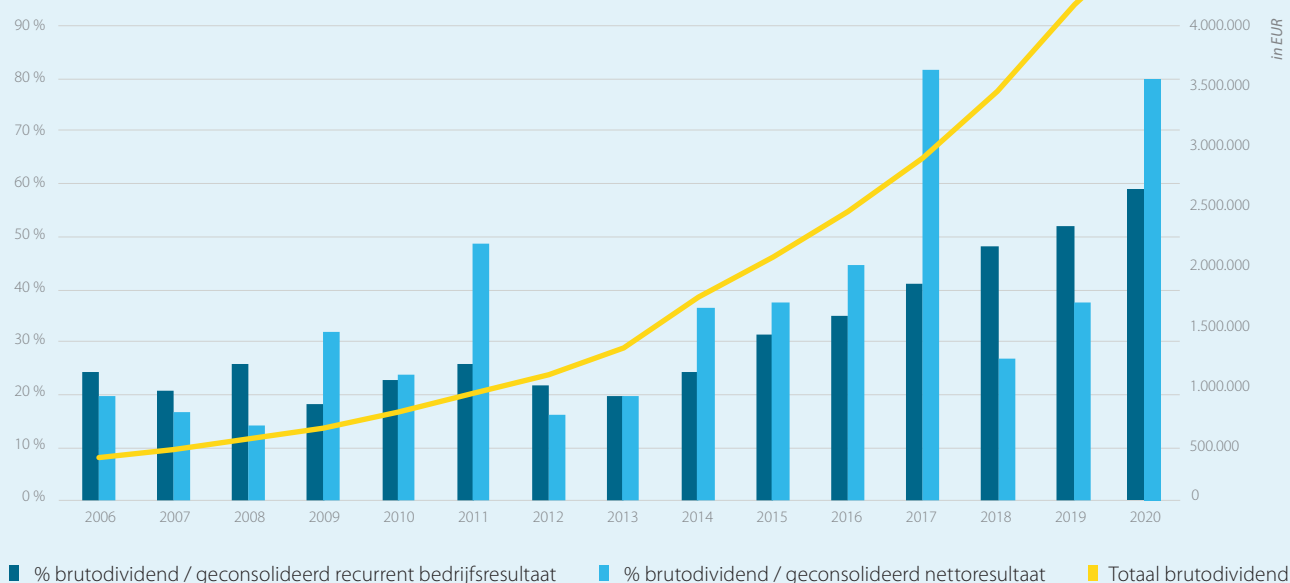
- Opnames (of terugnames) van waardeverminderingen op vaste activa

- 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...)

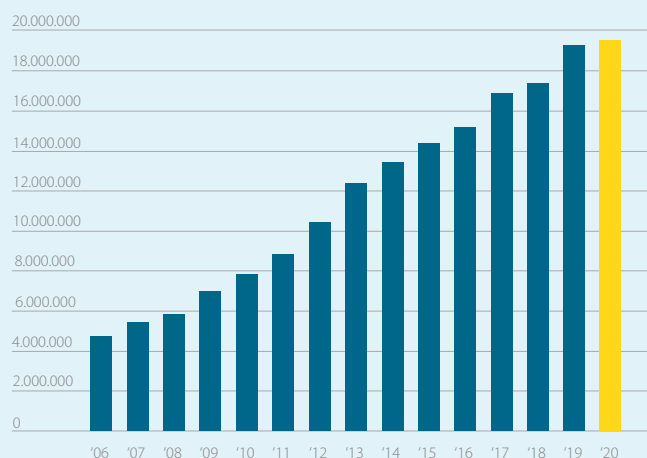
KASSTROMEN (en milliers d'euros)	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddelde groei
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	8.666	8.706	11.742	10.744	8.591	0%
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(7.149)	(6.421)	(5.416)	(1.040)	(5.822)	(5%)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(3.067)	(2.532)	(4.436)	(6.501)	(4.557)	
LIQUIDE MIDDELEN OP 31 DECEMBER	3.911	3.674	5.564	8.767	6.979	

Dividend



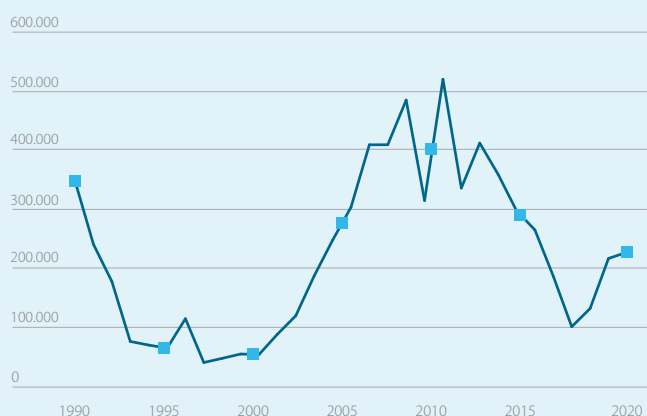
Vastgoed

Huurinkomsten (in EUR)

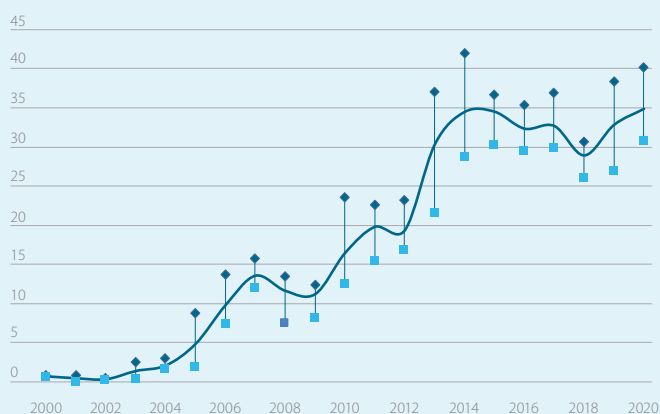


Carrigrès

Verkoop (in ton)



Gemiddelde koers van texaf + max en min (in EUR)



Markante feiten

OPENING VAN
**SILIKIN
CAMPUS**

66%
VAN DE
NETTODIVIDENDEN
HERBELEGD

STABILISATIE
VAN HET RECURRENTE
BEDRIJFSRESULTAAT
IN EEN CONTEXT
VAN PANDEMIE

BIJZONDERE
WAARDEVERMINDERING

€ 1,3 M
OP CARRIGRÈS

OPLEVERING VAN
PETIT-PONT



01

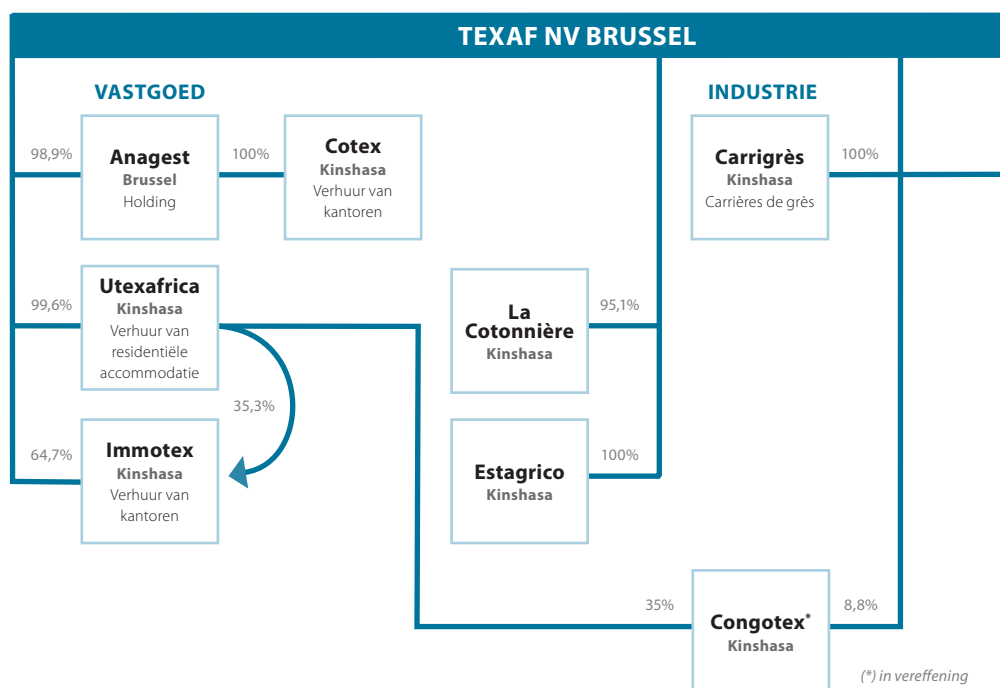
Profiel



Dé partner voor
bedrijven die zich willen
inplanten in de DRC.

WIE ZIJN WIJ?

Organogram



Onze geschiedenis – Een lot verbonden aan de DRC

TEXAF is op 14 augustus 1925 door visionaire pioniers opgericht, als een naamloze vennootschap die geregistreerd en gevestigd is in België. Het bijzondere is dat het bedrijf sinds het prille begin genoteerd is aan een internationale beurs en dat alle activa geconcentreerd zijn in de Democratische Republiek Congo.

Sinds de oprichting van het bedrijf en tot in het begin van de jaren 2000 waren de activiteiten van de groep gericht op textiel. De belangrijkste dochteronderneming van de groep, UTEXAFRICA, waarvan de fabrieken jaarlijks ruim 30 miljoen meter stof produceerden, was actief in alle stadia van de katoenverwerking. Op haar hoogtepunt stelde de textielactiviteit van de groep in Kinshasa wel 6.000 medewerkers tewerk. Daardoor was de groep destijds de grootste privéwerkgever van de stad. Voorts waren er meer dan 100.000 boeren actief in de katoensector, verspreid over verschillende provincies in het centrum en het oosten van het land.

Daarnaast heeft de TEXAF-groep haar activiteiten gediversifieerd in de metaalconstructie, de exploitatie van een zandsteengroeve en de landbouw.

De groep is eigenaar van talrijke vastgoedpanden in de huidige provincies Sankuru, Maniema, Zuid-Kivu, Tanganyika, Lomami en Oost-Kasaï.

De plunderingen van 1991 en 1993 hebben de economische activiteit van het land zwaar getroffen. Door de verslechtering van het weg- en spoorvervoer werd de handel met het binnenland erg moeilijk. Politieke instabiliteit, gewapende conflicten, een falend banksysteem en de smokkel van kopieën van door UTEXAFRICA ontworpen textielproducten, hebben de textielactiviteiten van de groep sterk verzwakt.

” Een oorsprong in het textiel

In deze context heeft de groep BNP-PARIBAS, de laatste van de opeenvolgende financiële groepen die een deel van het kapitaal in handen hadden, in 2002 besloten zich terug te trekken uit de DRC door haar meerderheidsbelang in TEXAF te verkopen aan Philippe Croonenberghs, de huidige voorzitter van de TEXAF-groep.

Vervolgens werd samen met de twee leiders aan het hoofd van de groep in de DRC, Albert Yuma en Jean-Philippe Waterschoot, alles in het werk gesteld om de textielactiviteit te redden door zich te concentreren op nichemarkten met een hogere toegevoegde waarde voor Afrikaans bedrukt textiel, door de ontwikkeling van de confectieactiviteit en door de krachten te bundelen met een andere textielgroep in Afrika. Deze inspanningen konden echter niet verhinderen dat de fabriek haar deuren in 2007 moest sluiten.

De groep beslist vervolgens dat het tijd is voor een radicale transformatie en verlegt de focus van haar activiteiten naar de ontwikkeling van haar aanzienlijke vastgoedpatrimonium in de stad Kinshasa (circa 150 hectare), ideaal gelegen langs de Congostroom.

In een tiental jaar ontpopt de groep zich tot een gevestigde speler op het terrein door in Kinshasa een concept van unieke kwaliteit aan te bieden.

TEXAF heeft dus tal van woelige wateren doorkruist die de politieke, economische en sociale geschiedenis van het land hebben getekend. Eerst door een van

de belangrijkste investeerders en vastgoedoperatoren van het land te worden, en nu door als eerste te streven naar de ontwikkeling van de digitale economie. Dankzij zijn vermogen om zichzelf opnieuw uit te vinden en om in deze voortdurend veranderende omgeving nieuwe mogelijkheden te verkennen, is TEXAF vandaag een toonaangevende speler in de DRC.

Onze gedragsregels

TEXAF wil zijn ambities waarmaken:

- door een vaste waarde te worden in de formele sector van de economie;
- door een beleid van goed bestuur te hanteren ten overstaan van alle actoren van het economisch en maatschappelijk leven;
- door transparant te communiceren;
- door partnerovereenkomsten af te sluiten met plaatselijke operatoren en door bekwame Congolese kaderleden en expats te betrekken bij de goede gang van zaken;
- door de notering van de TEXAF-aandelen op Euronext te handhaven en door maatregelen te stimuleren die toelaten de liquiditeit van de effecten te verbeteren om een zo groot mogelijk aantal spaarders de mogelijkheid te bieden om deel te nemen aan de verwachte groei van de DRC;
- door naleving van de Tien Principes van het Global Compact van de Verenigde Naties.



ONZE ACTIVITEITEN IN DE DRC

1. VASTGOEDACTIVITEIT

Na de sluiting van de textielfabriek besloot de groep in 2007 om een activiteit die tot dan toe een nevenactiviteit was geweest, namelijk haar vastgoedpatrimonium, verder te ontwikkelen. Daarbij profiteerde zij van de uitzonderlijke ligging van de Utexafrica-concessie, 48 ha in het centrum van de stad langs de Congo-stroom.

BEZETTINGSGRAAD*

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
99,5%	100,0%	95,9%	97,6%	98,2%	98,7%	96,0%

(*) Bezettingsgraad: totaal van de gefactureerde huurgelden over de periode in verhouding tot het totaal van de factureerbare huurgelden.

De groep is sindsdien jaar na jaar blijven investeren, ongeacht de externe gebeurtenissen. De laatste ontwikkelingen zijn een kantoorgebouw van 3.366 m² ('Petit-Pont') dat eind 2020 werd opgeleverd en de tweede fase van het project Bois Nobles (33 appartementen), die beschikbaar zal zijn vanaf april 2021.

Het complex telt nu 300 woningen (247 appartementen en 53 villa's), waar 35 nationaliteiten en bijna 1.000 mensen elke dag samenleven. Het is inmiddels de woonconcessie bij uitstek van Kinshasa.

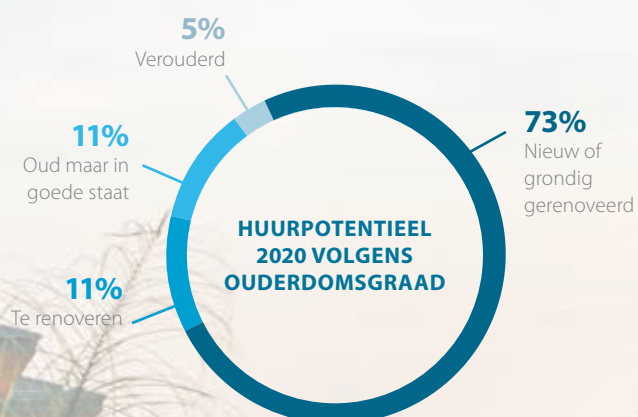
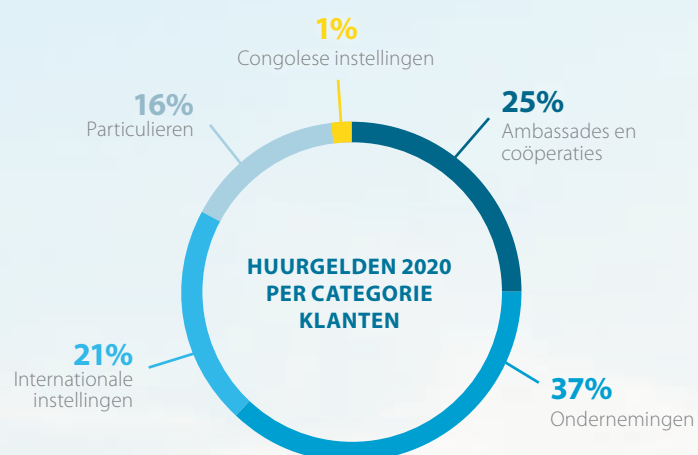
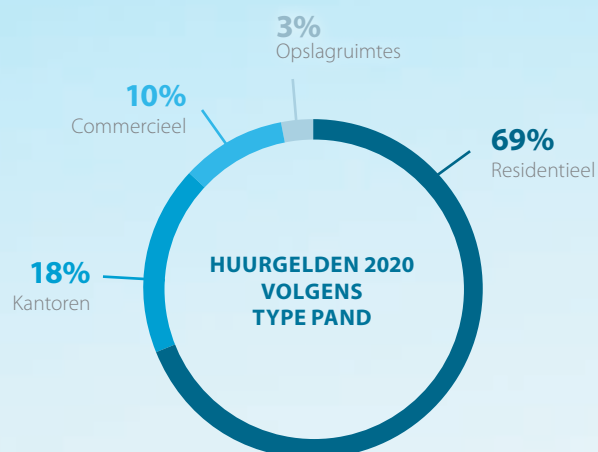
De portefeuille van de groep omvat nu dus een residentiële huuropervlakte van 58.500 m², kantoren en winkelruimtes voor 24.700 m² en opslagruimtes voor 30.000 m².

Per 31 december 2020 bedroeg de bezettingsgraad 90%, beduidend minder dan het historisch gemiddelde door een vertraagde bezetting vanwege de pandemie.

Naast de huur zelf biedt de groep haar gebruikers ook een waaier van aanvullende diensten, zoals een discrete maar doelmatige beveiliging, technisch onderhoud, vuilnisophaling... Voor de bewoners biedt het domein tal van groene ruimtes, diverse wandelroutes, sportvelden, een zwembad, een bar/lounge, een restaurant en sinds kort ook twee fitnesszalen en sportvelden en een speelterrein voor de jongsten. Dit alles maakt het tot een unieke plek in Kinshasa. Het aanbod zal in 2021 verder worden uitgebreid met een sportparcours, een mountainbiketerrein en volley- en badmintonvelden.

Niet te vergeten is het culturele aanbod van TEXAF-BILEMBO, dat in 2014 in het domein werd geopend, in een voormalig deel van de fabriek dat bewaard is gebleven en dat een van de locaties bij uitstek is geworden voor de tentoonstelling en promotie van hedendaagse kunst in al haar vormen.





Congostroom



8
**ONTSPANNING
ZWEMBAD
RESTAURANT
TENNIS
FITNESS**



10
**Wijk
PETIT PONT**
■ 3.000 m² kantoorruimte
in aanbouw



PETIT PONT

10



3
**Wijk
LES BOIS NOBLES**
■ 42 villa's en
appartementen –
33 in aanbouw

Concessie 'UTEXAFRICA' en 'COTEX':

21 ha met gebouwen die nieuw of
in goede staat zijn

14 ha met gebouwen die
moeten worden afgebroken

9 ha bouwgrond

16 ha terreinen waar niet mag
worden gebouwd of wegen



9
**CULTURELE RUIMTE
TEXAF BILEMBO**

Boulevard du 30 Juin



7 Wijk KANTOREN

- loftkantoren op een industrieterrein (2011 tot 2015) – 5.300 m²
- Geleidelijke ontwikkeling van kantoren in oude industriële gebouwen van COTEX (2007 tot 2013) – 3.500 m²



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

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



6 Wijk COTEX

- 3.200 m², deels ontwikkeld als kantoren
- Texaf Digital Campus



2 Wijk HISTORISCHE CONCESSIE

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

Waardering van het vastgoedpatrimonium

Kinshasa beschikt niet over een formele en transparante vastgoedmarkt. Sinds 2018 stelt de raad van bestuur echter een waardering op van de vastgoedbeleggingen van de groep. De details van deze berekening en de onderliggende veronderstellingen zijn opgenomen in bijlage 7 bij de geconsolideerde rekeningen.

Dit zijn de belangrijkste elementen:

VERDELING VAN HET VASTGOEDPATRIMONIUM	Oppervlakte	Waarde
Onbebouwde terreinen	415 ha	95 mln. EUR
– Centrum van Kinshasa	12 ha	63 mln. EUR
– Niet voor bouw bestemd	13 ha	2 mln. EUR
– Kinsuka (buitenwijk van Kinshasa)	84 ha	29 mln. EUR
– Provincie	306 ha	1 mln. EUR
Verouderde gebouwen die moeten worden afgebroken	17 ha	92 mln. EUR
Nieuwe of gerenoveerde verhuurde gebouwen	21 ha	191 mln. EUR
TOTAAL	453 ha	378 mln. EUR



De Groep bezit 453 ha, gewaardeerd op 378 mln. EUR, waarvan het belangrijkste deel in waarde, namelijk 283 mln. EUR, betrekking heeft op de bebouwde gebieden in de concessies in het centrum van Kinshasa.

Deze bebouwde oppervlakte bestrijkt 38 ha, maar 84% van de 21 mln. EUR aan potentiële huurinkomsten is afkomstig van nieuwe gebouwen of oude gebouwen in goede staat, die slechts goed zijn voor 56% van deze oppervlakte.

Met andere woorden: het ontwikkelingspotentieel van de Groep alleen al in de concessies van het centrum, omvat niet alleen de 9 ha aan te bebouwen grond, maar ook 14 ha aan terreinen met te renoveren of verouderde industriële gebouwen die momenteel worden verhuurd tegen een bijzonder lage huurprijs per m².

Toekomstige projecten

De mogelijkheden voor toekomstige ontwikkeling op deze terrein zijn dus aanzienlijk en zijn geconcentreerd rond drie pijlers:

- de bouw van woningen op open plekken, geschat op 15 hectare in de Utexafrica-concessie;
- de bouw van kantoorgebouwen en winkelpanden op een oppervlakte van naar schatting 10 hectare langs de Avenue Colonel Mondjiba, inclusief het zeer mooie Cotex-terrein van 3,5 hectare tegenover de Franse ambassade,
- de ontwikkeling van het project 'Les Jardins de Kinsuka', dat voorziet in de bouw van meer dan duizend ecologisch verantwoorde woningen op 87 hectare grond en enkele duizenden m² commerciële gebouwen, schoolgebouwen, medische, educatieve en kantoorgebouwen, en niet te vergeten tal van sport- en recreatieterreinen en veel groene ruimte, met het oog op de verkoop van deze woningen aan de Congolese middenklasse.

” Een enorm ontwikkelingspotentieel



Momenteel werkt de groep rond deze drie krachtlijnen. Het doel is grotere projecten te realiseren dan in het verleden en, als dat de uitvoering vergemakkelijkt, dat te doen in een partnerschap.

In dat kader is een gedetailleerde herziening van een master plan voor de Utexafrica-concessie uitgevoerd, voor de planning van niet alleen de toekomstige gebouwen, maar ook alle betrokken infrastructuur (wegen, waterleidingen, glasvezelkokers...).

Onder de mogelijke projecten liggen er twee ter studie:

- een woningcomplex van 90 appartementen, de 'Promenade des Artistes', die grotendeels voetgangerszone zou zijn (met ondergrondse parkeerplaatsen) en vooral appartementen met 1 of 2 kamers voor alleenstaanden of kleine gezinnen zou omvatten;
- een integrale ontwikkeling van de Cotex-site (3,5 ha), inclusief een modern winkelcentrum met internationale merken voor de middenklasse en kantoorverdiepingen; dit project zou de SILIKIN VILLAGE omvatten, een complex met kantoren en vergader- en conferentiezalen bestemd voor technologiebedrijven.

Inzake de 'Jardins de Kinsuka', waarvoor het bureau ORG2 (www.orgpermod.com) met inbreng van Congolese architecten een project voor duurzame ontwikkeling heeft ontworpen van 1.500 natuur- en milieuvriendelijke huizen, met een uitgebreid dienstenaanbod ter plaatse (scholen, poliklinieken, commerciële ruimtes, sport- en recreatieruimtes), die voor de bewoners gemakkelijk bereikbaar zijn, is de studiefase grotendeels afgewerkt met het in 2020 opgeleverde werk: een gedetailleerd onderzoek van de infrastructuurbehoeften (wegen, verlichting, elektriciteit, watertoevoer en -afvoer) door het bureau TPF (www.tpf.eu) en de architectuurplannen van de modelwoningen door ORG2. De volgende stap is geschikte internationale partners te vinden voor de uitvoering van het project.



” Het eerste contactpunt voor technologie in de DRC worden.



2. DE DIGITALE ACTIVITEITEN

Eind 2018 besloot TEXAF te investeren in de digitale economie van Afrika, vanuit de vaststelling dat:

- 40% van de 1,25 miljard Afrikanen jonger is dan 15 jaar,
- de economische en sociale behoeften van deze bevolking niet kunnen worden ingevuld zonder gebruik te maken van een aangepaste, betaalbare technologie,
- de ontwikkeling van mobiel internet razendsnel verloopt,
- er Afrikaanse start-ups worden opgericht die in 2019 voor 2 miljard USD aan durfkapitaal hebben opgehaald.

De economische problemen die met deze demografische ontwikkeling gepaard gaan, zijn gigantisch. TEXAF is van oordeel dat de digitale revolutie in Afrika stilaan een belangrijke economische groeisector wordt, omdat deze technologieën de verschillende ontwikkelingsfasen aanzienlijk kunnen versnellen, en het heeft dan ook besloten om te investeren in innoverende Afrikaanse bedrijven in deze technologieën.

In de eerste plaats besliste TEXAF om specialisten met ruime ervaring in investeringen in technologie te begeleiden met een inbreng van 1 mln. EUR in het durfkapitaalfonds PARTECH AFRICA (<https://partechpartners.com/>). Via deze investering wil de groep snel een beter inzicht verwerven in dit activiteitendomein, om te kunnen investeren in bedrijven en er een nieuwe ontwikkelingspool van te maken, door gezamenlijke investeringen met PARTECH AFRICA of alleen.



Vervolgens heeft zij de SILIKIN CAMPUS opgericht. Dit is in de eerste plaats een plek voor coworking en opleidingen, gevestigd in een prachtig gebouw aan het belangrijkste kruispunt van Kinshasa. Het gebouw is volledig gerenoveerd tot een plek die specifiek toegesneden is op de ondernemers en de studenten van de digitale economie. Het vormt een sprekende illustratie van het engagement van TEXAF in deze nieuwe activiteit en wil het focuspunt van Kinshasa zijn, zowel voor lokale ondernemers als voor internationale groepen die zich willen vestigen in de Democratische Republiek Congo. Maar het is ook het knooppunt voor de samenwerking met de andere actoren in de sector.

Zo huisvest de SILIKIN CAMPUS de KINSHASA DIGITAL ACADEMY, die een intensive opleiding van 7 maanden biedt voor web- en mobiele ontwikkeling. Het initiatief telt 40 cursisten, geselecteerd uit meer dan 1.000 kandidaten, die de vaardigheden leren waar de digitale economie nood aan heeft. De opleiding past in een kader van sociale inclusie: zij is gratis voor de cursisten en 40% van de plaatsen is voorbehouden voor vrouwen. Dit alles werd mede mogelijk gemaakt door een financiering aan TEXAF en KINSHASA DIGITAL van het Duitse samenwerkingsverband Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (www.giz.de). Daarnaast sponsoren ook Facebook en Orange dit voor de DRC unieke initiatief.

Via partnerschappen wil de SILIKIN CAMPUS ook mentorschapsprogramma's aanbieden, zoals het programma dat OVATION in het eerste halfjaar van 2021 organiseert met de steun van de Koning Boudewijnstichting om coaches voor startups te vormen en jongeren te begeleiden die een bedrijf willen opstarten.

Deze initiatieven zullen geleidelijk uitmonden in de vorming van een SILIKIN VILLAGE waarin lokale of internationale bedrijven die actief zijn in technologie zich kunnen vestigen. Momenteel loopt er een eerste uitvoeringsfase met de herinrichting van de kantoren van COTEX voor startups en de transformatie van vroegere opslagplaatsen tot vergader- en conferentiezalen.

PARTECH AFRICA

Partech Africa is een fonds van 125 miljoen euro dat wordt gesteund door een unieke verzameling van financiële instellingen, grote partnerbedrijven en succesvolle ondernemers. Het werpt zich op als het grootste durfkapitaalfonds voor start-ups in Afrika. Partech Africa positioneert zich voor de A- en B-financieringsseries van startups die een verandering teweegbrengen in het gebruik van technologie in onderwijs, mobiliteit, financiën, leveringen, gezondheidszorg of energie op het Afrikaanse continent en zo kansen creëren om de nieuwe regionale kampioenen te worden.

EEN ZEER SOLIDE 2020 IN EEN MOEILIJKE CONTEXT

Tijdens dit op diverse niveaus moeilijke jaar lag het accent bij Partech Africa Fund vooral op de ondersteuning en follow-up van de bedrijven in de portefeuille. In 2020 bleef het fonds zeer actief, met zeven transacties, verdeeld tussen nieuwe beleggingen en herbeleggingen in bestaande participaties.

Van de 443 beleggers in Afrika in 2020 hebben slechts 7 beleggers meer dan 5 transacties in durfkapitaal (Series A en B) uitgevoerd, waaronder Partech Africa, dat ook de meest actieve belegger op het continent blijft inzake transacties in serie A.

In december 2020 bestaat de portefeuille van Partech Africa uit elf participaties, waarvan er negen zijn bekendgemaakt: TradeDepot, Yoco, Kudi, Gebeya, Terrapay, ChatDesk, Reliance-Health, SendWave en MoneyFellows.

Partech Africa ziet al twee van deze bedrijven die zich in hun segment onderscheiden als duidelijke leiders in Afrika, die klaarstaan om de komende maanden een versnelling hoger te schakelen.

Partech Africa noteerde de overname door WorldRemit van het internationale bedrijf SendWave, in het kader van de grootste fusie/overname ooit in Afrika op technologiegebied, en voor zover bekend de eerste van meer dan 500 mln. USD.

BEDRIJVEN IN DE PORTEFEUILLE



Trade Depot: een in 2015 opgerichte B2B-marktplaats, die een platform biedt voor de bestellingen en de planning van de distributie van gangbare consumptiegoederen. Dankzij het platform van TradeDepot hebben kleine detailhandelaren een real-time zicht op alle prijzen en kortingen bij alle grote merken; ze kunnen rechtstreeks producten bestellen voor levering, terwijl de bestelling wordt overgebracht naar het meest geschikte magazijn in de buurt. Tegelijk hebben de fabrikanten een totaallijk op hun distributie en kunnen ze het platform benutten om de leveringen aan hun distributeurs te optimaliseren, hun prijzen te verbeteren en een direct kanaal naar hun eindhandelaren te gebruiken.



Yoco: in 2015 opgericht fintechbedrijf dat een platform biedt voor de bundeling van de betalingen van winkelhouders, zodat op dat vlak achtergestelde Afrikaanse kmo's nu beschikken over een gebruiksvriendelijke oplossing voor kaarten en online betalingen.

Kudi

Kudi: in 2016 opgericht fintechbedrijf dat een platform biedt voor betaling en inning voor de cash-economie. Kudi maakt gebruik van een netwerk van agenten voor de deponering en opname van geld, en voor de facturatie en de betaling van de antenettijd van de eindconsumenten.



Gebeya: in 2016 opgericht edtechbedrijf, dat zowel een platform voor IT-opleidingen als een marktplaats voor de outsourcing van IT-talenten voor specifieke projecten vormt. Daarbij komt Gebeya tegemoet aan de zeer sterke vraag naar IT-talenten in Afrika, die makkelijk een job of opdrachten bij Afrikaanse en internationale ondernemingen kunnen vinden op zijn platform.



Terrapay: fintechbedrijf dat diensten voor betaalinfrastructuur biedt. TerraPay is het grootste platform voor mobiele betalingen ter wereld, en biedt diensten voor de verwerking, vergoeding en vereffening van B2B-transacties voor mobiele portefeuilles. Zijn technologie, de beste in zijn categorie, dient als interoperabiliteitsmechanisme waarmee de klanten van zijn partners in real-time transacties kunnen verzenden en ontvangen via diverse betaalinstrumenten, platformen en regio's.



Chatdesk: een SaaS-bedrijf dat software levert om bedrijven te helpen een betere klantenservice te bieden, de verkoopgroei te stimuleren en op doelmatige wijze te groeien. Het bedrijf beschikt over een hele serie producten: 'Teams', dat bedrijven helpt hun antwoordtijden te verminderen en hun aanwezigheid op sociale media te versterken, 'Shift', dat bedrijven helpt hun oproepenvolume te verminderen door de oproepen af te leiden naar een automatische berichtendienst en zelfhulp, en 'Trends', dat zorgt voor de automatische evaluatie van de opmerkingen van klanten en het mogelijk maakt om snel de nuttige ideeën te selecteren en de commerciële impact van de klantenservice te stimuleren.



Reliance-Health: een online leverancier van ziekteverzekeringen in Nigeria, die betaalbare en toegankelijke ziekteverzekeringsregelingen biedt voor kmo's, grote bedrijven en particulieren. Reliance Health benut de technologie via een geïntegreerde aanpak, die een betaalbare ziekteverzekering, telegeneeskunde en een combinatie van eigen en partner-gezondheidszorginstellingen omvat.



sendwave

SendWave: een eersterangs operator voor geldoverdracht die diensten voor internationale betalingen biedt aan geëmigreerden om hen te helpen geld naar Afrika te sturen.



MoneyFellows: een krediet- en spaarinstelling voor de digitalisering van tontines, een spaarsysteem dat zeer populair is op opkomende markten.

” Van TEXAF dé partner te maken voor Afrikaanse of andere groepen die zich willen inplanten in de DRC.

3. DE ZANDSTEENGROEVE

De open steengroeve van CARRIGRES is er sinds het begin van de jaren vijftig. Ze ligt in de destijds volledig onbewoonde directe buitenwijken van Kinshasa.

De ongecontroleerde ontwikkeling van de stad is al enkele jaren een belemmering voor de exploitatie van de steengroeve.

Met een geïnstalleerde jaarlijkse capaciteit van 600k ton, geschatte reserves van 25 miljoen ton en een primaire breker van 400 ton/uur is ze de grootste grindproductie-installatie voor alle kalibers rooskleurige zandsteen van Inkisi in Kinshasa. Deze materialen worden gebruikt voor de vervaardiging van beton en asfalt, voor wegenwerken en voor civieltechnische werken.

De onderneming ontwikkelt zich in een bijzonder concurrerende omgeving waar de informele sector hoogtij viert. Ze onderscheidt zich van haar concurrenten door de kwaliteit van haar producten en de strenge controle van de geleverde hoeveelheden.

CARRIGRES heeft een veertigtal medewerkers in dienst, onder leiding van exploitatiedirecteur Hilarion Mwayesi en commercieel directeur Paulo Barril, die voor financiële, juridische, administratieve, personeelsgebonden en veiligheidsaspecten een beroep doen op de transversale competenties van de vastgoedactiviteiten van de TEXAF-groep.

” Rijk potentieel
aan nieuwe activiteiten

4. DE KATOENBEDRIJVEN

Via haar dochterondernemingen LA COTONNIERE en ESTAGRICO beschikt de groep over vastgoedactiva verspreid over verschillende provincies in de DRC (Oost-Kasaï, Sankuru, Lomami, Hoog-Lomami, Maniema, Tanganyika en Zuid-Kivu), een overblijfsel uit de tijd van de katoenteelt voor de bevoorrading van haar textielfabriek in Kinshasa.

Deze activa zouden in de toekomst het startpunt kunnen vormen voor nieuwe activiteiten rond landbouwproductie, maar die kunnen alleen worden overwogen in het kader van een grootschalig project voor de herstel van infrastructuur om deze gebieden via de weg en/of via het spoor bereikbaar te maken.



VERSLAG INZAKE ECOLOGISCHE, SOCIALE EN GOVERNANCEZAKEN

Het economische en sociale kader van de DR Congo, waar de informele sector domineert en de transparantie te wensen overlaat, maakt het niet makkelijk om de ESG-normen toe te passen die overal in Europa ingang vinden. De groep is zich echter ten volle bewust van het belang van deze overwegingen met het oog op een duurzame groei. Zij streeft er niet alleen naar een van de meest verantwoordelijke bedrijven in de DRC te zijn, maar ook haar prestaties op deze domeinen voortdurend te verbeteren.

TEXAF leeft dan ook de Tien Principes van het Global Compact van de Verenigde Naties na (www.unglobalcompact.org/what-is-gc/mission/principles).

Milieu

Inzake ecologische impact verschilt de situatie tussen de steengroeve en het vastgoed.

- Conform de mijnbouwwet voert CARRIGRES een milieueffectstudie en een vijfjarig plan voor milieubeheer uit, waarin bindende doelstellingen voor het terugdringen van de milieu-impact zijn opgenomen. Meer bepaald:
 - genereert CARRIGRES geen afval, alle bijproducten worden gebruikt;
 - het bedrijf pompt zelf zijn water op en behandelt het zonder af te hangen van het overbevraagde stadsnetwerk;
 - de kwaliteit van het mijnafvalwater wordt gemeten, het netwerk van kanalen voor hemelwater is aangepast voor de opvang van zwevende deeltjes en er zal een olieafscheider worden geïnstalleerd om iedere vervuiling door een ongewild lek van koolwaterstoffen te voorkomen;
 - de productie van steenslag veroorzaakt stof. De verspreiding daarvan wordt beperkt door groenschermen, de omkasting van de zeven en de besproeiing van de circulatie- en laadzones tijdens het droge seizoen;
 - het geluid en de trillingen worden gemeten. Er worden nieuwe mijnbouwtechnieken toegepast om ze te beperken.

- Met de milieu-impact van de VASTGOEDACTIVITEIT wordt rekening gehouden op vrijwillige basis, zowel in de bouwfase als in de exploitatiefase.
 - De gebouwen worden ontworpen met het oog op de beperking van het energieverbruik, dat in tropische zones vooral naar de airconditioning gaat: dubbele muren, in het kantoorgebouw 'Petit-Pont' dubbele beglazing...;
 - Het verbruik van water en elektriciteit van elk gebouw wordt gemeten en een eventueel abnormaal verbruik wordt gemeld aan de huurder en in voorkomend geval aan de technische dienst;
 - De groep installeert systematisch ledverlichting in haar nieuwe ontwikkelingen;
 - De groep belast zich met het beheer van het afval van de huurders. Groen afval wordt verwerkt en gecomposteerd. Er wordt een overeenkomst gesloten met een extern bedrijf voor de recycling van plastic flessen. Niet-gesorteerd afval wordt afgevoerd naar een officiële stortplaats;
 - Het gebouw 'Petit-Pont' is het eerste in Kinshasa dat eigen elektriciteit produceert met zonnepanelen. Het is ook uitgerust met een installatie voor de opvang van regenwater, ledverlichting en dubbele beglazing.

” Naleving van de Tien Principes van het Global Compact van de Verenigde Naties

Sociaal

- De groep volgt vanzelfsprekend de Congolese sociale wetten, die nauw aanleunen bij de Belgische wetgeving, en verplicht ook haar onderaannemers om die na te leven;
- Het personeel van de groep wordt vertegenwoordigd door vakbondsafvaardigingen waarmee de directie geregeld overleg pleegt;
- Buiten de directie is het hele personeel gedekt door collectieve arbeidsovereenkomsten die zijn afgesproken met de vakbondsafvaardigingen. Deze overeenkomsten dekken de economische voordelen van de werknemers, de werkuren, de arbeidsomstandigheden, het verlof, de vakbondsvertegenwoordiging...;
- Het technisch personeel beschikt over persoonlijke beschermingsmiddelen, die zij verplicht zijn te dragen. Deze middelen zijn conform de normen in de mijnbouwsector voor het personeel van CARRIGRES, dat ook beschikt over een uitgebreid handboek voor veiligheidsprocedures;
- De groep biedt al haar werknemers een medische dekking met regelmatige verplichte medische controle.

Governance

- De groep volgt de Belgische Governance Code 2020 en publiceert haar governancecharter. Zij stelt ieder jaar een governanceverslag op (zie pp. 40 en volgende);
- Er zijn procedures voor het beheer van eventuele belangenconflicten;
- Zij neemt in al haar huurcontracten een clausule voor corruptiebestrijding op;
- Bij de selectie van leveranciers wordt gecontroleerd of zij formeel ingeschreven zijn bij de fiscale autoriteiten.

De TEXAF-groep is zich bewust van de moeilijkheden waarmee de Congolese bevolking wordt geconfronteerd en is dankbaar voor de kansen die het land TEXAF biedt om te slagen. Daarom hecht de groep ook steeds meer belang aan de ontwikkeling van activiteiten die niet noodzakelijk direct verband houden met het maatschappelijk doel van de groep, maar die wel bijdragen aan de menselijke ontwikkeling van het land.

Hoofdstuk 3 van dit jaarverslag is gewijd aan deze activiteit.



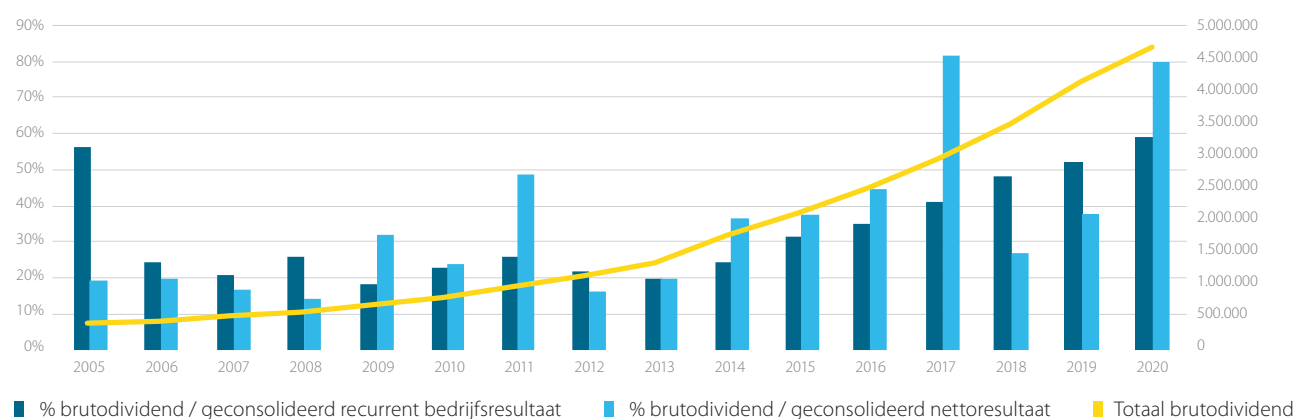
INFORMATIE VOOR DE AANDEELHOUDER

Dividend

TEXAF keert sedert 2005 een dividend uit

(in EUR)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Brutodividend per aandeel	0,23	0,28	0,33	0,40	0,48	0,58	0,69	0,81	0,97	1,16	1,29
Nettodividend per aandeel	0,17	0,21	0,25	0,30	0,36	0,42	0,48	0,57	0,68	0,81	0,90
TOTAAL BRUTODIVIDEND (in duizend EUR)	736	893	1.063	1.276	1.701	2.039	2.430	2.886	3.442	4.101	4.633
Verandering	20%	21%	19%	20%	33%	20%	19%	19%	19%	19%	13%

Pay-outratio (in EUR)



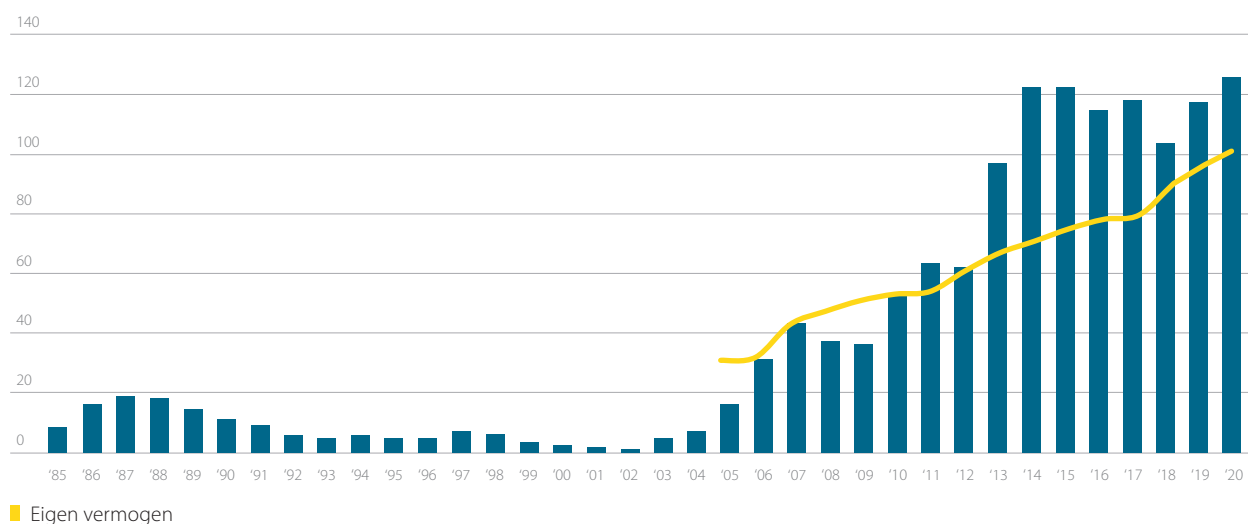
Ontwikkeling van het aandeel

Sinds 12 december 2012 is het aandeel van TEXAF genoteerd op de continumarkt. Sinds 18 maart 2013 is het opgenomen in de BEL Small-index. Daardoor is de liquiditeit van het aandeel verbeterd. Op 21 februari 2017 heeft Euronext

een nieuwe index geïntroduceerd die bedoeld is om Europese familiebedrijven in de kijker te zetten: de Euronext Family Business Index. Ook TEXAF maakt deel uit van deze index van 90 Franse, Belgische, Nederlandse en Portugese bedrijven.

Beurskapitalisatie (gemiddelde koers)

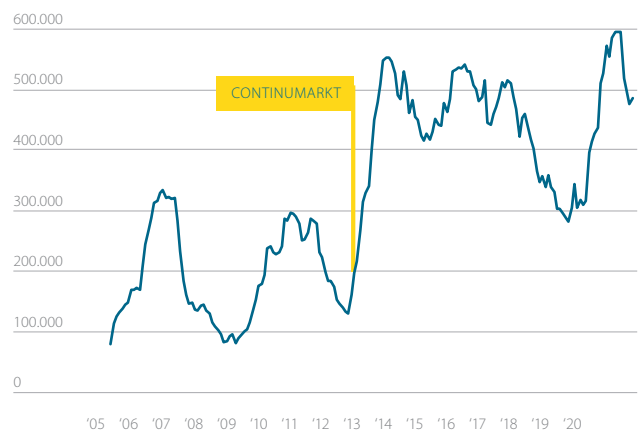
Eigen vermogen (in miljoen EUR)



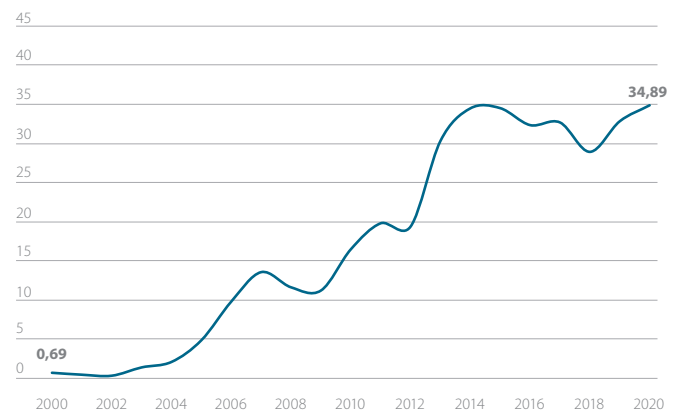


Handelsvolume van het aandeel (in EUR)

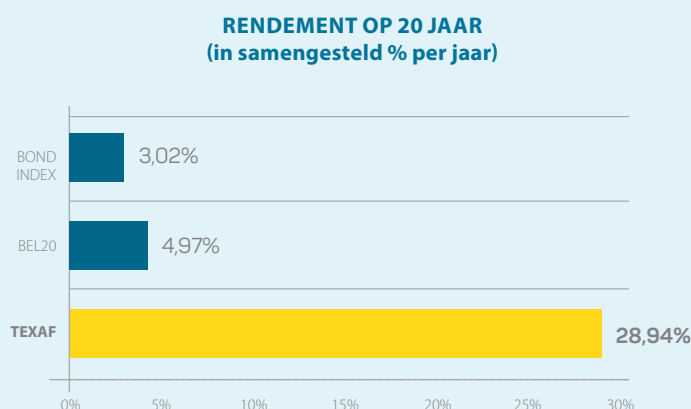
Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden



Beurskoers (in EUR per aandeel)



Beursrendement



Aandeelhoudersstructuur

TOTAAL AANTAL UITGEGEVEN EFFECTEN	3.603.536	100%
Houders:		
Société Financière Africaine	2.256.520	62,62%
Middle Way Ltd	360.354	10,00%

Société Financière Africaine wordt gecontroleerd door Chagawirald SCS, dat zelf wordt gecontroleerd door de heer Philippe Croonenberghs.

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 uit Hongkong.

Agenda van de aandeelhouders

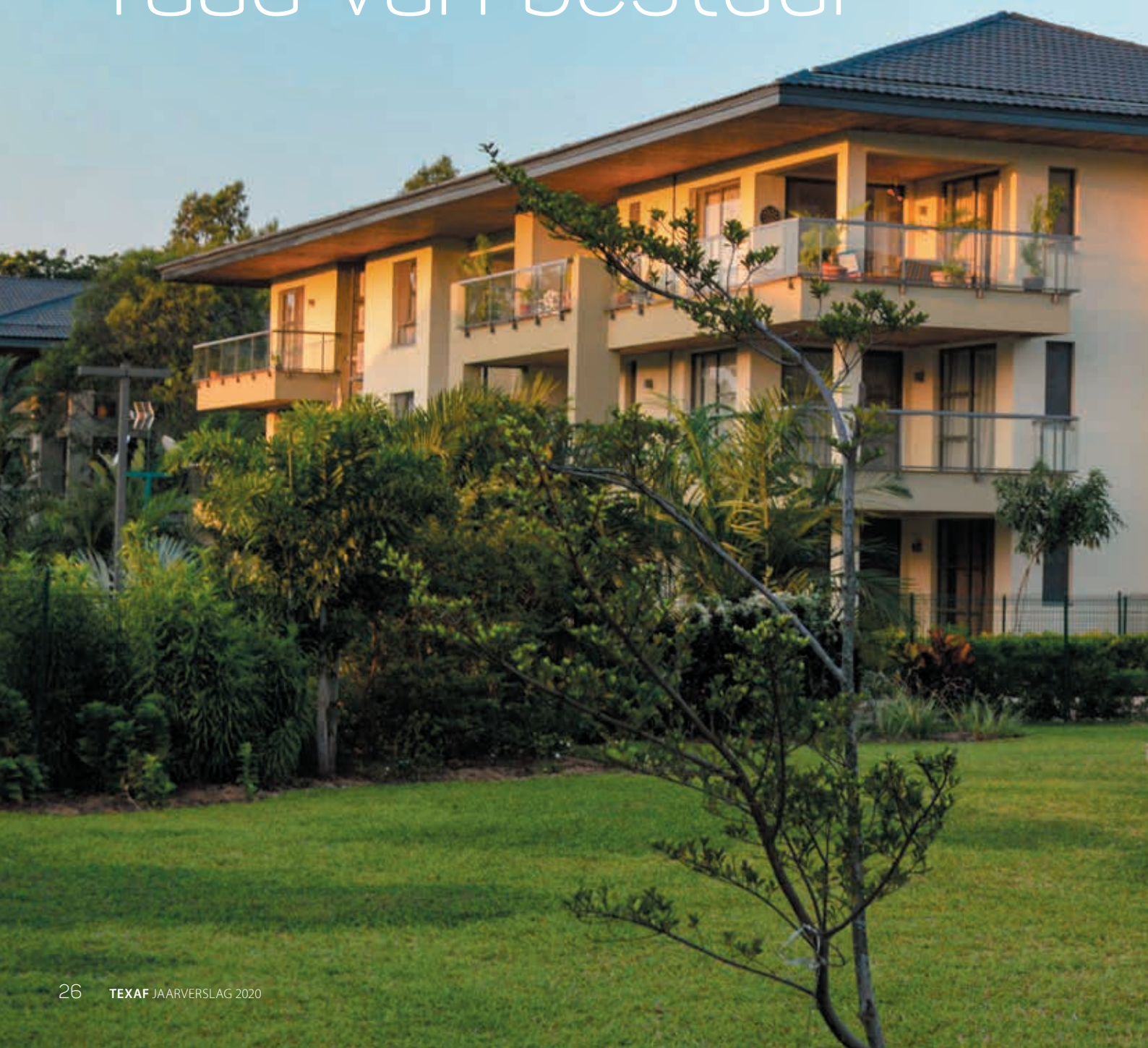
Vrijdag 07 mei 2021 Publicatie van het driemaandelijks persbericht	Dinsdag 11 mei 2021 (om 11 u): Jaarlijkse algemene vergadering	Vrijdag 28 maart 2021 Betaalbaarstelling van het dividend van 2020
Vrijdag 03 september 2021 Publicatie van de halfjaarresultaten	Vrijdag 12 november 2021 Publicatie van het driemaandelijks persbericht	Vrijdag 25 februari 2022 Publicatie van de jaarresultaten 2021

De website van TEXAF is www.texaf.be.

Deze website bevat alle nuttige informatie voor de aandeelhouders.

02

Verslagen van de raad van bestuur





Veerkrachtige
resultaten
in een context
van pandemie.

BEHEERVERSLAG

Algemene context in 2020

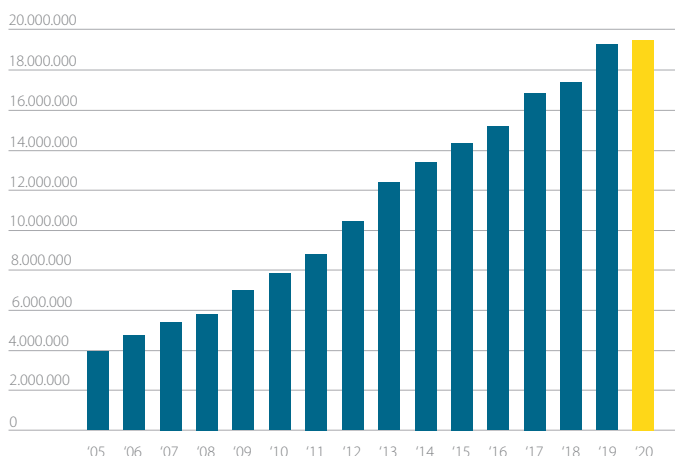
De DR Congo is minder zwaar getroffen door de wereldwijde pandemie dan de Europese landen. Dat neemt niet weg dat de zakenwijk van Kinshasa, waar het grootste deel van de activiteiten van de groep plaatsvinden, in lockdown en quarantaine is geplaatst van april tot juni, terwijl de internationale grenzen en die tussen de provincies gesloten waren voor personen sinds het begin van de crisis tot 15 augustus 2020. Daarnaast is de internationale logistiek, een cruciale factor voor een land dat sterk afhankelijk is van de wereldhandel, zwaar verstoord. Het gevolg is dat het bruto binnenlands product volgens de laatste ramingen met 2,2% is achteruitgegaan in 2020, en dat de Congolese frank tijdens datzelfde jaar 29% aan waarde heeft verloren tegenover de EUR. De internationale instellingen zijn het land blijven steunen, bijvoorbeeld met een COVID-19-lening van het IMF van 363 mln. USD en een financieringsprogramma voor het lager onderwijs van 800 mln. USD op 4 jaar door de Wereldbank, al is de uitbetaling van dit laatste programma opgeschort in afwachting van de resultaten van een onderzoek naar mogelijke geldverduisteringen.

De economische groei zou met 3,6% moeten opveren in 2021 en de wisselkoers zou steun moeten vinden in de sterke stijging van de koers van koper en kobalt sinds het begin van het jaar, als gevolg van de economische opleving in China.

De veiligheidssituatie in het oosten van het land blijft zeer gespannen, maar deze regio is ver verwijderd van de activiteitscentra van de groep.

De politieke situatie is in 2020 aanzienlijk geëvolueerd in de DRC. President Tshisekedi heeft een einde gemaakt aan de alliantie met zijn voorganger en heeft een nieuwe coalitie opgericht, de 'Union Sacrée', die de meerderheid heeft in het nationale parlement en in de Senaat. Er is een nieuwe eerste minister benoemd. Op het moment van de publicatie van dit verslag probeert die een nieuwe regering te vormen terwijl de vorige de lopende zaken afhandelt.

Huurinkomsten (in EUR)



Vastgoedactiviteit

De lockdown tijdens de eerste golf van de pandemie heeft een operationele impact gehad op de Vastgoedactiviteit. Nog voor de autoriteiten hun maatregelen uitvaardigden, stelde de groep gezondheidsvoorzieningen ter beschikking van haar medewerkers en huurders. Toen de concessie in lockdown werd geplaatst, heeft de groep haar dienstverlening voor de huurders uitgebreid en is zij partnerschappen aangegaan om ter plaatse tijdelijke winkels te organiseren voor de bevoorrading in basisvoorzieningen (drank, voedsel, telecommunicatielaadkaarten...).

De bouwwerkzaamheden moesten worden stilgelegd gedurende de drie maanden van de lockdown, zodat de groep slechts 5,8 mln. EUR kon investeren in vastgoed in 2020, wat onder de verwachtingen en de cijfers van de vorige jaren blijft. Dat heeft echter het op de markt brengen van het gebouw 'Petit-Pont', dat uiteindelijk werd opgeleverd in de laatste dagen van het jaar, slechts met enkele weken vertraagd. Het kantoorgebouw, met een netto-oppervlakte van 3.366 m², ligt op enkele honderden meter van de 'Utexafrica'-concessie aan het begin van de Boulevard du 30 Juin, de belangrijkste verkeersader van de stad. Dit voor de stad Kinshasa innoverende gebouw (zonnepanelen, opvang van regenwater, ledverlichting) past in het streven naar een hoge milieukwaliteit. Van bij de start van de bouwwerken was het onderste van de drie niveaus op lange termijn verhuurd aan Brussels Airlines, dat er zijn kantoren en city-check-in heeft gehuisvest. Op het moment van dit verslag is 90% van het gebouw verhuurd aan bedrijven en internationale ngo's. Het huurpotentieel op een volledig jaar bedraagt 1 mln. EUR.

Het tweede lopende project, 'Bois Nobles II', dat 33 appartementen omvat, heeft wat meer vertraging opgelopen door de beperkingen vanwege COVID-19 en de drie betrokken gebouwen zullen beschikbaar zijn voor verhuur in respectievelijk april, mei en juni 2021. Het kan bogen op dezelfde infrastructuur als de fase I, zoals vooraf geïnstalleerde glasvezelverbindingen, autonome waterreserve en algemeen toegepaste ledverlichtingsapparatuur. Daarnaast zijn het de eerste gebouwen in de concessie Utaxafrica die over liften zullen beschikken om de vier verdiepingen te bereiken. Dit project heeft een huurpotentieel van 1,2 mln. EUR over een volledig jaar.

Haakjes aan begin en einde van deze alinea laten staan?

[De portefeuille van de groep omvat nu 300 woningen (247 appartementen en 53 villa's), met een residentiële huuropervlakte van 58.500 m², kantoren en winkelruimtes met een oppervlakte van 22.000 m² en opslagruimtes voor 36.000 m². Per 31 december 2020 bedroeg de bezettingsgraad 90%.]

De studies voor de ontwikkeling van het project 'Jardins de Kinsuka' zijn overgegaan van de stedenbouwkundige fase naar die van de engineering. De groep beschikt nu over de nodige gedetailleerde technische studies voor de evaluatie van dit project van 1.500 woonunits op een terrein van 87 ha in de westelijke buitenwijk van Kinshasa, zodat zij nu een internationale partner kan zoeken voor de uitvoering. Deze zoektocht werd het afgelopen jaar sterk afgeremd door de reisbeperkingen. Intussen heeft de Société Nationale d'Electricité, die van de groep een perceel van 17 ha had gekocht op dezelfde site voor de installatie van het eindstation van de hoogspanningslijn vanuit de waterkrachtcentrale van Zongo II en een transformatorstation, zijn werkzaamheden begin 2021 opgestart, wat de projecten in deze zone een stabiele stroomvoorziening garandeert.

In 2020 zijn de huuropbrengsten van de vastgoedactiviteit stabiel gebleven op 19,5 mln. EUR, bij afwezigheid van nieuwe te verhuren gebouwen voor de tweede helft van december. Deze huuropbrengsten zijn voor 46% afkomstig van internationale instellingen en voor 37% van grote ondernemingen. Daarnaast hebben de sluiting van de grenzen van de DRC tot 15 augustus en de onzekerheid rond de opening van de internationale scholen nieuwe woninghuurders verhinderd om zich in Kinshasa te vestigen in september. De leegstand is dan ook toegenomen in de tweede jaarhelft, en de bezettingsgraad bedroeg 90% per 31 december. Sindsdien is zij geleidelijk gestegen dankzij de verhuur over het volledige boekjaar van de woningen van de eerste fase van het project 'Bois Nobles'.

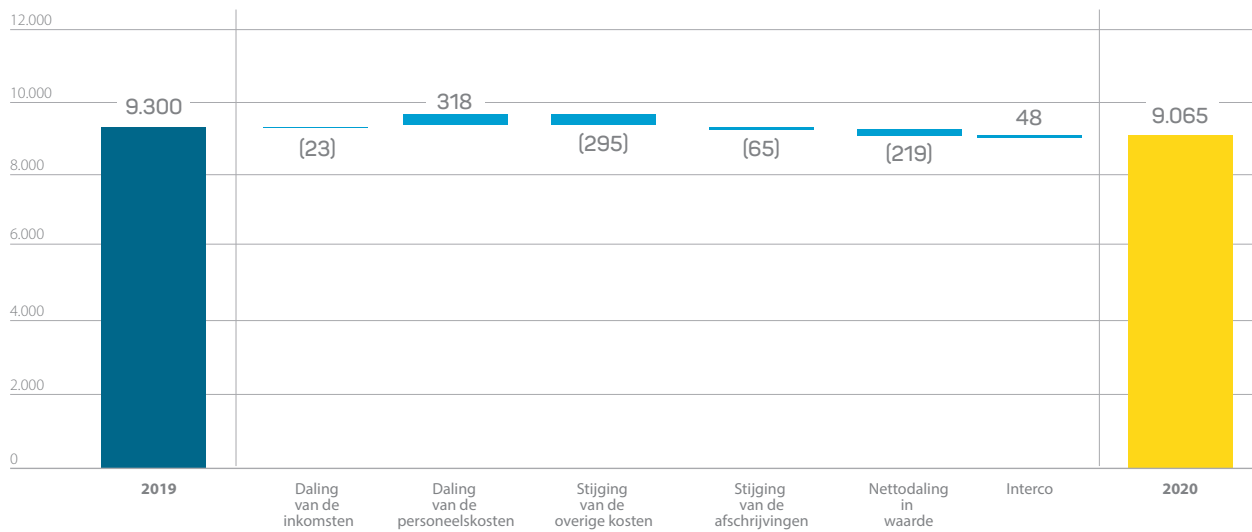
Ook de bedrijfskosten zijn stabiel gebleven op 11,6 mln. EUR, met uitzondering van een hogere voorziening voor klantenvorderingen (225k EUR) en de verwerking van wisselkoersverliezen (198k EUR), die vroeger werden opgenomen in het financieel resultaat.

Op 8 augustus 2020 heeft een brand een opslagplaats in de as gelegd die was verhuurd aan een internationale instelling, waarbij ook de aanliggende kantoren zwaar beschadigd werden. Er vielen geen slachtoffers te betreuren. Deze gebouwen genereerden 650k EUR aan jaarlijkse huur. De groep heeft de nodige stappen gezet met het oog op een schadevergoeding. Naast het verlies van inkomsten heeft de brand in het boekjaar ook geleid tot een eenmalige last van 416k EUR in de geconsolideerde rekeningen.

Het resultaat vóór uitgestelde belastingen bereikt 6,2 mln. EUR en het nettoresultaat, aandeel van de groep, 5,6 mln. EUR. In 2019 bedroegen deze cijfers 10,0 mln. EUR en 10,9 mln. EUR, zij omvatten dan ook een overdrachtsmeerwaarde voor 5,1 mln. EUR en een terugname van uitgestelde belastingen voor 0,9 mln. EUR.



Ontwikkeling van het bedrijfsresultaat van de vastgoedactiviteit



Resultaten van de vastgoedactiviteit

VASTGOED (in duizend EUR)	2016	2017	2018	2019	2020	Vershil
Opbrengst van de gewone activiteiten	15.268	16.730	17.305	19.230	19.331	0,5%
Recurrent bedrijfsresultaat	7.952	8.861	8.638	9.300	9.065	(2,5%)
Bedrijfsresultaat	8.100	8.861	10.016	14.420	8.648	(40,0%)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	5.764	6.141	7.224	10.013	6.203	(38,1%)
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	6.249	7.604	13.148	10.924	5.593	(48,8%)

(*) De verdeling van de kosten tussen de sectoren is verfijnd ten opzichte van de vorige boekjaren.



De zandsteengroeve - CARRIGRES

De steengroeve CARRIGRES lag buiten de door de autoriteiten uitgevaardigde lockdownzone. Zij kon dan ook zonder onderbreking blijven werken, zij het dat de arbeidsprocedures moesten worden aangepast aan de gezondheidsprotocollen (social distancing, scheiding tussen de teams...). Sommige klanten moesten hun werkzaamheden echter wel stilleggen gedurende de 3 maanden, wat een impact had op de verkoop.

Daarnaast stonden de productie en de productiekosten onder druk door talrijke technische problemen bij de apparatuur voor lading/transport. Hoewel er reeds investeringen waren uitgetrokken, vooral voor nieuwe steengroevetrucks, hebben de vertraging van de wereldwijde logistieke ketens en de onderbroken activiteiten bij bepaalde leveranciers gemaakt dat ze pas aan het einde van het eerste halfjaar van 2021 operationeel zullen zijn.

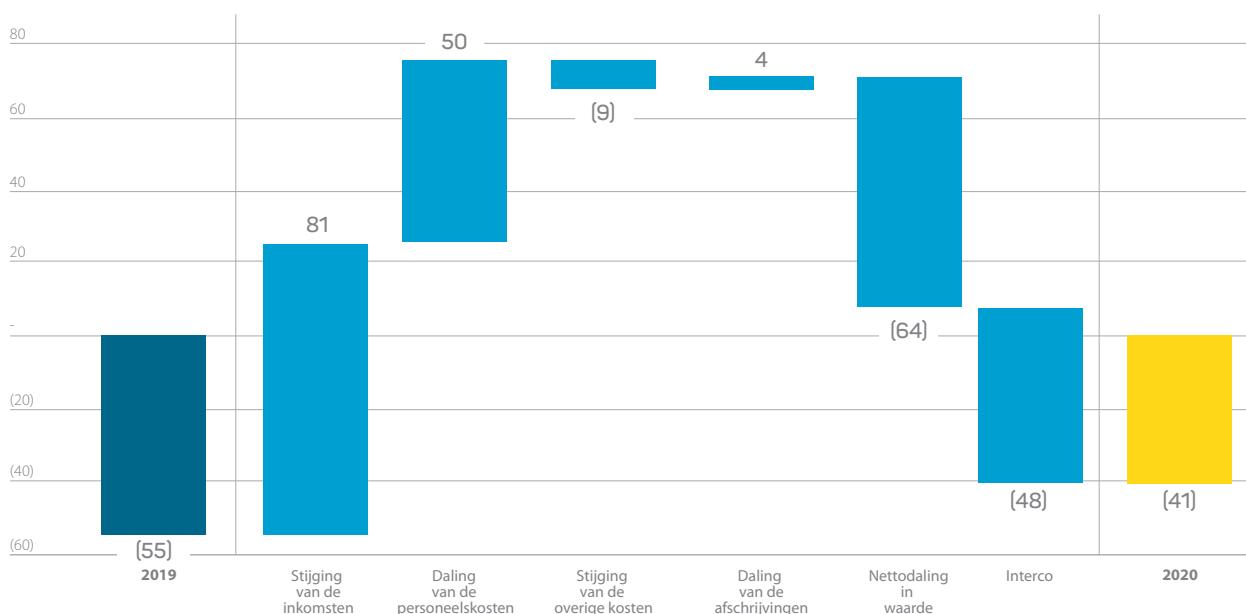
In totaal bedroeg het verkochte volume 229.000 ton (+5%) ten opzichte van 2019) en de omzet 2,6 mln. EUR (+4%).

De directe productiekosten zijn gestegen door de hoger aangehaalde problemen en het recurrente bedrijfsresultaat sluit met (39)k EUR (tegen (71)k EUR in 2019) bijna op break-even af.

De groep volgt van nabij de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de waardering van de groeve in de IFRS-rekeningen en, gelet op het feit dat het verwachte herstel van de activiteit op zich laat wachten, heeft de raad van bestuur besloten in boekjaar 2020 een aanvullende waardevermindering van deze groeve voor 1,3 mln. EUR te boeken. Daardoor komt het bedrijfsresultaat op -1.339k EUR.

Rekening houdend met de financiële opbrengsten komt het resultaat vóór uitgestelde belastingen op (1.029)k EUR en het nettoresultaat, aandeel van de groep, op (617)k EUR.

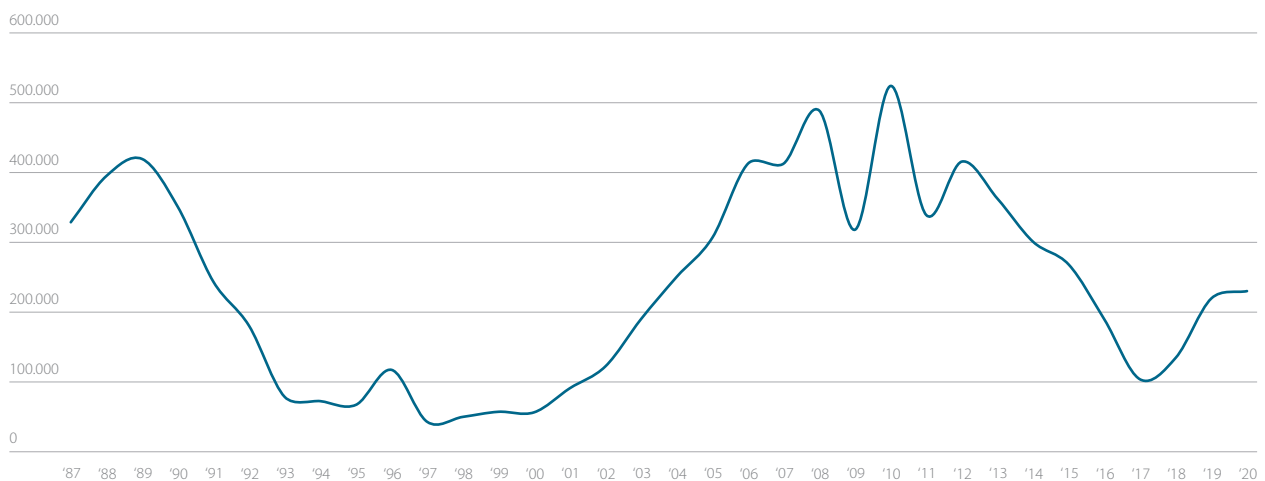
Ontwikkeling van het bedrijfsresultaat van Carrigrès*



(*) De definitie van de alternatieve prestatie-indicatoren is te vinden op pagina 125.

CARRIGRÈS (in duizend EUR)	2016	2017	2018	2019	2020	Vershil
Opbrengst gewone activiteiten	3.266	1.584	1.612	2.460	2.556	3,9%
Recurrent bedrijfsresultaat	74	(4.454)	(213)	(71)	(39)	(44,2%)
Bedrijfsresultaat	74	(4.454)	(213)	(71)	(1.339)	(1.792,9%)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	614	(2.762)	335	248	(1.029)	(514,2%)
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	614	(2.762)	335	248	(617)	(348,3%)

Verkoop Carrigrès (in ton)



Digitaal

2020 was het jaar waarin de digitale activiteit van de groep zich heeft waargemaakt in Kinshasa. Eind januari opende de SILIKIN CAMPUS, de contactplaats voor de digitale economie van Kinshasa, de deuren. Het is een plek voor coworking, seminars en opleidingen, gevestigd in een prachtig modernistisch gebouw van 700 m² aan het belangrijkste kruispunt van de stad..

Deze campus werd meteen de thuisbasis van de KINSHASA DIGITAL ACADEMY, die een intensive opleiding van 7 maanden biedt voor web- en mobiele ontwikkeling aan 40 cursisten, die geselecteerd zijn uit meer dan 1.000 kandidaten. Elke cursist (waaronder 40% vrouwen) krijgt een studiebeurs ter waarde van 5.500 USD, gefinancierd door Congolese bedrijven en organisaties die zo hopen de afgestudeerden te kunnen rekruteren. Dit initiatief is vooral mogelijk gemaakt dankzij een schenking van het Duitse samenwerkingsverband GIZ, en de sponsoring van Facebook en Orange. Jammer genoeg moesten de lessen door de COVID-19-crisis vanaf midden maart worden opgeschort.

Gedurende de lockdownperiode hebben de SILIKIN CAMPUS en de KINSHASA DIGITAL ACADEMY een directe en concrete steun geboden aan het Secrétariat Technique de la Riposte contre le COVID-19, enerzijds door de huisvesting van MIN SANTE FM, het radio- en tv-station voor de bestrijding van het coronavirus, en vervolgens door de creatie van de website www.stopcoronavirus.cd, een specifieke Facebook-pagina en een peilingsplatform; en ten slotte door digitale innoverende oplossingen voor te stellen aan de Congolese autoriteiten voor de follow-up van de pandemie, de doelmatigheid van de gezondheidsmaatregelen en de bewustmaking van de bevolking.

De directeur van de activiteit, de heer Raymond Mendy (ex-CEO van 'Croissance TIC' in Dakar) is in september in functie getreden. Hij richt zich op de heractivering na afloop van COVID.

In de eerste jaarhelft van 2021 zal met de steun van de Koning Boudewijnsstichting het partnerschap met OVATION, een middelencentrum voor beginnende bedrijven, coaches

vormen voor de Congolese startups en jongeren begeleiden die een bedrijf willen opstarten. Daarnaast is een eerste incubatieprogramma 'K-Impact' gelanceerd, met als thema 'Kinshasa ville durable' (Kinshasa duurzame stad).

Verder zijn de werkzaamheden gestart voor de oprichting van een SILIKIN VILLAGE, die focust op bedrijven die actief zijn in de technologiesector, door de inrichting van 800 m² nu nog leegstaande kantoren en van 400 m² vergaderzalen in een oude opslagplaats..

Voor het eerst worden de resultaten van deze activiteit afzonderlijk gepresenteerd. Zij komen uit op 1.187k EUR, wat de invloed van de opstartkosten weerspiegelt.

De groep is ingegaan op verzoeken om bijdragen van PARTECH AFRICA voor 132k EUR, wat haar inbreng op 335k EUR brengt. PARTECH AFRICA heeft participaties in 10 jonge Afrikaanse technologiebedrijven. In 2020 concentreerde het fonds zich op opvolgingsbeleggingen in bestaande participaties om hen in staat te stellen de crisis te boven te komen. Op dit moment lijkt geen van de participaties gevaar te lopen.

Holding

De eigen kosten van de holding, die de kantoorkosten van Brussel en de kosten in verband met de consolidatie van de rekeningen en de beursnotering omvatten, worden apart gepresenteerd..

Zij bedragen in totaal 1 mln. EUR, een daling ten opzichte van het vorige jaar, door de zeer sterke verlaging van de variabele beloningen. Rekening houdend met de financiële opbrengsten en de terugboeking van uitgestelde belastingen komt het nettoresultaat op (219)k EUR (tegen (402)k EUR in 2019).

HOLDING (in duizend EUR)	2016	2017	2018	2019	2020	Vershil
Opbrengst van de gewone activiteiten	5	-	-	-	-	n.s.
Recurrent bedrijfsresultaat	(1.085)	(942)	(918)	(1.398)	(975)	(30,2%)
Bedrijfsresultaat	(1.927)	(992)	(918)	(1.398)	(975)	(30,2%)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	(1.341)	(295)	(283)	(592)	(380)	(35,7%)
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	(1.341)	(295)	(283)	(592)	(219)	(62,9%)

Geconsolideerd resultaat

De omzet van de groep blijft stabiel op 21,8 mln. EUR door de afwezigheid van nieuwe te verhuren panden en ondanks de productieproblemen bij CARRIGRES. Ook de recurrente bedrijfskosten zijn stabiel, ondanks het feit dat zij voor 224k EUR aan negatieve koersverschillen omvatten, die vroeger waren opgenomen in het financieel resultaat. Het gevolg is dat het recurrente bedrijfsresultaat op 7,9 mln. EUR uitkomt, wat vrijwel identiek aan is aan dat van 2019.

Zoals hoger uiteengezet, is het boekjaar beïnvloed door twee eenmalige kosten: de directe impact van de brand van 7 augustus ((416)k EUR) en een aanvullende bijzondere waardevermindering van de zandsteengroeve van (1,3) mln. EUR, waardoor het bedrijfsresultaat uitkomt op 6,1 mln. EUR (tegen 13,0 mln. EUR in 2019, toen een overdrachtsmeerwaarde van +5,2 mln. EUR was geboekt).

De financiële nettokosten dalen tot 38k EUR (tegen 223k EUR), dankzij de afname van de schuld en de herclassificatie van koersverschillen naar bedrijfskosten. Het resultaat vóór belastingen komt zo uit op 6,1 mln. EUR.

In 2019 omvatten de belastingen een reglementaire positieve nieuwe raming van de uitgestelde belastingen voor 738k EUR; in 2020 viel deze factor weg, waardoor de uitgestelde belastingen op 25k EUR en de huidige belastingen op 1,5 mln. EUR komen.

Het nettoresultaat, aandeel van de groep, komt in totaal dan ook uit op 4,6 mln. EUR (tegen 10,8 mln. EUR vorig jaar).

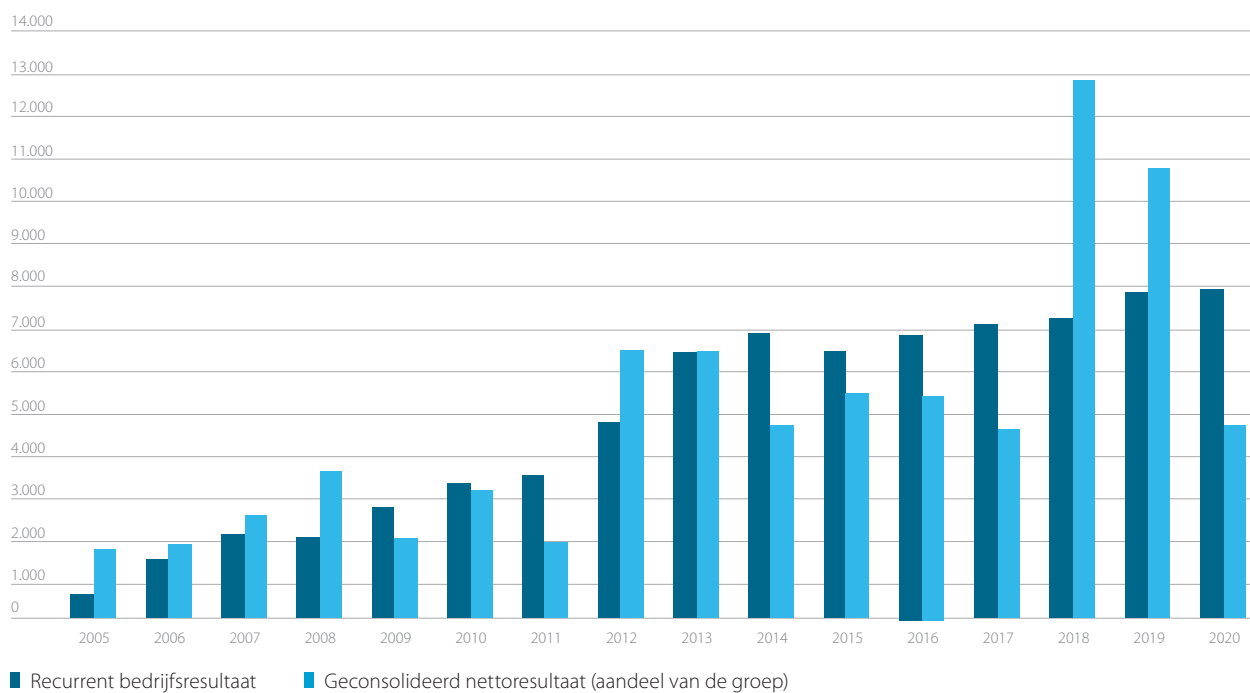
(in duizend EUR)	2016	2017	2018	2019	2020
Opbrengst van de gewone activiteiten	18.392	18.208	18.869	21.691	21.868
Overige recurrente bedrijfsopbrengsten	1.844	1.493	1.423	1.530	1.425
Recurrente bedrijfskosten	(10.496)	(9.663)	(10.180)	(12.008)	(11.631)
Recurrente EBITDA	9.740	10.038	10.111	11.213	11.663
In % van de omzet	48%	51%	50%	48%	50%
Afschrijvingen	(2.787)	(3.018)	(2.943)	(3.382)	(3.801)
Recurrent bedrijfsresultaat	6.953	7.020	7.168	7.831	7.863
In % van de omzet	34%	36%	35%	34%	34%
Eenmalige operationele elementen	(774)	(3.610)	1.531	5.190	(1.716)
Bedrijfsresultaat	6.179	3.410	8.699	13.022	6.147
Financiële opbrengsten en kosten	(754)	(1190)	(438)	(223)	(38)
Resultaat vóór belastingen (uit voortgezette bedrijfsactiviteiten)	5.428	2.220	8.261	12.799	6.108
Belastingen over het huidige boekjaar	(73)	75	(1.140)	(3.183)	(1.502)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	5.355	2.295	7.121	9.616	4.606
In % van de omzet	26%	12%	35%	41%	20%
Uitgestelde belastingen	101	2.255	5.811	1.176	(25)
Nettoresultaat na belasting	5.456	4.550	12.932	10.793	4.581
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	5.454	4.542	12.909	10.771	4.569

PER EFFECT

Recurrent bedrijfsresultaat (in EUR)	1,96	1,98	2,02	2,21	2,18
Bedrijfsresultaat (in EUR)	1,74	0,96	2,45	3,67	1,71
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep) (in EUR)	1,54	1,28	3,64	3,04	1,27
Aantal effecten in omloop	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.603.536

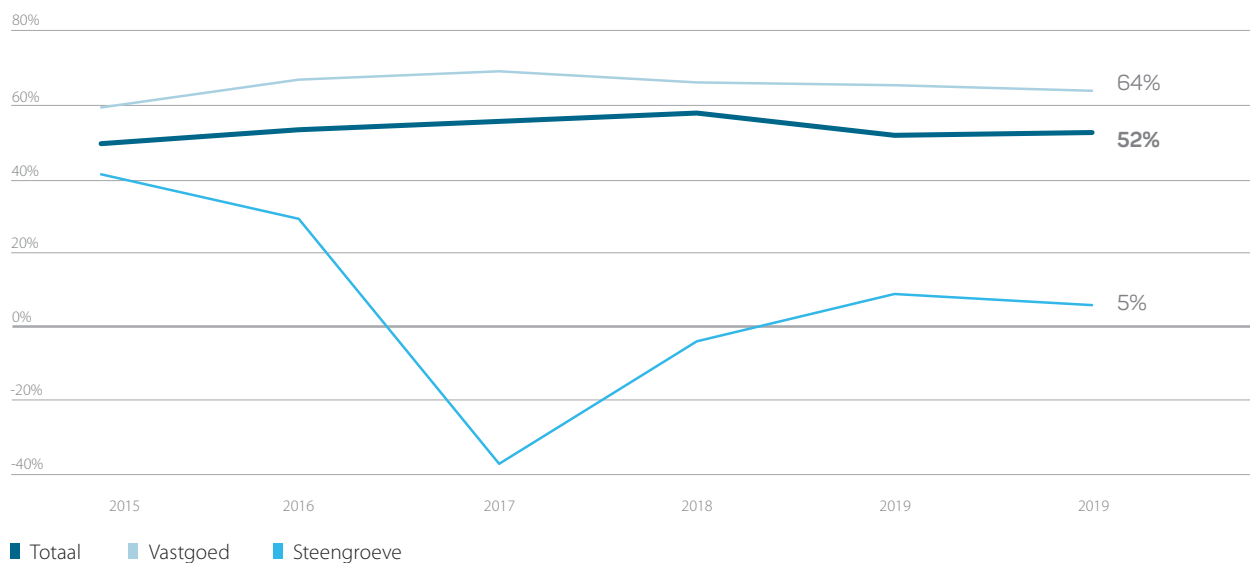
De definitie van de alternatieve prestatie-indicatoren is te vinden op pagina 125.

Geconsolideerd resultaat (in duizend EUR)



Recurrente EBITDA

in % van de opbrengst van de gewone activiteiten



De definitie van de alternatieve prestatie-indicatoren is te vinden op pagina 125.

Totaalresultaat

(in duizend EUR)	2016	2017	2018	2019	2020
Resultaat van het boekjaar	4.792	5.450	5.456	4.550	12.932
Mutaties (na belastingen) van de herwaarderingsreserves	117	-	-	(28)	-
Mutaties (na belastingen) van de pensioenvoorzieningen	(16)	(52)	-	(19)	(55)
TOTAALRESULTAAT	4.893	5.398	5.456	4.503	12.883
DAT TOEKOMT					
Aan de aandeelhouders van TEXAF	5.549	5.390	5.433	4.481	12.872
Per effect	1,57	1,52	1,53	1,26	3,63
Aan minderheidsbelangen	(656)	8	23	22	11

Geconsolideerde balans (avant affectation du résultat)

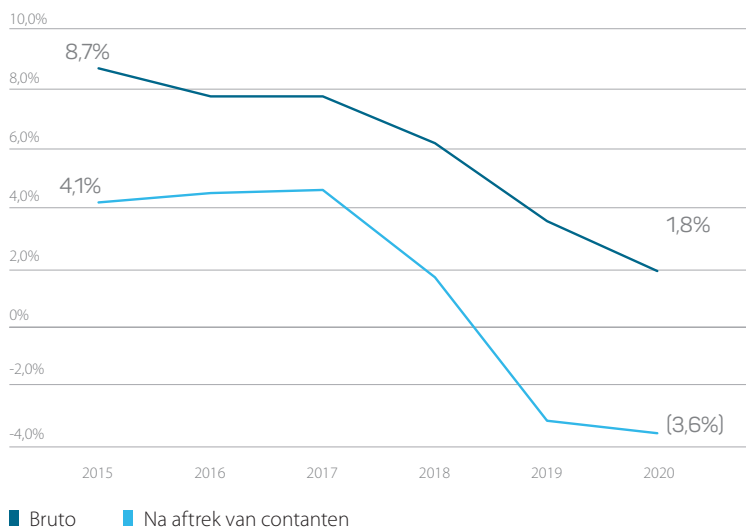
De financiële nettoschuld is verder afgenomen en de groep had per 31 december een nettokaspositie van 4,6 mln. EUR.

TEXAF had voor het eerst zijn aandeelhouders de keuze geboden om hun dividend van 2019 contant op te nemen of het in te brengen in een kapitaalverhoging ('optioneel dividend'). Op 28 mei 2020 was 66% van de nettodividenden ingebracht, voor een totaal van 1,9 mln. EUR, wat het kapitaal op 23,4 mln. EUR en het aantal aandelen op 3.603.536 (+ 1,7%) brengt.



Financiële schuld

als % van totale activa



De definitie van de alternatieve prestatie-indicatoren is te vinden op pagina 125.

” De netto schuld, die al redelijk laag was, is veranderd in een netto contant bedrag.

31 december

(in duizend EUR)	2016	2017	2018	2019	2020
ACTIVA					
Vaste Activa	107.866	109.125	112.236	115.252	115.957
Materiële vaste activa	13.728	9.955	9.658	9.911	8.309
Vastgoedbeleggingen	93.867	99.100	102.347	105.029	107.211
Immateriële vaste activa	41	23	15	9	6
Overige financiële vaste activa	230	47	217	304	432
Vlottende Activa	13.156	11.129	12.296	15.995	12.927
Activa aangehouden voor verkoop	1.180	-	-	-	-
Voorraden	4.905	4.769	4.948	4.633	4.346
Vorderingen	1.114	1.469	692	1.312	897
Belastingvorderingen	1.518	919	807	1.044	558
Kastegoeden en deposito's op korte termijn	3.911	3.674	5.564	8.767	6.979
Overige vlottende activa	528	298	285	239	145
TOTAAL ACTIVA	121.022	120.254	124.531	131.247	128.884

PASSIVA					
Eigen vermogen	78.099	80.167	90.213	97.516	99.837
Kapitaal	21.508	21.508	21.508	21.508	23.398
Reserves van de groep	56.278	58.338	68.361	75.642	76.054
Minderheidsbelangen	313	321	344	366	384
Langlopende verplichtingen	32.240	30.716	23.426	20.052	18.740
Uitgestelde belastingverplichtingen	21.756	19.810	13.999	12.805	12.806
Overige langlopende verplichtingen	10.484	10.906	9.427	7.247	5.934
Kortlopende verplichtingen	10.683	9.371	10.892	13.679	10.307
Verplichtingen in verband met activa aangehouden voor verkoop	337	-	-	-	-
Overige kortlopende verplichtingen	10.346	9.371	10.892	13.679	10.307
TOTAAL PASSIVA	121.022	120.254	124.531	131.247	128.884

Kasstroom

De kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten bedraagt 8,6 mln. EUR, wat minder is dan de 10,7 mln. EUR in 2019, grotendeels vanwege de betaling van de aanzienlijke belastingen van het vorige boekjaar.

De investeringen bedroegen 5,8 mln. EUR in 2020, een daling ten opzichte van 2019 (7,5 mln. EUR) en ook minder dan gepland, door de stilgelegde bouwwerkzaamheden tijdens de lockdown.

De betaalde dividendstroom (4,1 mln. EUR) is gedeeltelijk gecompenseerd door de herbelegging ervan in de kapitaalverhoging (1,9 mln. EUR), terwijl de financiële schuld verder is afgenomen met 2,3 mln. EUR.



KASSTROMEN 2016-2020 (in duizend EUR)

HERKOMST VAN MIDDELEN		AANWENDING VAN MIDDELEN	
Kasstroomen uit operationele activiteiten *	61.083	Investerings	33.849
Desinvesteringen	8.001	Belastingen en taksen	12.634
Kapitaalverhoging	1.890	Dividenden	14.898
		Verhoging van de liquide middelen	1.518
		Verlaging van de schuldenlast	8.075
TOTAAL	70.974	TOTAAL	70.974

(*) Zonder belastingen en taksen.

SAMENVATTEND OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE KASSTROMEN (in duizend EUR)	2016	2017	2018	2019	2020
Kastgoeden en deposito's op korte termijn aan het begin	5.461	3.911	3.674	5.564	8.767
Kasstroomen uit operationele activiteiten na belasting	8.331	8.704	8.892	10.038	9.986
Verandering in de behoefte aan werkkapitaal	335	2	2.850	706	(1.395)
Kasstroomen uit bedrijfsactiviteiten	8.666	8.706	11.742	10.744	8.591
Investerings	(7.441)	(6.625)	(6.180)	(7.483)	(6.120)
Desinvesteringen	292	204	764	6.443	298
Kasstroomen uit investeringsactiviteiten	(7.149)	(6.421)	(5.416)	(1.040)	(5.822)
Kapitaalverhoging	-	-	-	-	1.890
Dividenden	(2.039)	(2.430)	(2.886)	(3.442)	(4.101)
Verandering in de schulden	(1.028)	(92)	(1.550)	(3.059)	(2.346)
Kasstroomen uit financieringsactiviteiten	(3.067)	(2.522)	(4.436)	(6.501)	(4.557)
Nettostijging (-daling) van de liquide middelen	(1.550)	(237)	1.890	3.203	(1.788)
Kastgoeden en deposito's op korte termijn per einde boekjaar	3.911	3.674	5.564	8.767	6.979

Impact van COVID-19-crisis

Samenvattend kunnen we over de hoger aangehaalde factoren stellen dat de groep relatief minder zwaar is getroffen door de impact van de COVID-19-crisis dan de in Europa actieve bedrijven, en dat zij erin geslaagd is haar recurrente bedrijfsresultaat te stabiliseren. Vanuit bedrijfsmatig oogpunt moest tijdens de lockdownperiodes de organisatie van het werk worden aangepast en werden er extra ondersteuning en diensten verleend aan de huurders.

Er was echter wel degelijk een zekere negatieve impact:

- De vooruitgang van de projecten op VASTGOEDGEBIED op middellange termijn is afgeremd door de reisbeperkingen.
- De bouwwerkzaamheden voor Bois Nobles II hebben drie maanden vertraging opgelopen door de lockdown van april tot juni. Tijdens diezelfde periode lagen ook de werkzaamheden van bepaalde klanten van CARRIGRES gedeeltelijk stil.

- De digitale activiteit moest meteen na de start worden stilgelegd en een internationale digitale vakbeurs die moest plaatsvinden in SILIKIN VILLAGE moest worden geannuleerd.
- De algemene onzekerheid en de sluiting van de grenzen van de DRC tot 15 augustus hebben nieuwe huurders belet om zich in Kinshasa te vestigen vanaf september, wat leidde tot een hogere leegstand dan normaal.

Het is nog te vroeg om de reële effecten te ramen van de COVID-19-crisis op het voortbestaan of de evolutie van de werking van bepaalde bedrijven of instellingen die actief zijn in Kinshasa, waarvan het huurcontract zou kunnen worden ingetrokken of verbroken.

Dividend

De raad van bestuur zal voorstellen om het dividend te verhogen tot 4.633.118 EUR, ofwel 1,28571 EUR (0,90 EUR netto) per aandeel, een stijging van 11% per aandeel. Het zal betaalbaar worden gesteld op 28 mei 2021 tegen overlegging van coupon nr. 10.

Zoals in 2020 zal de raad van bestuur ook voorstellen om dit dividend geheel of gedeeltelijk te herbeleggen in een voorbehouden kapitaalverhoging ('optioneel dividend'), zodat de aandeelhouders die dat wensen kunnen deelnemen aan de financiering van de groei-investeringen van de groep.

In het licht van het investeringspotentieel hebben de Société Financière Africaine (S.F.A.), die 63% van de aandelen bezit, en Middle Way, houder van 10%, reeds toegezegd dat zij minstens 50% van hun dividend zouden herbeleggen.

Gebeurtenissen na balansdatum

UTEXAFRICA, een Congolese dochteronderneming van TEXAF, is bij BELFIUS BANK een krediet van 2 miljoen EUR op 5 jaar aangegaan voor de financiering van haar investeringen.

Dankzij dit krediet, dat door CREDENDO wordt gedekt via een verzekering tegen de politieke risico's, kan UTEXAFRICA de kosten van zijn leningen aanzienlijk verlagen.

In een context waar diverse Belgische banken reeds lang bestaande rekeningen sluiten van klanten die verband houden met de DR Congo, is TEXAF bijzonder ingenomen met deze nieuwe bron van financiering voor zijn toekomstige projecten.

Risicoverklaring

De raad van bestuur wijst erop dat de activa van de vennootschap zich in de DRC bevinden en dat het specifieke klimaat van het land risico's inhoudt. De DRC is een van de gebieden met een tekort aan goed bestuur. De rekeningen zijn voorzichtig opgesteld met het vooruitzicht van een stabiel economisch, sociaal en reglementair klimaat.

TEXAF hanteert als referentievaluta de euro en heeft participaties in bepaalde bedrijven die eveneens transacties in vreemde valuta's verrichten (USD en Congolese frank), en waarvan de activiteiten zijn blootgesteld aan valutarisico's. De Groep maakt geen gebruik van

afdekkingsinstrumenten vanwege de wisselvallige voorwaarden. Gelet op het beperkte aandeel van deze transacties in vreemde valuta's is dit risico echter beperkt.

Op pagina 74 worden de risico's waarmee de groep zou kunnen worden geconfronteerd meer in detail uiteengezet.

Prestatiecriterium

TEXAF streeft ernaar prestatiedoelstellingen te verwezenlijken in verhouding tot de risicofactoren van de omgeving. Zo gelden er voor investeringsprojecten in vastgoed of industrie strengere criteria voor intern rendement dan de criteria die gehanteerd worden door financiële bedrijven die actief zijn in stabielere gebieden. Deze criteria worden geëvalueerd in het licht van de ontwikkeling van dit klimaat.

Verklaring inzake corporate governance

De verklaring inzake corporate governance (zie hierna) vormt een integraal onderdeel van het geconsolideerde beheersverslag.

Verklaring inzake verantwoordelijkheid

Wij verklaren dat, voor zover wij weten, de geconsolideerde financiële staten, opgesteld in overeenstemming met de geldende boekhoudkundige normen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap en de bedrijven die deel uitmaken van de consolidatiekring, en dat het beheersverslag een getrouw beeld geeft van de ontwikkeling van de activiteiten, de resultaten en de toestand van de vennootschap en de bedrijven die deel uitmaken van de consolidatiekring, en een beschrijving bevat van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee ze worden geconfronteerd.

Namens en voor rekening van de raad van bestuur



Jean-Philippe Waterschoot
Gedelegeerd bestuurder

GOVERNANCEVERSLAG

Naleving van de Corporate Governance Code

De raad van bestuur onderzoekt regelmatig of de inhoud van het charter in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving. De huidige versie van het charter is goedgekeurd op 24 maart 2021.

De Vennootschap heeft een 'monistische' structuur aangenomen, met een raad van bestuur.

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

- De vennootschap kan aan een onafhankelijk bestuurder een of meerdere eventueel vergoede opdrachten toevertrouwen (3.5.4);
- De vennootschap is van mening dat de niet-uitvoerend bestuurders niet automatisch hun hoedanigheid van onafhankelijk lid van de raad van bestuur verliezen als zij er meer dan twaalf jaar in hebben gezeteld (artikel 3.5.2.);
- De raad van bestuur is in 2020 niet samengekomen in afwezigheid van het uitvoerend management (artikel 3.11);
- De niet-uitvoerend bestuurders ontvangen hun vergoeding niet gedeeltelijk in de vorm van aandelen van de vennootschap (artikel 7.6);
- De raad van bestuur heeft geen minimumdrempel bepaald voor het aantal aandelen dat de bestuurders moeten bezitten (artikel 7.9). De Raad van Bestuur heeft ook de charters van het auditcomité, het benoemingscomité en het remuneratiecomité goedgekeurd.

De volledige tekst van het corporate governance charter kan worden geraadpleegd op de website: www.texaf.be.

Het verslag inzake corporate governance dat in dit jaarverslag over 2020 is opgenomen, vormt een integraal onderdeel van het beheersverslag.

Samenstelling van de raad van bestuur

PHILIPPE CROONENBERGHS

(1950)

Einddatum mandaat

2021

Voorzitter, niet-uitvoerend

Philippe Croonenberghs is licentiaat toegepaste economische wetenschappen (UFSIA) en startte zijn carrière met een opdracht van drie jaar in Irak, na de voltooiing van zijn dienstplicht als officier paracommando. In 1985 trad hij in dienst bij TEXAF. Hij werd door aandeelhouder Cobepa belast met investeringsdossiers en tussen 1992 en 2002 bekleedde hij diverse bestuursfuncties binnen bedrijven als Ibel, Zénitel, Uco, Aon, Fortales... In 2002 organiseerde hij een MBO over TEXAF en op zijn initiatief en onder zijn leiding werd het bedrijfsmodel van de TEXAF-groep herbekeken: de sterk verlieslatende textielsector maakte plaats voor de vastgoedactiviteiten en recenter voor digitale activiteiten in de DRC. Hij is al 20 jaar gedelegeerd bestuurder van TEXAF en is sinds 2017 voorzitter.

DOMINIQUE MOORKENS

(1948)

Einddatum mandaat

2024

Vicevoorzitter, onafhankelijk

Dominique Moorkens begon zijn carrière als verantwoordelijke van een automobielenconcessie bij de familiale groep Alcoba. Vanaf 1981 stond hij aan het hoofd van de groep en in deze hoedanigheid voerde hij een herstructurering van de groep door in het kader van de principes van goed bestuur. Gedurende vele jaren was hij directeur en voorzitter van de raad van bestuur van de groep Alcoba, die actief is in de distributie van voertuigen met 4 en 2 wielen. De omzet van meer dan 2 miljard EUR wordt zowel in Europa als op internationale schaal gerealiseerd. De Groep heeft meer dan 2.300 mensen in dienst.

Dominique Moorkens is ook bestuurder van Carmeuse en voorzitter van de raad van Coprem. Hij is betrokken bij veel verenigingen gericht op filantropie en entrepreneurship, en hij is voorzitter van de raad van Mékong Plus. Hij is ereconsul van de Republiek Korea.

VINCENT BRIBOSIA

(1960)

Vertegenwoordiger van Chanic nv
Einddatum mandaat

2023

Onafhankelijk

Vincent Bribosia is licentiaat in de rechten (Université de Liège), behaalde een Master in Management van CEPAC (ULB) en volgde programma's aan de London School of Economics en de Harvard Business School. Hij komt van de groep Suez-Generale Maatschappij van België, waar hij tal van functies heeft bekleed, o.a. kabinetschef van de heer Gérard Mestrallet, gedelegeerd bestuurder. Hij was secretaris en lid van het Directiecomité van de Generale Maatschappij van België en heeft er verschillende bestuurdersmandaten uitgeoefend, namelijk bij Finoutremer, Chanic nv en verschillende niet-beursgenoteerde bedrijven. Hij was ook lid van het kabinet van de minister voor Werkgelegenheid (1983-86). In 2000 nam Vincent Bribosia van de groep Suez-Generale Maatschappij van België diens participatie over in Chanic nv, waar hij nu Voorzitter van is. Hij is ook lid van de raad van bestuur van de AMADE in Monaco, de Association Mondiale des Amis de l'Enfance.

CHARLOTTE CROONENBERGHS

(1989)

Einddatum mandaat

2021

Niet-uitvoerend

Charlotte Croonenberghs is Master in de rechten (KU Leuven). Zij behaalde met grote onderscheiding het diploma van 'Master in International & European Business' aan de ESCP (Parijs & Londen). Zij startte haar professionele loopbaan met talrijke ervaringen in FMCG op marketinggebied (Alpro, Beiersdorf, l'Oréal). Zij was directeur marketing en lid van het directiecomité van haar divisie bij l'Oréal. Vandaag maakt zij deel uit van de groep VisionHealthCare als directeur marketing van de groep en hoofd van diverse strategische en commerciële projecten. Zij is de dochter van de heer Philippe Croonenberghs.

CHRISTOPHE EVERS

(1960)

Einddatum mandaat

2021

CFO, Uitvoerend

Christophe Evers is handelsingenieur (Solvay Brussels School) en startte zijn carrière bij Umicore. Hij trad in 1989 in dienst bij Cobepa, waar hij financieel directeur en lid van het directiecomité werd. In 2001 werd hij lid van het directiecomité van bPost, belast met business development, vastgoed en alle activiteiten buiten Mail en Retail. In 2004 was hij CFO ad interim van InterXion. Van 2004 tot 2010 was hij vennoot van de zakenbank Drakestar Partners, gespecialiseerd in technologie. Christophe Evers is hoogleraar aan de Solvay Brussels School en de auteur van verschillende publicaties.

ISABELLE ESSELEN

(1985)

Voorgesteld op de Algemene Vergadering van 11 mei 2021

Onafhankelijk

Isabelle Esselen groeide op in de DRC. Ze komt uit een grote familie ondernemers actief in de logistiek in het oosten van de DRC. Ze behaalde haar diploma Master in Business Engineering magna cum laude aan de ICHEC. Ze begon haar professionele loopbaan als verantwoordelijke voor de toeleveringsketen bij de Verenigde Naties in Goma (DRC). Terug in België werkte ze 4 jaar bij DISTRIPLUS om er de logistiek te verbeteren en het SAP-systeem te implementeren.

Vervolgens ging ze aan de slag bij RIAKTR (voormalig Real Impact Analytics) waar ze verantwoordelijk was voor de implementatie van informatica-oplossingen en analysesystemen in verschillende Afrikaanse landen zodat telecomoperatoren en banken een beter inzicht konden krijgen in de gegevens van hun gebruikers om zo strategische beslissingen te kunnen nemen. Sinds eind 2017 woont ze in Zwitserland (Zürich) en werkt ze voor JOHNSON & JOHNSON als manager van strategische projecten in de toeleveringsketen.

JOSEPH FATTOUCH

(1990)

Voorgesteld op de Algemene Vergadering van 11 mei 2021

Onafhankelijk

Master Handelsingenieur (Summa Cum Laude) aan de Solvay Brussels School (ULB). Als consultant bij McKinsey en bij Roland Berger leverde hij diensten aan diverse industriële bedrijven op belangrijke strategische, operationele en technologische gebieden. Hij is vervolgens adviseur geweest van twee Belgische ministers (waaronder de huidige eerste minister), heeft leiding gegeven aan het Belgische beleid voor digitalisering, artificiële intelligentie en digitale competenties, richtte AI4Belgium op en leidde de werkgroep Data Against Corona. Hij werkt tegenwoordig bij Waterland, een onafhankelijke private-equityvennootschap die focust op Belgische groei-kmo's. Hij heeft Texaf ook ondersteund bij de oprichting van zijn digitale campus in Kinshasa en bij de ontwikkeling van zijn strategie voor technologische investeringen. Hij steunt de Fondation Samilia (bestrijding van mensenhandel), heeft bijgedragen aan de opstelling van het belangrijkste vierjarige programma van UNICEF (500 miljoen dollar) in Libanon en is geselecteerd als een van de '40 under 40' in België.

MICHEL GALLEZ

(1958)

Einddatum mandaat

2021

Niet-uitvoerend

Michel Gallez studeerde af aan de Ecole Pratique des Hautes Etudes Commerciales te Brussel en beschikt over een ruime ervaring in textiel in Afrika. Eerst werd hij door de Britse groep Tootal Textiles in Kinshasa gedetacheerd als financieel directeur van CPA Zaire en sinds 1994 organiseerde hij voor de Cha-groep een distributienetwerk voor textielproducten in heel Afrika. Hij oefende verschillende functies uit in de financiële en algemene directie en zetelde in de raad van bestuur van verschillende vennootschappen van deze groep. Hij was de laatste algemeen directeur van Congotex en bekleedt momenteel de functie van uitvoerend bestuurder van United Nigerian Textiles, de grootste groep van textielfabrieken in Nigeria.



DANIELLE KNOTT

(1968)

Einddatum mandaat

2021

Onafhankelijk

Danielle Knott is in Kinshasa geboren. Ze behaalde met onderscheiding een licentiaat in de rechten (ULB) en heeft een MBA van de Ecole de Perfectionnement en Management. Na vijf jaar als advocaat te hebben gewerkt, trad ze in dienst bij de groep Carmeuse in de afdeling human resources. Vandaag staat Danielle Knott aan het hoofd van deze afdeling. Naast deze HR-verantwoordelijkheid is zij lid van het uitvoerend comité van de Groupe Carmeuse en is zij belast met diverse taken die haar zijn toevertrouwd door de CEO, zoals de communicatie van de groep of als het lid van de raad van bestuur dat Carmeuse vertegenwoordigt in bedrijven van de groep of partnerbedrijven.

Nationale des Entreprises du Congo, bestuurder en permanent vertegenwoordiger van de CBL-ACP Kamer voor Koophandel, vicevoorzitter van de Belgisch-Congolese Kamer van Koophandel, bestuurder van verschillende liefdadigheids- en economische verenigingen in de DRC en Adviseur in Economische Diplomatie bij de Ambassade van België te Kinshasa. Hij is Officier van de Leopoldsorde.

PASCALE TYTGAT

(1960)

Einddatum mandaat

2021

Onafhankelijk

Pascale Tytgat studeerde af als handelsingenieur aan de Solvay Brussels School (1983) en is houder van een IFRS-certificaat van de Katholieke Universiteit Leuven (2005) en bedrijfsrevisor (1990). Zij is stichtend vennoot van BST Réviseurs d'Entreprises (1991). Sinds 2006 zetelt ze in de jury voor het bekwaamheidsexamen van het Instituut van Bedrijfsrevisoren van België en ze was 20 jaar lang lid van de Commissie voor Kwaliteitscontrole (1995-2016). Ze heeft bovendien verschillende opdrachten uitgevoerd als financieel expert in België en Frankrijk.

ALBERT YUMA MULIMBI

(1955)

Einddatum mandaat

2023

Niet-uitvoerend

Albert Yuma studeerde toegepaste economische wetenschappen aan de UCL en heeft sinds 1983 alle hiërarchische echelons van UTEXAFRICA doorlopen, tot de functie van CEO, die hij tot juni 2015 gezamenlijk uitoefende met Jean-Philippe Waterschoot. Albert Yuma is een invloedrijk man in de DRC. Hij is voorzitter van de Fédération Patronale du Congo (FEC), bestuurder en voorzitter van het auditcomité van de centrale bank van Congo en voorzitter van Gécamines. Hij zetelt in de raad van het Internationaal Arbeidsbureau in Genève. Hij is vicevoorzitter van de Internationale Werkgeversorganisatie (IWO). Hij is bestuurder van de Belgisch-Congolese Kamer van Koophandel. Hij is Commandeur van de Kroonorde.

Zo is de raad van bestuur samengesteld uit 10 bestuurders, waarvan 4 onafhankelijk, 2 uitvoerend en 8 niet-uitvoerend (inclusief de onafhankelijke).

Vanaf 11 mei 2021 zullen er, als de algemene vergadering dit goedkeurt, 12 bestuurders zijn, waarvan 6 onafhankelijk.

JEAN-PHILIPPE WATERSCHOOT

(1963)

Einddatum mandaat

2023

CEO, Uitvoerend

Jean-Philippe Waterschoot is burgerlijk ingenieur van opleiding (Faculté des Sciences Appliquées ULB (ICME 88)) en begon zijn carrière bij de TEXAF-groep in 1989 in Lubumbashi. Hij bekleedde diverse operationele functies bij de textielfabriek UTEXAFRICA, waarvan hij CEO was tot de textielfunctie werd ingebracht in Congotex. Hij is bestuurder van de Fédération

De heer **HERMAN DE CROO**, heeft de Vennootschap van 1981 tot 2019 doelmatig gediend als bestuurder (behoudens de perioden wanneer hij minister was). Uit erkentelijkheid voor deze bijdrage is hij benoemd tot ere-bestuurder en blijft hij de Vennootschap bijstaan met adviezen.

Werking van de raad van bestuur

In 2020 heeft de raad van bestuur 6 maal vergaderd, waarvan 4 maal in persoon of via videoconferentie en 2 maal via volmacht.

De lijst van de individuele aanwezigheden van de bestuurders op de 4 vergaderingen in persoon of via videoconferentie is als volgt:

■ Vincent Bribosia*	4	100%
■ Charlotte Croonenberghs	4	100%
■ Philippe Croonenberghs	4	100%
■ Christophe Evers	4	100%
■ Michel Gallez	3	75%
■ Danielle Knott	3	75%
■ Dominique Moorkens	4	100%
■ Pascale Tytgat	4	100%
■ Jean-Philippe Waterschoot	4	100%
■ Albert Yuma Mulimbi	1	25%

Verontschuldigde bestuurders waren verontschuldigd om dwingende redenen. Hun mening over essentiële agendapunten werd vóór de vergadering gevraagd.

Naast deze 4 vergaderingen, toen voor de vaststelling van de inbreng van de dividendvorderingen in de kapitaalverhoging en voor de fusie door overname van Carriaf de raad van bestuur voor een notaris moest plaatsvinden, hebben de bestuurders volmacht gegeven aan een van hen om hen te vertegenwoordigen en zo de gezondheidsbeperkingen inzake fysieke vergaderingen na te leven.

Naast deze officiële vergaderingen van de raad van bestuur waren er ook videoconferenties met alle bestuurders voor de follow-up van de evolutie van de Vennootschap.

Tijdens deze vergaderingen heeft de raad van bestuur, behalve de verslagen van het auditcomité en het belonings- en benoemingscomité, de volgende onderwerpen behandeld:

- wettelijke verplichtingen zoals de opstelling van de rekeningen, het jaarverslag en het halfjaarverslag en de voorbereiding van de aandeelhoudersvergaderingen;
- haar eigen evaluatie;
- analyse van de boekhoudkundige IAS/IFRS-normen en de toepassing daarvan op de Vennootschap;
- diverse beoogde investeringsprojecten;
- de ontwikkeling van het terrein van Kinsuka;
- het beheer van het vastgoedpatrimonium;
- de opvolging van CARRIGRES;
- de verbetering van verschillende bestuursaspecten;
- de juridische en fysieke beveiliging van de activa van de groep in de DRC;

- de uitbreiding van de teams en verhoging van hun veiligheid;
- de opvolging en analyse van de risico's;
- het budget.

Alle beslissingen zijn unaniem genomen.

Comités van de raad van bestuur

AUDITCOMITÉ

Het auditcomité is samengesteld uit mevrouw Pascale Tytgat, voorzitter, en de heren Philippe Croonenberghs en Dominique Moorkens. In 2020 heeft het auditcomité driemaal vergaderd.

De werkzaamheden van het auditcomité hadden betrekking op:

- de afsluiting van het boekjaar 2019;
- de informatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de zandsteengroeve;
- de opstelling van de tussentijdse financiële staten per 30 juni 2020;
- de opvolging van de bijzondere waarderingsregels, in het bijzonder met inachtneming van de IAS-/IFRS-normen en hun ontwikkeling;
- de problematiek van de uitgestelde belastingen;
- de opvolging van de financiële communicatie;
- de opvolging van de interne controle en het beheer van de risico's, inclusief de risicomatrix;
- de aansturing van een interne auditopdracht inzake het opstellen van een procedurehandboek;
- de modernisering van de boekhoudkundige systemen en procedures;
- de contacten met de externe auditor;
- verwachte onderwerpen voor de afsluiting van 2020.

BELONINGS- EN BENOEMINGSCOMITÉ

Het belonings- en benoemingscomité is samengesteld uit mevrouw Danielle Knott, voorzitter, en de heren Vincent Bribosia*, Dominique Moorkens en Philippe Croonenberghs.

De werkzaamheden hadden betrekking op de opstelling van aanbevelingen over:

- de herziening van het beleid van variabele beloning van het Directiecomité;
- de vaststelling van de variabele beloning van het uitvoerend management;
- de vraag of het aangewezen is om de samenstelling van de raad van bestuur te wijzigen;

(*) De Heer Vincent Bribosia, als vertegenwoordiger van Chanic nv.

- de invoering van een systeem voor de evaluatie van de leden van de raad van bestuur, en het vastleggen van jaarlijkse doelstellingen in verband met de betaling van een variabele beloning;
- à la mise en place d'un plan de suivi des membres des Comités de direction ;
- de invoering van een plan voor de follow-up van de leden van de Directiecomités;
- de opstelling van een vacature voor hogere kaderleden om opvolgingsorganigrammen te kunnen opstellen;
- de versterking van de teams in de DRC

Evaluatie van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft een evaluatie uitgevoerd van zijn eigen werking en van die van zijn comités, met de hulp van een externe gespecialiseerde consultant. Daaruit zijn conclusies getrokken voor zowel zeer concrete aspecten van zijn werking, die meteen ten uitvoer zijn gebracht, als voor de grote krachtlijnen van zijn evolutie op middellange termijn.

Commissaris

Deloitte, Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door de heer Pierre-Hugues Bonnefoy (mei 2019 - mei 2022).

Directie

- Jean-Philippe Waterschoot, CEO
- Christophe Evers, CFO
- Hubert de Ville de Goyet, financieel directeur TEXAF en Compliance Officer



Systeem voor risicobeheer en interne controle

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het in stand houden van toereikende systemen voor interne controle en risicobeheer, aangepast aan de werking van de groep en aan de omgeving waarin de groep zich ontwikkelt. Deze systemen zijn in wezen bedoeld om de raad van bestuur met een redelijke mate van zekerheid te garanderen dat de raad te gepasten tijde op de hoogte wordt gebracht over de geboekte vooruitgang in de verwezenlijking van de strategische, financiële en operationele doelstellingen van de groep, dat de financiële en niet-financiële verslagen betrouwbaar zijn, dat de activa van de groep gevrijwaard worden en dat de verplichtingen worden geïdentificeerd en beheerd.

Het auditcomité voert voor rekening van de raad van bestuur een opvolging van de risico's en de controlemechanismen uit, en brengt verslag uit over zijn waarnemingen.

RISICOBEEHER

De identificatie en de analyse van de risico's worden uitgevoerd door de directie en besproken door de raad van bestuur. Het beheer van de risico's wordt geëvalueerd door het auditcomité. De raad van bestuur bestaat uit één uitvoerend lid en twee niet-uitvoerend bestuurders die actief zijn in de DRC. Zij evalueren permanent de risico's die inherent zijn aan de groep en brengen er verslag over uit aan de raad van bestuur.

Een overzicht van de aldus geïdentificeerde belangrijkste risico's wordt gepresenteerd op pagina's 73 en volgende.

INTERNE CONTROLE

De groep heeft een geheel van beleidslijnen en procedures ingevoerd om er in de mate van het mogelijke voor te zorgen dat haar activiteiten strikt en efficiënt worden beheerd, dat het vermogen wordt beschermd en gevrijwaard en dat er toereikende informatie wordt verstrekt.

De geconsolideerde dochterondernemingen stellen jaarlijks een geconsolideerd budget op volgens de IFRS-normen, evenals een operationeel budget per juridische entiteit, die als vergelijkingsbasis dienen voor het verslagjaar. Ze stellen ook gedetailleerde maandelijkse rekeningen op met nieuwe vooruitzichten voor het lopende jaar. Deze rekeningen worden door de CEO en de CFO geanalyseerd en worden besproken in de raad van bestuur. De rekeningen van de dochterondernemingen worden maandelijks bezorgd aan de moedermaatschappij.

Geschillen worden opgevolgd door de juridisch verantwoordelijke gevestigd in de DRC. Er wordt stelselmatig verslag over uitgebracht aan de raad van bestuur.

Het principe van de dubbele handtekening wordt in de groep systematisch toegepast.

De maatstaven voor interne controle worden continu herzien en verbeterd, met name door de opstelling van procedures en de automatisering van bepaalde taken.

INTERNE AUDIT

In 2020 werd de opdracht inzake interne audits met betrekking tot het opstellen van een geïntegreerde procedurehandleiding, die in 2019 was aangevat met de hulp van een externe consultant die een methode ontwikkelde voor het opstellen van de procedures en de follow-up van hun invoering, voortgezet met de opstelling van procedures door de interne medewerkers van de groep.



Belangenconflicten en handel met voorkennis

De raad van bestuur was tijdens de vergadering van maart 2020 genoodzaakt om zich uit te spreken over een punt in verband met een belangenconflict en heeft in zijn verslag de volgende tekst opgenomen:

“Het belonings- en benoemingscomité stelt de raad van bestuur een formule voor winstdeling op lange termijn voor de twee uitvoerend bestuurders voor, teneinde de doelstellingen van het management af te stemmen op die van de aandeelhouders. Aangezien het hier om een belangenconflict gaat - de beloning van de twee uitvoerend bestuurders - en de twee betrokkenen de ‘virtuele’ zaal niet konden verlaten, hebben de heren Waterschoot en Evers zich onthouden van de beraadslagingen, zodat de artikelen 5 :76 en 5 :77 van het WVV konden worden nageleefd. [...] De raad van bestuur valideert de formule voor winstdeling op lange termijn.”

Haakjes
laten
staan?

De formule en haar financiële gevolgen zijn uiteengezet in het Beloningsverslag.

In 2020 zijn de volgende transacties met effecten van TEXAF uitgevoerd door mensen met voorkennis:

- verwervingen in het kader van de kapitaalverhoging van 29 mei 2020 als gevolg van het voorstel van optioneel dividend in de vorm van nieuwe aandelen:

Société Financière Africaine	40.530 aandelen	29 mei 2020
Middle Way Ltd	5.984 aandelen	29 mei 2020
De heer Albert Yuma	1.139 aandelen	29 mei 2020
De heer Vincent Bribosia	351 aandelen	29 mei 2020
De heer Christophe Evers	179 aandelen	29 mei 2020

Elementen die een invloed kunnen hebben op een openbaar overnamebod

Er is slechts één aandelenklasse en er gelden geen beperkingen op de overdracht van aandelen, noch op de uitoefening van het stemrecht.

In geval van een zeggenschapswijziging verdwijnt geen enkel recht van de vennootschap en ontstaat er geen enkele verplichting.

De vennootschap heeft een toegestaan kapitaal van 21.500.000 EUR, waarvan 1.890.219 EUR op 28 mei 2020 werd gebruikt voor de uitgifte van 59.836 aandelen in het kader van het optioneel dividend van 2019.

Op 24 augustus 2020 heeft de Vennootschap aan de FSMA verklaard (art. 74 wet op de openbare overnamebiedingen):

TOTAAL AANTAL UITGEGEVEN EFFECTEN	3.603.536	100%
Houders:		
Société Financière Africaine	2.256.520	62,60%
Middle Way Ltd	360.354	10,00%

Société Financière Africaine wordt gecontroleerd door Chagawirald SCS, dat zelf wordt gecontroleerd door de heer Philippe Croonenberghs.

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 uit Hongkong.

MANAGEMENTTEAM



CHRISTOPHE EVERS
CFO



YOLANDE NIMY
Commercieel en vastgoeddirecteur



ROGER AKALA
Directeur Human Resources



MONINA KIADI
Secretaris-generaal



HILARION MWAYESI
Chef Operating Officer van Carrigrès



SÉBASTIEN HETUIN
Directeur constructies



PAULO BARRIL
Commercieel directeur van Carrigrès



OLIVIER POLET
Technisch directeur Vastgoed



RAYMOND MENDY
Directeur van TEXAF digital



OLIVIER PIROTTON
Financieel directeur
van de dochterondernemingen



HUBERT DE VILLE
Financieel directeur TEXAF
en Compliance Officer



AURÉLIE TSHISHIMBI
Assistente communicatie



VERSLAG VAN HET BELONINGS- EN BENOEMINGSCOMITÉ

Benoemingen

De mandaten van de dames Charlotte Croonenberghs, Danielle Knott en Pascale Tytgat en van de heren Philippe Croonenberghs, Christophe Evers en Michel Gallez vervallen op de Algemene Vergadering van 11 mei 2021. Zij zullen zich opnieuw kandidaat stellen voor een mandaat van 2 jaar, dat afloopt op de Algemene Vergadering van 2023. Mevrouw Danielle Knott en mevrouw Pascale Tytgat zijn kandidaat als onafhankelijk bestuurder.

De raad van bestuur zal op de Algemene Vergadering van 11 mei 2021 de benoeming van de heer Joseph Fattouch en van mevrouw Isabelle Esselen als onafhankelijk bestuurders voorstellen.

Beloningsbeleid

De raad van bestuur zal op de Algemene Vergadering van 11 mei 2021 een Beloningsbeleid voorstellen. Dit verslag is opgesteld in de veronderstelling dat dit Beleid zal worden aangenomen. Het document is beschikbaar op de website www.texaf.be.

De beloning van de uitvoerend en niet-uitvoerend bestuurders van TEXAF wordt jaarlijks herzien door het belonings- en benoemingscomité en vervolgens voorgelegd aan de raad van bestuur. Het beloningsverslag wordt goedgekeurd door de algemene vergadering. Bepaalde voorstellen behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de algemene vergadering (zie hierna).

Niet-uitvoerend bestuurders

Conform het beloningsbeleid zijn de regels en de bedragen van de brutobeloning van de niet-uitvoerend bestuurders in 2020 als volgt:

- een vast gedeelte van 12.000 EUR per niet-uitvoerend bestuurder per jaar, betaald tijdens de periode waarin het mandaat is uitgeoefend;
- een extra bedrag van 6.000 EUR voor de voorzitter, en van 5.000 EUR voor de voorzitter van het auditcomité en voor de voorzitter van het belonings- en benoemingscomité;

- presentiegeld van 1.000 EUR per vergadering van de raad van bestuur of van een comité van de raad van bestuur;
- de uitvoerend bestuurders oefenen hun mandaat gratis uit, behalve het gedeelte van hun mandaat dat betrekking heeft op hun uitvoerende opdracht.

Op de Algemene Vergadering van 11 mei 2021 zal worden voorgesteld om deze bedragen te verhogen als volgt:

- een vast gedeelte van 15.000 EUR per niet-uitvoerend bestuurder per jaar, betaald pro rata temporis vanaf 11 mei;
- een extra bedrag van 10.000 EUR voor de voorzitter, en van 7.500 EUR voor de voorzitter van het auditcomité en voor de voorzitter van het belonings- en benoemingscomité;
- presentiegeld van 1.200 EUR per vergadering van de raad van bestuur of van een comité van de raad van bestuur;

De heren Gallez en Yuma hebben afstand gedaan van hun beloning.

De vennootschap heeft een verzekeringspolis gesloten om de activiteiten te dekken die de leden van de raad van bestuur in het kader van hun mandaat uitvoeren.

Het mandaat van niet-uitvoerend bestuurder komt niet in aanmerking voor een variabele beloning, aandelenopties of extralegale pensioenvoordelen.

Op voorstel van het belonings- en benoemingscomité en vanwege de tijd die verstrijkt tussen de beslissingen (investeringen) en de resultaten die daaruit voortvloeien, heeft de raad van bestuur echter besloten dat de heer Philippe Croonenberghs, die sinds 9 mei 2017 niet langer uitvoerend bestuurder is (CEO), een variabele beloning blijft ontvangen volgens dezelfde berekeningsbasis als de uitvoerend bestuurders, echter volgens de volgende afnemende percentages: 100% op het resultaat van 2017, 75% op het resultaat van 2018 en 25% op het resultaat van 2019 (betaald in 2020). De berekeningswijze wordt hierna beschreven in het deel dat gaat over de beloning van de uitvoerend bestuurders.

De voorzitter van de raad van bestuur is in het bezit van een bedrijfswagen.

SAMENVATTING VAN DE BELONING VAN DE NIET-UITVOEREND BESTUURDERS IN 2020

(in EUR)	Vaste beloning (bruto)	Presentiegelden (bruto)	Variabele beloning (bruto)	Totale beloning (bruto)
Chanic s.a. vertegenwoordigd door Vincent Bribosia	12.000	6.000	-	18.000
Charlotte Croonenberghs	12.000	4.000	-	16.000
Philippe Croonenberghs	18.000	10.000	41.728	69.728
Michel Gallez	-	-	-	-
Danielle Knott	17.000	5.000	-	22.000
Dominique Moorkens	12.000	10.000	-	22.000
Pascale Tytgat	17.000	7.000	-	24.000
Albert Yuma	-	-	-	-

Uitvoerend bestuurders

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

In het beloningsbeleid van de uitvoerend bestuurders wordt zeer veel belang gehecht aan het variabele deel van de beloningen ten opzichte van het vaste deel, dat al tal van jaren nauwelijks is veranderd. Bijgevolg kunnen de variabele beloningen hoger liggen dan de vaste beloningen.

Het doel is deze beloningen af te stemmen op zowel de jaarresultaten van de vennootschap als op haar prestaties op lange termijn en het rendement van haar aandeelhouders, en om zo bij te dragen tot haar strategie, belangen en toekomstig bestaan.

VASTE BELONING

De vaste beloningen liggen in lijn met het vergoedingsrooster van de werknemers en de criteria voor variabele beloningen op korte termijn zijn gedeeltelijk dezelfde als gebruikt voor de kaderleden van de groep.

VARIABELE BELONINGEN OP KORTE TERMIJN

De criteria voor variabele beloningen zijn financieel van aard en zijn gebaseerd op publieke cijfers, met het oog op een transparante berekening. Als er in een afrekening een fout zou worden vastgesteld, wordt die in de volgende afrekening gecorrigeerd.

De variabele beloningen op korte termijn hangen af van het gemiddelde van de vooruitgang van boekjaar tot boekjaar van het

- recurrente geconsolideerde bedrijfsresultaat voor 50% en van het
- geconsolideerde resultaat vóór belastingen voor 50%.

Door toepassing van deze berekeningsformule bestaat de mogelijkheid dat de variabele beloning meer bedraagt dan een vierde van de jaarlijkse beloning. Rekening houdend

met de regelmatige groei van de resultaten, worden de criteria voor de variabele beloning op korte termijn niet geëgaliseerd over perioden van twee of drie jaar. Bijgevolg moeten deze variabele beloningen, in de jaren waarin ze meer bedragen dan een vierde van de vaste beloning, in overeenstemming met artikel 14 van de wet van 6 april 2010 (wet 'corporate governance'), expliciet worden goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

Op voorstel van het belonings- en benoemingscomité kan de raad van bestuur beslissen om af te wijken van deze formule voor de variabele beloning op korte termijn om er de elementen uit te elimineren waar de uitvoerend bestuurders geen enkele invloed op hebben uitgeoefend. Als er in een afrekening een fout zou worden vastgesteld, wordt die in de volgende afrekening gecorrigeerd.

VARIABELE BELONINGEN OP LANGE TERMIJN

Sinds 2020 komen de uitvoerend bestuurders in aanmerking voor een variabele beloning op lange termijn die afhangt van het gemiddelde van de vooruitgang gedurende drie boekjaren van:

- de beurskapitalisatie met herbelegging van dividenden voor 70%,
- het recurrente geconsolideerd resultaat vóór belastingen voor 15%,
- het gemiddelde op drie jaar van het niet-recurrente resultaat vóór belastingen (exclusief niet-contante elementen) voor 15%.

De variabele vergoeding op lange termijn wordt om de drie jaar berekend en betaald. Dat gebeurt voor het eerst in 2023 op basis van de parameters van 2020 tot 2022. Het doel is een maximum van 750.000 EUR per uitvoerend bestuurder in het geval van een verdubbeling van het gemiddelde van de criteria. De berekening gebeurt pro rata deze doelstelling.

Voor enkel boekjaar 2020 is geen variabele beloning op lange termijn verschuldigd.

De vennootschap heeft aan de uitvoerend bestuurders geen aandelen of opties toegekend.

De uitvoerend bestuurders zijn: Jean-Philippe Waterschoot (CEO) en Christophe Evers (CFO)

- De heer Jean-Philippe Waterschoot is sinds 9 mei 2017 CEO.

De heer Jean-Philippe Waterschoot (CEO) verblijft in de DRC. Hij heeft een bediendecontract, en naast zijn vaste salaris geniet hij voordelen die doorgaans worden toegekend aan expatcontracten of vergelijkbare contracten. Zijn globale kosten voor de groep, inclusief prestaties die buiten de DRC zijn geleverd en als zodanig zijn vergoed, worden in totaal geschat op 340.477 EUR in 2020.

Ontslagvergoedingen worden berekend volgens de geldende reglementering in de DRC.

Voor het boekjaar 2020 wordt de variabele beloning van de CEO berekend op basis van de volgende formule met de volgende parameters:

- het gemiddelde van de twee onderdelen geeft recht op een basispremie van 20.000 EUR zodra dit onderdeel meer bedraagt dan in het voorgaande jaar,
- en op een extra premie van 4.000 EUR per % verbetering.

In 2020 heeft hij door de toepassing van de formule recht op een variabele beloning van 16.370 EUR.

- De heer Christophe Evers (CFO), zelfstandig bestuurder, ontvangt een jaarlijkse beloning van 155.000 EUR en profiteert van een groepsverzekering en een verzekering tegen inkomstenderving voor een totaalbedrag van 29.996 EUR. Hij heeft recht op een schadevergoeding voor contractbreuk die overeenstemt met 1 jaar beloning.

Voor het boekjaar 2020 wordt zijn variabele beloning berekend op basis van de volgende formule met de volgende parameters:

- het gemiddelde van de twee onderdelen geeft recht op een basispremie van 15.000 EUR zodra dit onderdeel meer bedraagt dan in het voorgaande jaar,
- en op een extra premie van 3.000 EUR per % verbetering.

In 2020 heeft hij door de toepassing van de formule recht op een variabele beloning van 12.277 EUR.

De berekening van de variabele beloningen op basis van de prestatiecriteria (recurrent bedrijfsresultaat en resultaat vóór belastingen) is in 2020 als volgt:

(in duizend EUR)	2019	2020
Recurrent bedrijfsresultaat ^(*)	7.831	8.080
Resultaat vóór belastingen	12.799	6.108
Verskil in resultaat		
Recurrent bedrijfsresultaat	-	3,18%
Resultaat vóór belastingen	-	(52,28%)
Aantal schijven		
Recurrent bedrijfsresultaat	-	1,64
Resultaat vóór belastingen	-	-
GEMIDDELDE	-	0,82
Premie per schijf		
Christophe Evers	-	15.000 EUR
Jean-Philippe Waterschoot	-	20.000 EUR
Premie		
Christophe Evers	-	12.277 EUR
Jean-Philippe Waterschoot	-	16.370 EUR
TOTAAL	-	28.647 EUR

(*) Resultaat van 2020 gecorrigeerd met 217k EUR koersverschil, niet opgenomen in het bedrijfsresultaat van 2019.

SAMENVATTING VAN DE BELONING VAN DE UITVOEREND BESTUURDERS IN 2020

in EUR	Kosten voor de vennootschap	Variabele beloning	Pensioenplan	Bedrijfs-wagen	Totaal	% vaste beloning	% variabele beloning
CEO	340.477	16.370	Volgens de wetgeving van de DRC	Oui	356.847	95%	5%
CFO	155.000	12.277	29.996	Oui	197.273	94%	6%

In 2020 bedroeg de verhouding tussen de hoogste beloning van de leden van het management in België en de laagste beloning, berekend op basis van een voltijds equivalent, van de werknemers in België 3,6.

De jaarlijkse evolutie van de beloning van de uitvoerend bestuurders, de prestaties van de vennootschap en de gemiddelde beloning van de werknemers van de groep zijn als volgt:

Base 2016=100	2016	2017	2018	2019	2020
Recurrent bedrijfsresultaat	100	101	103	113	116
Resultaat vóór belastingen	100	103	152	236	113
Beloning van de uitvoerend bestuurders	100	103	141	144	102
Gemiddelde beloning van de werknemers	100	119	96	101	90

De relatieve daling van de gemiddelde beloning van de werknemers is het gevolg van de rekrutering van laaggeschoold uitvoerend personeel en het vertrek van een kaderlid.





03

Maatschappelijke
verantwoordelijkheid



In DRC, meer nog dan elders, hebben de sociale en educatieve initiatieven een onvervangbare impact.

NDAKO YA BISO

Dubbelzinnige lockdown voor de straatkinderen

2020 was allesbehalve een makkelijk jaar voor NDAKO YA BISO. De overheidsmaatregelen om de pandemie van het coronavirus het hoofd te bieden, de sluiting van de scholen en de lockdown hebben de vzw verplicht om haar activiteit, niet zonder moeite, te reorganiseren. Hoe kan een dakloos kind in lockdown gaan? Hoe moet gewelddadig gedrag in tijden van lockdown worden bestreden? Hoe kun je een kind hoop geven als het door de gezondheidscontext net kwetsbaarder wordt? Een verslag van de verwezenlijkingen van Jean-Pierre Godding en zijn team.

Uitzonderlijke situaties vragen om uitzonderlijke maatregelen. NDAKO YA BISO, dat bekendstaat als open centrum dat kinderen gratis diensten aanbiedt, heeft zich in 2020 omgevormd tot een weeshuis. Als gevolg van de maatregelen om de pandemie in te dijken, hebben het hoofd van het centrum, Jean-Pierre Godding, en zijn team besloten om 76 kinderen (60 jongens en 16 meisjes) op te vangen en te huisvesten, onder begeleiding van 12 opvoeders en een verpleegster.

De lokalen zijn heringericht, bijvoorbeeld door de sanitaire installaties op te knappen en een nieuwe keuken, een nieuwe speelzaal en een opvangtehuis te bouwen. "Dat we dit allemaal hebben kunnen realiseren, is te danken aan onze trouwe partners, die zijn ingegaan op onze verzoeken of die interessante oplossingen hebben aangeboden", verduidelijkt Jean-Pierre Godding. Het centrum heeft aanzienlijke voedselschenken gekregen van deze weldoeners en van de gouverneur van de stad Kinshasa.

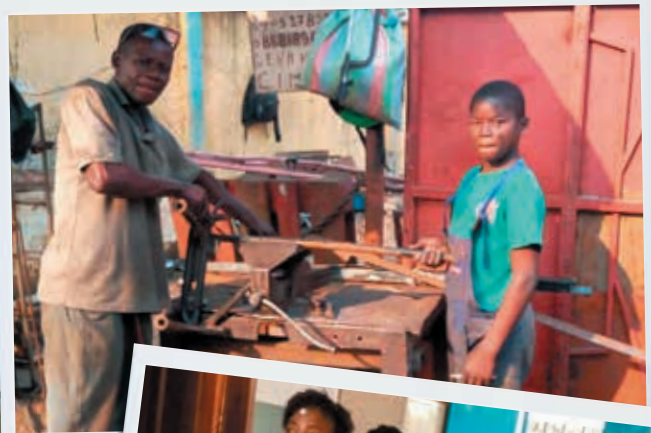
De opvoeders hebben zich van hun meest creatieve kant laten zien, door hun taken te herstructureren, omdat de bezoeken van naasten en de hereniging van families onmogelijk waren geworden. Zij hebben zich dan ook geconcentreerd op de middelen om diverse gezinnen te hulp te komen via microkredieten en voedselhulp.

Pas in de tweede helft van het jaar zijn de gewone activiteiten geleidelijk aan hervat. Tot hun grote vreugde konden de jongeren weer op excursie gaan buiten de stad. De familiebezoeken en de initiatieven met het oog op een hereniging zijn hervat in de maand juli. De maand daarop werden 13 jongeren die weer naar school waren gegaan in de bloemetjes gezet na het behalen van hun diploma middelbaar onderwijs. Bij de jongsten hebben 64 leerlingen hun getuigschrift primair onderwijs behaald.

Hoopgevende cijfers

Daarnaast hebben, ondanks de gezondheidscontext, in 2020 maar liefst 187 kinderen weer een thuis gevonden. Dat is een verheugende balans, ook al was aanvankelijk gehoopt op 200 herenigingen. "Wanneer een kind bereid is terug naar huis te keren en zijn gezin zich met hem of haar verzoent, is dat niet alleen een grote bron van vreugde voor de verantwoordelijke opvoeder, maar ook, en vooral, een hele toekomst die zich opent voor zowel het kind via zijn vorming, als voor de familie, die kan voorzien in zijn behoeften dankzij de extra inkomsten die voortvloeien uit het bedrijfje dat de moeder met onze adviezen kan oprichten", stelt Jean-Pierre Godding, wanneer hij het heeft over deze van hoop vervulde strijd





Dat blijkt zeker uit de balans van het afgelopen jaar: 344 kinderen ontmoet; 174 zorgen toegediend in het kliniekje van het centrum, buiten de complexe gevallen; 32.758 maaltijden opgediend in het jongenscentrum en 13.688 in het meisjescentrum; 499 uitgevoerde gesprekken; 669 uitgevoerde onderzoeken en bemiddelingen; 626 psychologische consulten met de kinderen. Daarnaast zijn 277 microkredieten verleend aan de moeders van de herenigde kinderen (254 in 2019, 231 in 2018, 228 in 2017), goed voor meer dan twintig per maand.

Als die cijfers indruk maken, is dat vooral te danken aan het harde werk van de enkele professionals en de vrijwilligers van de vzw. Het ontbreekt die vrijwilligers overigens niet aan ambitie. Zo willen zij een programma voor arbeidsintegratie invoeren voor jongeren die hun opleiding hebben afgewerkt, naast een verbetering van de communicatiemiddelen en de tools voor preventieve voorlichting wanneer zij de straat opgaan, in samenwerking met diverse opinieleiders.

Daarnaast zet het centrum NDAKO YA BISO zijn project voort voor de verbetering van de infrastructuur, zoals de bouw van een nieuw opvangtehuis ter vervanging van het oude gebouw, dat in slechte staat verkeert. "Dat is allemaal enkel mogelijk dankzij de verschillende partners die ons hun vertrouwen schenken, die ons geregeld helpen en die, hopen we, ook in 2021 zullen beslissen om ons bij te staan", stelt pater Jean-Pierre Godding.

” Ondanks de gezondheidscontext hebben maar liefst 187 kinderen weer een thuis gevonden.

Jean-Pierre Godding



TEXAF BILEMBO

Twee projecten die na de lockdown kunnen ontluiken

Ook de openbare plaatsen zijn het slachtoffer geworden van het coronavirus, en zagen zich verplicht de deuren te sluiten. De creatieve geesten binnen de culturele ruimte TEXAF BILEMBO lieten zich echter niet intimen door de situatie. Directeur en tentoonstellingscommissaris Chantal Tombu heeft geprofiteerd van de rust om de projecten 'S.O.S. Planète Congo' en 'Papiers de société' te concretiseren. Deze twee collecties zullen na de lockdown ongetwijfeld in de smaak vallen bij het grote publiek.

Niets frustrerender voor een kunstenaar dan in lockdown te moeten gaan. Ondanks haar niet-aflatende glimlach moet Chantal Tombu wel toegeven dat het afgelopen jaar een moeilijke periode is geweest voor de culturele ruimte die zij leidt, samen met haar assistente Christine Decelle, ook al was 2020 nog zo veelbelovend van start gegaan.

Dat blijkt bijvoorbeeld uit de vernissage en de verkooptentoonstelling 'Traits d'Union', die plaatsvond van 30 januari tot 15 februari 2020, en die het kunstseizoen in gang trapte bij TEXAF BILEMBO. Het is het geesteskind van Henri Désiré NZUZI, organisator van het event en voorzitter van OCHOLA Network. Hij had een ongeziene ontmoeting "van twee generaties van Congolese hooggetalenteerde schilders" voor ogen, vertelt Chantal Tombu.

OCHOLA, een in Brussel en Cotonou gevestigde kunstgalerie en culturele ruimte, toonde zich bereid een van zijn activiteiten over te brengen naar Kinshasa, meer bepaald bij TEXAF BILEMBO. Het ging er voor het centrum OCHOLA vooral om "de schoonheid te sublimeren en het creatieve genie van de kunstenaars te stimuleren, door een "culturele en beschavingsschok" te veroorzaken tussen de lyrische kunsten en de schilderkunst".



In dat kader werd een foto-workshop georganiseerd door Thomas Fraiteur, van 24 tot 28 februari. Ook dat atelier had heel wat succes.

Door de gezondheidscrisis kwamen de activiteiten van de culturele ruimte toen echter abrupt ten einde. De ruimte moest haar deuren sluiten, net als alle andere openbare plaatsen, vanwege de gezondheidsmaatregelen. Bij afwezigheid van bezoeken van kunstliefhebbers werd echter wel een grootschalig creatief en intellectueel werk verricht door Chantal Tombu en haar team, dat uitmondde in de werken 'SOS Planète Congo' en 'Papiers de société'.

Een geëngageerde pen

De eerste collectie, SOS Planète Congo, is een 'alarmbel': vier moderne verhalen waarin dierenhelden diverse gevaren het hoofd moeten bieden. Die herinneren ons eraan hoe onze daden en onze handelingen elke dag weer een impact hebben op het kwetsbare evenwicht van de planeet, in het bijzonder in Congo. Dit pedagogische project, dat het licht zag in Kinshasa in mei 2020, is bedoeld voor de bewustmaking van de biodiversiteit in de Democratische Republiek Congo. Het viel meteen in de smaak van klein en groot, dankzij zowel de geëngageerde, maar niet van humor gespeende pen van de schrijfster Chantal Tombu, als de gevoelige tekenstijl van de tekenaar Jean Claude Lofenia Mpoo.

Het tweede werk, 'Papiers de société', omvat een collectie van boeken over moderne kunst in de DRC, waarbij drie Congolese beeldend kunstenaars, Kura Shomali, Raymond Tsham en Steve Bandoma, elk met zijn eigen heel aparte persoonlijkheid, voorkeurthema's en artistiek lexicon, erin geslaagd zijn beelden te creëren om originele boodschappen en getuigenissen rond onze maatschappij over te brengen. "Hun werken creëren gedetailleerde collectieve portretten en beschrijven de geschiedenis van de kunst in het land".



Er zijn ook pedagogische opleidingen georganiseerd, zij het minder dan gepland, bij TEXAF BILEMBO, voor de gidsen en de opvoeders, zoals de twee jeugdleiders Viviane en Eugénie, die werken aan de bewustmaking van de kinderen in de Luki-streek in het Congolese binnenland. Zo wordt de keten gesmeed voor het doorgeven van de artistieke kennis en de bewustmaking rond de huidige milieukwesties.

Bij de heropening van de openbare plaatsen in september werden er 's avonds culturele borrels georganiseerd. Er vonden ook pedagogische workshops plaats waar de deelnemers een beroep moesten doen op hun vijf zintuigen. De afvaardiging van ERAIFT (École Régionale Postuniversitaire d'Aménagement et de gestion Intégrés des Forêts et Territoires Tropicaux) aarzelde geen moment om het spel mee te spelen, wat aangeeft dat deze pedagogische workshops niet alleen voor kinderen zijn bedoeld, maar ook geschikt zijn voor een gespecialiseerd publiek en voor de actoren van de verandering.

En wat heeft 2021 in petto? Het jaar zal "rijk aan avonturen zijn", wordt ons verzekerd. Zo kondigt de directeur van TEXAF BILEMBO een partnerschap met de Europese Unie aan, gevalideerd door de ondersteuningscel van de nationale ordonnateur van het Europees Ontwikkelingsfonds (COFED), om 500 leerlingen van het 6e jaar lager onderwijs de kans te bieden met hun leraren deel te nemen aan een opleiding rond milieukwesties in de DRC.

CHIRPA

De COVID-19-epidemie in ziekenhuizen indijken

Een jaar van uitdagingen door en aanpassingen aan de gezondheids crisis, zo kun je het jaar 2020 bij CHIRPA samenvatten. Deze vzw, die als voornaamste doel heeft om kinderziekten in de DRC te behandelen, heeft haar activiteiten immers omgegooid om te kunnen bijdragen aan het indijken van de COVID-19-epidemie in de ziekenhuizen. De bestuurders van de vzw leggen uit hoe zij deze nieuwe doelstelling hebben verwezenlijkt.



Door de gezondheids crisis heeft CHIRPA niet al zijn doelstellingen van 2020 kunnen realiseren. Bob Lubamba Bola, coördinator en beheerder van de organisatie, legt uit: "De selectie van kinderen met een hartziekte is dit jaar door covid veel moeilijker verlopen." Hij vertelt dat "de ziekenhuizen niet bereikbaar waren, het was niet mogelijk om die selectiecircuit te organiseren met het oog op de planning van een chirurgische interventie, noch in Kinshasa noch in het binnenland".

De twee chirurgische missies die waren gepland voor april en september moesten worden geannuleerd en de organisatie besloot dan om haar inspanningen te richten op het beheer van de situatie rond de pandemie. CHIRPA heeft dus werk gemaakt, met de hulp van diverse actoren, van de versterking van de gezondheidsmaatregelen in de ziekenhuizen die deel uitmaken van zijn netwerk. Dat gebeurde enerzijds door de levering van uitrusting voor preventie en het toedienen van eerste zorgen, en anderzijds door het verzamelen van een budget voor de ziekenhuizen voor de aankoop van individuele beschermingsmiddelen (maskers, ontsmettingsmiddelen, handenwasstations).

Een doelmatige reactie op de noodsituatie

De organisatie heeft ook een programma ingevoerd voor de versterking van knowhow, aan de hand van opleidingen op afstand rond preventiethema's. Na afloop van deze opleidingen zorgde CHIRPA voor de begeleiding van iedere ziekenhuisstructuur bij de toepassing van de hygiënemaatregelen, de controle van personen aan de ingang van gebouwen, of nog de specifieke logistiek die moet worden gehanteerd. "Het is een proces dat bleef duren tot het einde van het jaar..." vertelt Bob Lubamba Bola.

Deze specifieke medische opleidingen, gericht op de preventie van het coronavirus, zijn ook gegeven aan de ziekenhuisbeheerders, omdat, zoals de heer Lubamba Bola aangeeft, "zij onvoldoende voorbereid waren wat de gevolgen van deze pandemie betreft". Om zijn pedagogische methode te optimaliseren, heeft CHIRPA vzw het systeem van de microprojecten weer ingevoerd, om de ziekenhuizen van zijn platform ertoe aan te zetten de functionele problemen die elk ziekenhuis eigen zijn op te sporen en te corrigeren. "Een beter beheer leidt tot een beter zorgaanbod voor de kinderen", stelt onze gesprekspartner. Er is een financiering toegewezen aan de 10 beste projecten voor de invoering van hun systeem voor crisisbeheer. Naast al deze initiatieven wil CHIRPA ook de begeleiding van de verschillende partner-ziekenhuisstructuren voortzetten.



„ Een beter beheer
leidt tot een beter
zorgaanbod voor
de kinderen.

M. Lubamba Bola

2020 was dus zonder meer een heikel jaar voor de vzw, die haar prioriteiten moest omgooien en moest bijspringen in een noodsituatie. Dat neemt niet weg dat zij in staat was alle zeilen bij te zetten om de ziekenhuizen te ondersteunen, die zijn immers de kernactoren van deze gezondheidscrisis. Bob Lubamba Bola voegt eraan toe dat de doelstelling van CHIRPA gefocust blijft op het opsporen van kinderen die kunnen worden geopereerd bij een volgende chirurgische missie. In 2021 is de organisatie van plan twee missies voor kinderchirurgie in de DRC uit te voeren in de loop van het jaar.

Ook valt te noteren dat de Keten van Hoop - België, de belangrijkste partner van CHIRPA vzw, kon rekenen op de steun van talrijke donateurs, waar TEXAF al vele jaren deel van uitmaakt. „TEXAF heeft ook een nieuwe dimensie toegevoegd aan zijn steun door de networkingintegratie, via zijn initiatief TEXAF Digital, van de Keten van Hoop - België en Kinshasa Digital. Die contacten waren een belangrijke troef voor de digitale begeleiding van de gezondheidssector, vooral in de context van de epidemiemaatregelen”, benadrukt Marianne Lemarchand, bestuurder van de vzw.

Deze nieuwe samenwerking zou in 2021 overigens nog worden uitgediept, vooral dankzij de financiering van de Keten van Hoop - België. Deze veranderingen in de ziekenhuiswereld van de DRC worden zeer positief onthaald, omdat zij de digitalisering van de medische dossiers mogelijk zullen maken, en daardoor ook de opvolging van de patiënten zullen verbeteren.



YEMA YEMA

Nieuwe projecten in Sankuru

Al meer dan 10 jaar streeft YEMA YEMA ernaar tegemoet te komen aan de behoeften van de inwoners van Sankuru, een zeer geïsoleerde provincie van de DR Congo. De organisatie is er vooral actief op het gebied van het onderwijs, de bevordering van vrouwenrechten en de landbouw. Zij heeft al meerdere scholen gebouwd en levert grote inspanningen voor de alfabetisering van de vrouwen op het platteland. 2020 was een bijzonder moeilijk jaar voor YEMA YEMA, dat zich verplicht zag om zijn activiteiten te vertragen of zelfs soms geheel stop te zetten vanwege de gezondheidscrisis.

De coronaviruspandemie heeft de activiteiten van YEMA YEMA grondig overhoop gehaald. De scholen werden gesloten en de landbouwactiviteiten hebben een enorme achterstand opgelopen. Pierre-Albert en Béatrice Ngueliele, de stichters en drijvende krachten van de organisatie, halen ook de problemen aan die zij ondervonden bij de uitvoering van hun project voor bijenteelt, dat sterk werd afgeremd.

Die situatie kan de niet-aflatende geestdrift van deze tandem echter niet aan het wankelen brengen, zij blijven gemotiveerd door de verwezenlijkingen van het verleden en de ambities voor de toekomst.

De stichters van Sankuru YEMA YEMA leggen sterk de nadruk op de zeer positieve impact van de alfabetisering van de vrouwen op het platteland en van hun omkadering bij het beheer van inkomstengenererende activiteiten. In haar al meer dan 10-jarig bestaan heeft de vzw via haar initiatieven het leven van een groot aantal inwoners van Sankuru zo een positieve wending kunnen geven. Haar projecten worden gedragen door het maatschappelijke middenveld en de bevolking van Sankuru heeft een grote achting voor het werk dat Pierre-Albert en Béatrice Ngueliele verrichten. Ondanks de politieke problemen met de uittredende provinciale overheid heeft Sankuru YEMA YEMA zich opgeworpen als een belangrijke partner voor de ontwikkeling van de provincie, en de vzw werkt nu samen met de huidige provinciale autoriteiten.



2021, een jaar van vele ambities

Hoewel zij vooral sterk staat in het onderwijs en de landbouw is YEMA YEMA allerm minst van plan het daarbij te laten, zij wil haar horizon uitbreiden en een bijdrage leveren aan nog andere domeinen van het dagelijkse leven. In 2021 zal in dat kader de aanzet worden gegeven voor nieuwe projecten en de voortzetting van de activiteiten die werden stilgelegd door het coronavirus.

De organisatie is bijvoorbeeld van plan stappen te zetten op het vlak van de hygiëne en de sanering, door de scholen te voorzien van drinkwater en latrines van een hogere sanitaire kwaliteit. De aanhoudende stijging van het aantal studenten in haar verschillende vestigingen “versterkt de noodzaak van geschikte sanitaire installaties”, leggen ze uit.

Een ander project dat gestaag vordert is de renovatie van een materniteit. Daarvoor zal de vereniging in eerste instantie een bestaand gebouw aanpakken door de elektrische installaties en de waterleidingen te vernieuwen. De medewerkers zullen de lokalen vervolgens voorzien van gepast materiaal en apparatuur. Sankuru YEMA YEMA kondigt ook aan dat “zal worden gezorgd voor de opleiding van een jonge dokter van Lodja bij de teams van dokter Denis Mukwege, met het oog op de aanwezigheid van een bekwame dokter ter plaatse”.

Ook de voortzetting van het programma voor de promotie van de bijenteelt blijft een belangrijke krachtlijn in de ambities van de vzw: er zullen jongeren worden geschoold in deze nieuwe activiteit, en er zal financiering worden gezocht voor de bouw van een honderdtal bijenkasten in 2021.

De omkadering en de ondersteuning van ondernemers die zich willen inwerken in de duurzame landbouw, de groenteteelt, de veeteelt en de visteelt blijven eveneens belangrijke aandachtspunten.

Het zijn doelstellingen waarvoor YEMA YEMA blijft rekenen op de steun van publieke en privéactoren, zoals TEXAF. “De groep TEXAF levert steun voor diverse initiatieven van de organisatie via menselijke en financiële middelen, en door andere partners warm te maken voor deze projecten. Naast het budget dat TEXAF elk jaar uittrekt voor de vzw, biedt het ook steun op diverse gebieden zoals de administratie en de algemene logistiek van de organisatie”, verheugen zij zich.

COMEQUI

Fair trade blijft aan de weg timmeren

Ondanks het ongeziene jaar 2020 blijft de vereniging zonder winstoogmerk COMEQUI (voor COMmerce EQUitable, fair trade) in een zeer moeilijke gezondheidscontext werken aan haar doelstellingen: meer middelen voor de bevolking van Kivu, haar inkomsten opvoeren en haar levensomstandigheden verbeteren. Een terugblik.

De koffietelers, landbouwers en bijenhouders, die zich hebben gegroepeerd in coöperaties, hangen het sterkst af van de door COMEQUI verstrekte steun. 2020 was het jaar waarin de inkomsten van 4.300 families van koffietelers zijn gestegen dankzij de verkoop van meer dan 153 ton groene koffie aan Europese en Amerikaanse koffiebranders. Daarnaast heeft COMEQUI aan TUMAINI, een van de coöperaties waar 491 mannen en 953 vrouwen lid van zijn, een landbouwingenieur ter beschikking gesteld. Via zijn knowhow en ervaring heeft deze ingenieur TUMAINI in staat gesteld zijn productie te verbeteren. In datzelfde kader is er financiering verstrekt voor de renovatie van de microwasstations.

Door de gezondheidscrisis zijn de activiteiten van de Académie Café dit jaar opgeschort. Zij zullen in februari 2021 een nieuwe start nemen met een opleiding voor 30 nieuwe koffietelers. De oprichting van deze academie in 2017 was bedoeld voor de ontwikkeling van de koffieteelt in Kivu via opleidingen. Wie deze opleiding heeft gevolgd, kan de verworven kennis inzetten om koffie van een hogere kwaliteit te produceren. Naast de Académie Café steunt COMEQUI ook de scholen via zijn project 'le jardin potager' (de groentetuin).

De groentetuinen, die in 2011 zijn opgestart, bestrijken nu al 11 hectare. Het programma is niet alleen een didactisch hulpmiddel, maar levert tegenwoordig voeding op voor meer dan 5.500 scholieren en financiert diverse schoolkosten via de gegenereerde inkomsten. In 2021 zal minstens één nieuwe groentetuin worden geopend in een achtergestelde school.

Ook de landbouwsters worden ondersteund bij hun werk op het veld. Zo krijgen zij meer tijd om zich bezig te houden met de verkoop van hun oogst. Met de extra inkomsten kunnen zij hun alfabetiseringslessen betalen en nieuwe inkomstengenererende activiteiten opstarten.



De honing en de bijtjes

Voor COMEQUI is de enige activiteit die niet onder de lockdowns geleden heeft die van de bijenteelt. De bijen bleven naarstig werken. Heel wat imkers, die voor het grootste deel ook koffietelers zijn, waren vragende partij voor opleidingen en materiële steun voor de heractivering van hun onproductieve bijenkorven, om hun honingproductie op te voeren en hun inkomsten aan te vullen. Op dit moment zijn meer dan 350 imkers verenigd in een coöperatie. Hun opleidingen worden verzorgd door een vzw die partner is van COMEQUI, maar voor 2021 wordt de financiële autonomie van dit initiatief overwogen.

COMEQUI maakt zich ook op om de zelfstandigheid van een van zijn coöperaties van koffietelers te verbeteren door gemotoriseerde prauwen ter beschikking te stellen. Die uitrusting zou het mogelijk moeten maken om de tijd tussen het oogsten en de verwerking in te korten, maar zal ook het fysieke werk van de vrouwen verlichten, die anders lange afstanden moeten afleggen om de koffie naar het wasstation te brengen. Dat alles wordt mogelijk gemaakt dankzij de talrijke partners, zoals TEXAF, die oog hebben voor de voordelen van deze projecten en die de Congolezen willen begeleiden bij de ontwikkeling van hun activiteiten..

” De bijen bleven naarstig werken.





04

Jaarrekening



Een voor de DRC
voorbeeldige financiële
transparantie.

Geconsolideerde financiële staten volgens de IFRS per 31 december 2020

Geconsolideerde balans	67
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	68
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat	69
Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	69
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	71
Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten	72
1. Algemene informatie	72
2. Consolidatiekring	73
3. Risicobeheer	74
4. Belangrijke boekhoudkundige schattingen en oordelen	77
5. Segmentrapportering	78
6. Materiële vaste activa	82
7. Vastgoedbeleggingen	84
8. Immateriële vaste activa	88
9. Investerings in geassocieerde deelnemingen	88
10. Overige financiële vaste activa	88
11. Overige activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht	89
12. Vlottende activa	90
13. Maatschappelijk kapitaal	91
14. Bankleningen en overige schulden	92
15. Netto financiële schuld	92
16. Pensioenverplichtingen en vergelijkbare voordelen	93
17. Uitgestelde belastingen	94
18. Handelsschulden en overige kortlopende schulden	96
19. Financiële instrumenten	96
20. Opbrengst uit de gewone activiteiten	98
21. Personeelskosten	99
22. Afschrijvingskosten	99
23. Waardeverminderingsverliezen	99
24. Overige bedrijfskosten	100
25. Overige bedrijfsopbrengsten	101
26. Eenmalige elementen	101
27. Financiële kosten	101
28. Belasting over het resultaat	102
29. Resultaten per aandeel	103
30. Dividend per aandeel	103
31. Kasstromen uit operationele activiteiten	104
32. Geschillen en voorwaardelijke verplichtingen	104
33. Verbintenissen	105
34. Transacties met verbonden partijen	105
35. Beloning van de voornaamste directieleden	105
36. Beloning van de commissaris	106
37. Aandeelhoudersstructuur	106
38. Gebeurtenissen na balansdatum	107
Overzicht van de belangrijkste boekhoudmethoden	108
Verslag van de Commissaris	118
Beheerverslag van TEXAF nv	122

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

Geconsolideerde balans

(in duizend EUR)	Toelichting	2018	2019	2020
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa	6	9.658	9.777	8.225
Vastgoedbeleggingen	7	102.347	105.029	107.211
Immateriële vaste activa	8	15	9	6
Overige financiële vaste activa	10	217	304	432
Overige activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht	11	-	134	84
		112.236	115.252	115.957
Vlottende activa				
Voorraden	12	4.948	4.633	4.346
Handelsvorderingen en overige vorderingen	12	692	1.312	897
Belastingvorderingen	12	807	1.044	558
Geldmiddelen en kasequivalenten	12	5.564	8.767	6.979
Overige vlottende activa	12	285	239	145
		12.296	15.995	12.927
TOTAAL ACTIVA		124.531	131.247	128.884
EIGEN VERMOGEN				
Kapitaal en reserves die toekomen aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij				
Maatschappelijk kapitaal	13	21.508	21.508	23.398
Reserves		68.361	75.642	76.055
		89.870	97.150	99.453
Minderheidsbelangen		344	366	384
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		90.213	97.516	99.837
VERPLICHTINGEN				
Langlopende verplichtingen				
Bankleningen	14	4.268	1.966	773
Langlopende verplichtingen die voortvloeien uit voordelen na uitdiensttreding	16	791	1.012	1.025
Uitgestelde belastingverplichtingen	17	13.999	12.805	12.806
Overige langlopende verplichtingen		4.368	4.269	4.136
		23.426	20.052	18.740
Kortlopende verplichtingen				
Bankleningen	14	3.009	2.299	1.196
Handelsschulden en overige kortlopende schulden	18	3.651	6.685	4.831
Overige kortlopende verplichtingen		4.232	4.696	4.280
		10.892	13.679	10.307
TOTAAL VERPLICHTINGEN		34.318	33.731	29.047
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN		124.531	131.247	128.884

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

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Boekjaar afgesloten
op 31 december

(in duizend EUR)	Toelichting	2018	2019	2020
Opbrengst uit de gewone activiteiten	19	18.869	21.691	21.868
Bedrijfskosten		(12.252)	(15.389)	(17.148)
Grondstoffen en verbruiksgoederen		(1.266)	(1.469)	(1.358)
Voorraadwijzigingen		171	(515)	(216)
Personeelskosten	20	(2.839)	(3.405)	(3.144)
Afschrijvingskosten	21	(2.943)	(3.382)	(3.801)
Waardevermindervingsverliezen	22	557	212	(1.639)
Overige bedrijfskosten	23	(5.931)	(6.830)	(6.772)
Wisselkoersverschillen				(217)
Overige bedrijfsopbrengsten	24	1.423	1.530	1.425
Resultaat op de verkoop van vaste activa		660	5.190	-
Bedrijfsresultaat		8.699	13.021	6.146
Financiële kosten	26	(438)	(342)	(136)
Financiële opbrengsten		-	119	98
Resultaat vóór belastingen		8.261	12.799	6.108
Belastingen over het huidige boekjaar	27	(1.140)	(3.183)	(1.502)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen		7.121	9.616	4.606
Uitgestelde belastingen	16	5.811	1.176	(25)
Nettoresultaat van het boekjaar		12.932	10.792	4.581
Dat toekomt:				
Aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		12.909	10.771	4.570
Aan minderheidsbelangen		23	22	11
		12.932	10.792	4.581
Resultaten per aandeel: resultaten die toekomen aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in EUR per aandeel op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen)	28			
– basis		3,64	3,04	1,27
– verwaterd		3,64	3,04	1,27

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

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

Boekjaar afgesloten
op 31 december

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
Resultaat van het boekjaar	12.932	10.792	4.581
Veranderingen in omrekeningsverschillen van buitenlandse valuta's	-	-	6
Veranderingen (na aftrek van belastingen) in de reserves voor financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-
Mutaties (na belastingen) van de herwaarderingsreserves	-	(28)	-
Actuariële mutaties (na belastingen) van de verplichtingen na uitdiensttreding	-	(19)	(55)
Totaalresultaat	12.932	10.745	4.532
Dat toekomt:			
Aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	12.909	10.723	4.522
Aan minderheidsbelangen	23	22	10
	12.932	10.745	4.532

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					Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
	Maatschappelijk kapitaal	Uitgiftepremiën	Geconsolideerde reserves	Herwaarderingsreserves	Omrekeningsverschillen		
Saldo per 31 december 2017	21.508	-	53.698	4.584	56	321	80.167
Resultaat van het boekjaar 2018	-	-	12.909	-	-	23	12.932
Overige elementen van het totaalresultaat	-	-	-	-	-	-	-
Uitgekeerde dividenden	-	-	(2.886)	-	-	-	(2.886)
Saldo per 31 december 2018	21.508	-	63.721	4.584	56	344	90.213
Resultaat van het boekjaar 2019	-	-	10.770	-	-	22	10.792
Overige elementen van het totaalresultaat	-	-	(19)	(28)	-	-	(47)
Uitgekeerde dividenden	-	-	(3.442)	-	-	-	(3.442)
Saldo per 31 december 2019	21.508	-	71.030	4.556	56	366	97.516
Resultaat van het boekjaar 2020	-	-	4.570	-	-	11	4.581
Overige elementen van het totaalresultaat	-	-	(54)	-	6	(1)	(49)
Wijzigingen in consolidatiekring	-	-	(13)	6	-	7	-
Kapitaalverhoging	1.890	-	-	-	-	-	1.890
Uitgekeerde dividenden	-	-	(4.101)	-	-	-	(4.101)
Saldo per 31 december 2020	23.398	-	71.432	4.562	62	383	99.837

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

Mutaties 2018

Het uitgekeerde dividend van 2.886k EUR heeft betrekking op het resultaat van het boekjaar 2017.

Mutaties 2019

De actuariële mutaties na belastingen van de verplichtingen na uitdiensttreding vertegenwoordigen een negatieve 19k EUR (bruto 27k EUR, belastingen 8k EUR), (toelichtingen 16 en 17). Dit bedrag is opgenomen in het totaalresultaat.

De negatieve mutatie van 28k EUR van de herwaarderingsreserves betreft de aanpassing van de intrinsieke waarde van het fonds Partech Africa, die zijn beheerkosten weerspiegelt. Dit bedrag is opgenomen in het totaalresultaat.

Het uitgekeerde dividend van 3.442k EUR heeft betrekking op het resultaat van het boekjaar 2018.

Mutaties 2020

De actuariële mutaties na belastingen van de verplichtingen na uitdiensttreding vertegenwoordigen een negatieve 55k EUR (bruto 79k EUR, belastingen 24k EUR), (toelichtingen 16 en 17). Dit bedrag is opgenomen in het totaalresultaat.

Het uitgekeerde dividend van 4.101k EUR heeft betrekking op het resultaat van het boekjaar 2019. Het is herbelegd in de kapitaalverhoging voor een nettobedrag van 1.890k EUR.



Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Boekjaar afgesloten
op 31 december

(in duizend EUR)	Toelichting	2018	2019	2020
Geldmiddelen, kasequivalenten en bankvoorschotten in rekening-courant aan het begin van de verslagperiode		3.674	5.564	8.767
Kasstroom in verband met operationele activiteiten				
Kasstroom uit operationele activiteiten	29	13.310	14.201	10.131
Betaalde rente	25	(428)	(342)	(136)
Ontvangen rente		-	68	98
Belastingen over het resultaat	26	(1.140)	(3.183)	(1.502)
		11.742	10.744	8.591
Kasstroom in verband met investeringsactiviteiten				
Overname van immateriële activa		-	-	-
Verwerving van materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	6 en 7	(6.011)	(7.343)	(5.694)
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	6 en 7	764	6.428	-
Daling van leningen toegekend aan derden		-	-	-
Daling (Stijging) van de overige financiële vaste activa		(169)	(125)	(128)
		(5.416)	(1.040)	(5.822)
Kasstroom in verband met financieringsactiviteiten				
Kapitaalverhoging van de moedermaatschappij				(*)
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	28	(2.886)	(3.442)	(2.214)
Stijging van de aangegane leningen	14	396	-	-
Terugbetaling van leningen	14	(1.946)	(3.011)	(2.296)
Terugbetaling van huurcontracten		-	(48)	(50)
Wijziging in de bankleningen op korte termijn	14	-	-	-
		(4.436)	(6.501)	(4.557)
(Daling)/Stijging van de geldmiddelen, kasequivalenten en bankvoorschotten in rekening-courant		1.890	3.203	(1.788)
Geldmiddelen, kasequivalenten en bankvoorschotten in rekening-courant aan het einde van de verslagperiode		5.564	8.767	6.979
Waarvan TEXAF nv		745	1.622	2.108

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

(*) Ter weerspiegeling van de nettomutatie contanten zijn de dividenden van 4.101k EUR gecompenseerd door de kapitaalverhoging door inbreng van de dividendschuldvordering van 1.890k EUR

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 23 februari 2021 goedgekeurd door de raad van bestuur en de rekeningen opgesteld volgens de IFRS (inclusief de bijlagen) zijn op 24 maart 2021 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 2020.

De gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving sluiten aan bij degene die zijn gebruikt voor de opstelling van de financiële staten per 31 december 2019.

Vanaf 2019 wordt IAS 17 vervangen door de norm IFRS 16 - Leaseovereenkomsten. Deze norm bepaalt hoe leaseovereenkomsten in de jaarrekening moeten worden opgenomen, gewaardeerd en gepresenteerd. De enige materiële wijziging bij de inwerkingtreding van de standaard die de Groep heeft vastgesteld, betreft de huur van het kantoor in Brussel: door de nieuwe norm moest de Groep in de activa en in de verplichtingen een leaseovereenkomst opnemen voor een gediscoteerde waarde van 184k EUR op 1 januari 2019. Het detail van de mutaties van het boekjaar als gevolg van de norm IFRS 16 is terug te vinden in toelichting 11. Wat de leasinggever betreft, neemt IFRS 16 in wezen de boekhoudkundige vereisten over die zijn opgenomen in IAS 17. Als gevolg hiervan blijft een leasinggever zijn leaseovereenkomsten classificeren als operationele of financiële leases en blijft hij deze twee soorten leaseovereenkomsten op verschillende wijze administratief verwerken.

De overige volgende nieuwe normen, wijzigingen in de normen en interpretaties moeten verplicht voor het eerst worden toegepast vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2020. De veranderingen zijn voor de TEXAF-groep echter niet materieel of relevant.

- Wijzigingen in IAS 1 en IAS 8 Wijziging van de definitie van de term 'materieel'
- Wijzigingen in IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Definitie van een bedrijf
- Wijzigingen in IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 Hervorming van de referentierentevoeten – fase 1
- Wijzigingen in de verwijzingen naar het conceptueel kader voor financiële verslaggeving in de IFRS-normen

De volgende nieuwe normen, wijzigingen in de normen en interpretaties zijn gepubliceerd en goedgekeurd door de Europese Unie, maar hoeven nog niet verplicht te worden toegepast voor verslagjaren vanaf 1 januari 2020. De TEXAF-groep past ze niet vervroegd toe, maar heeft wel hun impact op de geconsolideerde financiële staten van de Groep geanalyseerd.

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (van toepassing voor jaarlijkse perioden vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau)
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (van toepassing voor jaarlijkse perioden vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau)
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting inzake de boekhoudkundige methodes (van toepassing voor jaarlijkse perioden vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau)
- Wijzigingen in IAS 8 Boekhoudmethodes, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van boekhoudkundige schattingen (van toepassing voor jaarlijkse perioden vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau)
- Wijzigingen in IAS 16 Materiële vaste activa: opbrengst voorafgaand aan het voorziene gebruik (van toepassing voor jaarlijkse perioden vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau)
- Wijzigingen in IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten - kosten van de uitvoering van het contract (van toepassing voor jaarlijkse perioden vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau)

- Wijzigingen in IFRS 3 Bedrijfscombinaties: verwijzingen naar het conceptueel kader (van toepassing voor jaarlijkse perioden vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau)
- Wijzigingen in IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van de norm IFRS 9 (van toepassing voor jaarlijkse perioden vanaf 1 januari 2021)
- Wijzigingen in IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de referentierentevoeten – fase 2 (van toepassing voor jaarlijkse perioden vanaf 1 januari 2021)
- Wijzigingen in IFRS 16 Huurcontracten: Huurvermindering in verband met COVID-19 (van toepassing voor jaarlijkse perioden vanaf 1 juni 2020)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 van de IFRS (van toepassing voor jaarlijkse perioden vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).

De TEXAF-groep is niet voornemens om de normen, wijzigingen in de normen en interpretaties die verplicht moeten worden toegepast vanaf 2021, vervroegd toe te passen.

De Groep beoordeelt permanent de impact van de bovenvermelde normen, interpretaties en wijzigingen.

2. Consolidatiekring

Per 31 december 2020 is de Groep samengesteld uit TEXAF nv en een reeks dochterondernemingen en geassocieerde deelnemingen, ofwel een totaal van acht entiteiten gevestigd in België of de Democratische Republiek Congo (DRC). In vergelijking met de situatie per 31 december 2019 is Carriaf (in vereffening) opgenomen door TEXAF nv.

Op deze datum worden behalve de moedermaatschappij TEXAF nv zeven vennootschappen geconsolideerd volgens de integrale consolidatiemethode.

De vennootschap CONGOTEX (in vereffening) wordt nog steeds verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Vennootschap	Plaats	Activiteit	Functionele valuta	% netto financieel belang per 31 december 2018	% netto financieel belang per 31 december 2019	% netto financieel belang per 31 december 2020
--------------	--------	------------	--------------------	--	--	--

1. INTEGRAAL GECONSOLIDEERDE VENNOOTSCHAPPEN

Anagest	Brussel	Holding	EUR	98,90%	98,90%	98,90%
Carriaf (in vereffening)	Brussel	Holding	EUR	99,99%	99,99%	-
Carrigrès	Kinshasa	Zandsteengroeve	EUR	99,99%	99,99%	99,99%
Cotex	Kinshasa	Vastgoed	EUR	98,90%	98,90%	98,90%
Estagrico	Kinshasa	Vastgoed	EUR	100,00%	100,00%	100,00%
Immotex	Kinshasa	Vastgoed	EUR	99,76%	99,76%	99,76%
La Cotonnière	Kinshasa	Vastgoed	EUR	94,46%	94,46%	95,07%
Utexafrica	Kinshasa	Vastgoed	EUR	99,59%	99,59%	99,59%

2. VENNOOTSCHAPPEN GECONSOLIDEERD VIA DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

Congotex (in vereffening)	Kinshasa	Textiel	USD	43,61%	43,61%	43,61%
---------------------------	----------	---------	-----	--------	--------	--------

3. Risicobeheer

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

3.2.1. Risico's in verband met de vastgoedactiviteit

3.2.1.1. 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.

3.2.1.2. *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.

3.2.1.3. *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.

3.2.1.4. *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. Zo worden de afwerkingsmaterialen geïmporteerd en is de Groep dus afhankelijk van de internationale logistieke ketens.

3.2.1.5. *Schadegevallen*

Vanaf 2021 worden alle gebouwen van de groep verzekerd of herverzekerd bij goed aangeschreven internationale maatschappijen.

3.2.2. **Risico's in verband met de steengroeveactiviteit**

3.2.2.1. *Stroomonderbrekingen*

De steengroeveactiviteit is in sterke mate afhankelijk van de levering van elektriciteit door de Société Nationale d'Electricité. Er vinden frequent stroomonderbrekingen plaats. Bovendien wordt het net gekenmerkt door aanzienlijke spanningswisselingen. Dit zorgt tegelijkertijd voor productieonderbrekingen en voor schade aan apparatuur, die buitensporig is in vergelijking met de duur van deze onderbrekingen.

3.2.2.2. *Storingen en ongevallen*

Voor de steengroeveactiviteit wordt er gebruikgemaakt 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..

3.2.2.3. *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.

3.2.2.4. *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.

3.2.3. **Risico's in verband met investeringen in de digitale sector**

3.2.3.1. *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 op te nemen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de overige elementen van het totaalresultaat..

3.2.3.2. *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.

3.3. **RISICO'S VAN AFHANKELIJKHEID**

3.3.1. **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.

3.3.2. **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.

3.3.3. **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 wegenbouwers; tegenwoordig zijn die dun gezaaid en hun bestellingen zijn in het algemeen afhankelijk van financieringen of internationale giften. Al vijf jaar wordt er door hen erg weinig besteld.

3.4. POLITIEKE, JURIDISCHE EN REGLEMENTAIRE RISICO'S

3.4.1. 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.

3.4.2. 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.

3.4.3. 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.

3.4.4. 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.

3.4.5. 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.

3.5. FINANCIËLE RISICO'S

3.5.1. 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.

94% van de huurgelden is uitgedrukt in euro en de rest in dollar. Verkoopprijzen voor gruis zijn uitgedrukt in Congolese frank of in dollar. Daarentegen is slechts 62% 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 (11.306k 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 zouden er verschillen kunnen ontstaan in de voorzieningen voor uitgestelde belastingen, zoals dat in 2018 en 2019 het geval was.

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 waardedaling van de Congolese frank ten opzichte van de dollar. Per 31 december 2020 bedroeg deze vordering 519k EUR.

De gevoeligheid voor schommelingen in de wisselkoers tussen de euro en de dollar is dus als volgt:

- resultaat vóór belasting: -38.559 EUR per % stijging van de dollar
- investeringskosten: -48.960 EUR per % stijging van de dollar
- operationele en investeringskasstromen: -87.519 EUR per % stijging van de dollar
- resultaat na belasting en eigen vermogen: -25.063 EUR per % stijging van de dollar

Deze gevoeligheden zijn lineair en symmetrisch. Ze hebben uitsluitend betrekking op het boekjaar waarin de wijziging plaatsvindt. Ze gelden dus alleen voor wisselkoersverschillen op korte termijn. Ze veronderstellen namelijk dat:

- de prijzen in CDF zich aanpassen na een verandering in de wisselkoers tussen de USD en de CDF;
- de prijsstructuren niet-elastisch zijn;
- de voorzienings- en financieringsbronnen ongewijzigd blijven.

Bovendien is de specifieke gevoeligheid van een wijziging in de wisselkoers tussen de EUR en de CDF op de belastingvorderingen als volgt:

- Resultaat vóór belasting: -5.190 EUR per % daling van de Congolese frank
- Resultaat na belasting en eigen vermogen: -3.633 EUR per % daling van de Congolese frank

Deze gevoeligheden zijn lineair en symmetrisch. Ze zijn gebaseerd op de balanssituatie per 31 december 2020 die in de loop van toekomstige boekjaren wellicht zal evolueren op basis van de btw-aangiftes.

De gevoeligheid van de uitgestelde belastingen voor een wijziging in de wisselkoers tussen de EUR en de CDF wordt verondersteld te worden gecompenseerd door de coëfficiënt voor fiscale herwaardering.

Daarnaast beschikte de groep over de volgende activa en verplichtingen in valuta's per 31 december 2020. Het gaat hierbij uitsluitend om activa en verplichtingen op korte termijn.

Activa in USD	2.937k EUR	Verplichtingen in USD	1.549k EUR
---------------	-------------------	-----------------------	-------------------

Activa in CDF	1.190k EUR	Verplichtingen in CDF	759k EUR
---------------	-------------------	-----------------------	-----------------

3.5.2. Renterisico's

Bankleningen zijn allemaal uitgedrukt in euro en hebben een vaste rentevoet. Liquide middelen daarentegen, die 6.979k EUR bedroegen per 31 december 2020, worden gehouden in euro en dollar, maar belegd tegen variabele rente. Momenteel bedraagt het rendement op deze beleggingen 3,5%.

Een stijging van de rente in EUR met 100 basispunten zou de volgende impact hebben: + 69.790 EUR op jaarbasis op het resultaat vóór belastingen en de kasstromen en + 48.853 EUR op het resultaat na belastingen en het eigen vermogen. Deze impact is lineair en geldt alleen op korte termijn.

3.5.3. Liquiditeitsrisico's

De Groep hanteert een beleid om op elk moment een relatief groot bedrag aan liquide middelen in euro 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 13.

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.

3.5.4. 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. In 2018, 2019 en 2020 hoefde deze regel niet te worden toegepast.

De steengroeve verkoopt gewoonlijk tegen contante betaling, maar heeft ook moeilijkheden gekend met klanten die op krediet betalen.

Oude vorderingen uit het verleden die volledig zijn afgeschreven, worden overigens speciaal opgevolgd.

De nettowaarde van de klantenvorderingen bedraagt eind 2020 in totaal 709k EUR en omvat 476k EUR aan vorderingen die meer dan 120 dagen zijn vervallen, waarvan sommige worden gedekt door huurwaarborgen of overeenstemmende schulden. De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen is opgenomen in toelichting 12.

De ontwikkeling van de bijzondere waardeverminderingen (na terugnames) op handelsvorderingen is als volgt:

192k EUR in 2016, terugname van (11)k EUR in 2017, 208k EUR in 2018, terugname van (47)k EUR in 2019 en 228k EUR in 2020.

3.6. RISICO'S IN VERBAND MET DE COVID-19-CRISIS

Zoals gemeld in het beheerverslag was de groep in 2020 zoals iedereen blootgesteld aan de pandemie en aan de beperkingen die werden ingevoerd om haar te bestrijden. Dat heeft geleid tot enkele aanvullende risico's:

- inzake de beschikbaarheid van de medewerkers (omdat zij ziek kunnen worden)
- inzake de bereikbaarheid van sites en klanten (vanwege de lockdowns)
- inzake de lagere solvabiliteit van bepaalde klanten en de wijzigingen in koopgedrag die hieruit kunnen voortvloeien (bijvoorbeeld door een goedkoper huurpand te zoeken).

Die risico's hebben tot nu toe nog geen boekhoudkundige gevolgen gehad.

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.

4.1. BELASTINGEN OVER HET RESULTAAT

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 28 wordt er

een aansluiting verschaft tussen de geboekte belastingen en het nominale belastingtarief van de moedermaatschappij en wordt er verdere toelichting verstrekt.

4.2. BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN ACTIVA

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 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 gewijzigd om rekening te houden met drie mogelijke kasstroomscenario's in de toekomst; deze wijziging heeft geleid tot een bijzondere afschrijving op de steengroeve van 1,3 mln. EUR. De waardering van de activa en de gevoeligheidsanalyse van de gebruikte veronderstellingen voor de berekening, worden gedetailleerd beschreven in toelichtingen 6 en 7.

4.3. VOORZIENING VOOR VERPLICHTINGEN NA UITDIENSTTREDING

Door de afwezigheid van een kapitaalmarkt of levensverzekeringspolissen in de DRC zijn de schattingen van actuariële parameters veel onzekerder dan in meer ontwikkelde economieën. In 2017 heeft de Groep een kritische analyse van haar berekeningen laten uitvoeren door een externe expert. Daardoor is er een wijziging aangebracht in de sterftetabel. De veronderstellingen voor de berekening en de gevoeligheidsanalyses worden gepresenteerd in toelichting 16.

4.4. VOORZIENINGEN VOOR HANDELSVORDERINGEN

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.

4.5. VASTGOEDBELEGGINGEN

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). 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.

4.6. VOORRADEN

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). 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.

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 beheersverslag 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.

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

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, behalve de digitale activiteit, die in 2020 is opgericht. 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.

5.1. WINST EN VERLIES VAN DE SEGMENTEN

RESULTATEN 2020 (in duizend EUR)	Holding	Vastgoed	Digitaal	Steen- groeven	Eliminaties Intersegment	Geconsoli- deerd
Opbrengst uit de gewone activiteiten	-	19.331	29	2.556	(48)	21.868
Overige bedrijfsopbrengsten	-	1.360		66	(1)	1.426
Bedrijfskosten	(975)	(11.627)	(217)	(2.662)	49	(15.431)
<i>waarvan personeelskosten</i>	(165)	(2.225)	(115)	(625)	-	(3.128)
<i>waarvan afschrijvingen</i>	(50)	(3.243)	-	(175)	-	(3.468)
<i>waarvan bijzondere waardeverminderingsverliezen</i>	(15)	(225)	-	(121)	-	(361)
Eenmalige elementen	-	(416)	-	(1.300)	-	(1.716)
Bedrijfsresultaat	(975)	8.648	(187)	(1.339)	-	6.146
Financieel resultaat	618	(1.035)	-	379	-	(38)
Resultaat vóór belastingen	(357)	7.613	(187)	(961)	-	6.108
Belastingen over het huidige boekjaar	(23)	(1.410)	-	(68)	-	(1.502)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	(380)	6.203	(187)	(1.029)	-	4.606
Uitgestelde belastingen	161	(598)	-	412	-	(25)
Resultaat van het boekjaar	(219)	5.605	(187)	(617)	-	4.581

Eliminaties tussen segmenten hebben betrekking op verleende diensten van UTEXAFRICA aan CARRIGR ES.

De belangrijkste overige bedrijfskosten van de holding zijn de vergoedingen van de uitvoerend en niet-uitvoerend bestuurders voor 311k EUR (737k EUR in 2019) en de diverse honoraria (audit, advocaten, beursnotering...) voor 222k EUR (184k EUR in 2019).

De eenmalige elementen zijn de kosten die voortvloeien uit de brand van 7 augustus 2020 (segment Vastgoed) en de bijzondere waardevermindering van de zandsteengroeve (segment Steengroeven).

De concentratie van de klanten per segment is opgenomen in toelichting 19.

Ter vergelijking worden hierna de resultaten per segment voor de boekjaren 2018 en 2019 gepresenteerd.

RESULTATEN 2019 (in duizend EUR)	Holding	Vastgoed	Steengroeven	Eliminaties Intersegment	Geconsoli- deerd
Opbrengst uit de gewone activiteiten	-	19.278	2.460	(48)	21.691
Overige bedrijfsopbrengsten	14	1.388	128	-	1.530
Bedrijfskosten	(1.412)	(11.366)	(2.659)	48	(15.389)
<i>waarvan personeelskosten</i>	(201)	(2.542)	(675)	-	(3.418)
<i>waarvan afschrijvingen</i>	(25)	(3.178)	(179)	-	(3.382)
<i>waarvan bijzondere waardeverminderingsverliezen</i>	-	(6)	(57)	-	(63)
Resultaat op de verkoop van vaste activa	68	5.120	2	-	5.190
Bedrijfsresultaat	(1.330)	14.421	(69)	-	13.022
Financieel resultaat	580	(1.181)	377	-	(223)
Resultaat vóór belastingen	(750)	13.240	309	-	12.799
Belastingen over het huidige boekjaar	158	(3.227)	(114)	-	(3.183)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	(592)	10.013	194	-	9.616
Uitgestelde belastingen	190	931	55	-	1.176
Resultaat van het boekjaar	(402)	10.944	249	-	10.792

RESULTATEN 2018 (in duizend EUR)	Holding	Vastgoed	Steengroeven	Eliminaties Intersegment	Geconsoli- deerd
Opbrengst uit de gewone activiteiten	-	17.305	1.612	(48)	18.869
Overige bedrijfsopbrengsten	-	1.368	55	-	1.423
Bedrijfskosten	(1.208)	(9.165)	(1.928)	48	(12.253)
<i>waarvan personeelskosten</i>	(158)	(2.100)	(581)	-	(2.839)
<i>waarvan afschrijvingen</i>	-	(2.747)	(196)	-	(2.943)
<i>waarvan bijzondere waardeverminderingsverliezen</i>	-	582	(25)	-	557
Resultaat op de verkoop van vaste activa	-	508	152	-	660
Bedrijfsresultaat	(1.208)	10.016	(109)	-	8.699
Financieel resultaat	624	(1.419)	357	-	(438)
Resultaat vóór belastingen	(584)	8.597	248	-	8.261
Belastingen over het huidige boekjaar	233	(1.373)	-	-	(1.140)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	(351)	7.223	248	-	7.121
Uitgestelde belastingen	(222)	5.946	87	-	5.811
Resultaat van het boekjaar	(573)	13.169	335	-	12.932

5.2. ACTIVA EN VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN

ACTIVA EN VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN PER 31 DECEMBER 2020 (in duizend EUR)	Holding	Vastgoed	Digitaal	Steen-groeven	Eliminaties Intersegment	Geconsolideerd
Materiële vaste activa	306	2.011	-	5.991	-	8.309
Immateriële en financiële vaste activa	-	6	335	-	-	341
Vastgoedbeleggingen	-	107.211	-	-	-	107.211
Overige segmentactiva	19.494	6.838	-	13.983	(27.293)	13.021
TOTAAL ACTIVA	19.800	116.066	335	19.974	(27.293)	128.882
Bankleningen	-	1.969	-	-	-	1.969
Uitgestelde belastingen	1.807	9.507	-	1.492	-	12.806
Overige segmentverplichtingen	662	40.132	-	769	(27.293)	14.270
TOTAAL VERPLICHTINGEN (ZONDER EIGEN VERMOGEN)	2.469	51.608	-	2.261	(27.293)	29.045
Aankopen van activa	-	5.828	128	164	-	6.120

- De overige segmentactiva omvatten voornamelijk vorderingen binnen de groep, voorraden, handelsvorderingen en kasstromen uit bedrijfsactiviteiten.
- De segmentverplichtingen omvatten schulden binnen de groep, handelsschulden en overige operationele verplichtingen.
- De aankopen van activa omvatten aankopen van materiële vaste activa (toelichting 6) en vastgoedbeleggingen (toelichting 7).

- De eliminaties hebben betrekking op een lening van CARRIGRES aan UTEXAFRICA en van TEXAF aan UTEXAFRICA.

Ter vergelijking worden in de tabel hierna de activa en de verplichtingen van de segmenten per 31 december 2019 en 2018 beschreven, evenals de aankopen van activa voor het boekjaar afgesloten op die datum.



ACTIVA EN VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN PER 31 DECEMBER 2019 (in duizend EUR)	Holding	Vastgoed	Steengroeven	Eliminaties Intersegment	Geconsolideerd
Materiële vaste activa	426	2.183	7.302	-	9.911
Immateriële vaste activa	-	9	-	-	9
Vastgoedbeleggingen	-	105.029	-	-	105.029
Overige segmentactiva	19.883	9.783	13.978	(27.348)	16.296
TOTAAL ACTIVA	20.309	117.004	21.280	(27.348)	131.245
Bankleningen	-	4.265	-	-	4.265
Uitgestelde belastingen	1.968	8.927	1.910	-	12.805
Overige segmentverplichtingen	966	42.164	877	(27.348)	16.659
TOTAAL VERPLICHTINGEN (ZONDER EIGEN VERMOGEN)	2.934	55.355	2.787	(27.348)	33.728
Aankopen van activa	72	7.059	352	-	7.483

ACTIVA EN VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN PER 31 DECEMBER 2018 (in duizend EUR)	Holding	Vastgoed	Steengroeven	Eliminaties Intersegment	Geconsolideerd
Materiële vaste activa	374	2.154	7.130	-	9.658
Immateriële vaste activa	-	15	-	-	15
Vastgoedbeleggingen	-	102.347	-	-	102.347
Overige segmentactiva	20.823	2.415	13.648	(24.376)	12.511
TOTAAL ACTIVA	21.197	106.932	20.778	(24.376)	124.531
Bankleningen	-	4.268	-	-	4.268
Uitgestelde belastingen	2.168	9.863	1.968	-	13.999
Overige segmentverplichtingen	1.246	38.621	559	(24.376)	16.051
TOTAAL VERPLICHTINGEN (ZONDER EIGEN VERMOGEN)	3.414	52.752	2.527	(24.376)	34.318
Aankopen van activa	-	5.995	16	-	6.011

6. Materiële vaste activa

(in duizend EUR)	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
Per 31 december 2017								
Kostprijs	15.049	-	6.564	474	2.181	693	3	24.964
Gecumuleerde afschrijvingen	(6.240)	-	(6.289)	(409)	(1.794)	(277)	-	(15.009)
Nettoboekwaarde	8.809	-	275	65	387	416	3	9.955
MUTATIES IN HET BOEKJAAR 2018								
Aankopen	10	-	18	6	154	-	-	188
Opname in de consolidatiekring (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-
Herclassificatie van de vastgoedbeleggingen	20	-	-	-	-	-	-	20
Afschrijvingskosten	(131)	-	(153)	(29)	(123)	(69)	-	(505)
Waardecorrectie	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutaties in de periode	(101)	-	(135)	(23)	31	(69)	-	(297)
Per 31 december 2018								
Kostprijs	15.079	-	6.582	459	2.335	693	3	25.151
Gecumuleerde afschrijvingen	(6.371)	-	(6.442)	(417)	(1.917)	(346)	-	(15.493)
Nettoboekwaarde	8.708	-	140	42	418	347	3	9.658
MUTATIES IN HET BOEKJAAR 2019								
Aankopen	23	-	348	88	180	-	-	639
Opname in de consolidatiekring (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-
Herclassificatie van de vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingskosten	(145)	-	(115)	(39)	(150)	(69)	-	(518)
Overige	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)
Mutaties in de periode	(124)	-	233	49	30	(69)	-	119
Per 31 december 2019								
Kostprijs	15.102	-	5.770	547	2.476	693	3	24.591
Gecumuleerde afschrijvingen	(6.518)	-	(5.397)	(456)	(2.028)	(415)	-	(14.814)
Nettoboekwaarde	8.584	-	373	91	448	278	3	9.777
MUTATIES IN HET BOEKJAAR 2020								
Aankopen	-	132	51	-	70	-	-	253
Opname in de consolidatiekring (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-
Herclassificatie van de vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingskosten	(149)	-	(112)	(25)	(149)	(70)	-	(505)
Waardecorrecties	(1.300)	-	-	-	-	-	-	(1.300)
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutaties in de periode	(1.449)	132	(61)	(25)	(79)	(70)	-	(1.552)
Per 31 december 2020								
Kostprijs	15.102	132	5.821	547	2.546	693	3	24.844
Gecumuleerde afschrijvingen	(7.967)	-	(5.509)	(481)	(2.177)	(485)	-	(16.619)
Nettoboekwaarde	7.135	132	312	66	369	208	3	8.225

De terreinen en gebouwen omvatten 4.509k EUR (na 7.027k EUR aan afschrijvingen) in verband met de steengroeve van CARRIGRES, die op 31 december 2020 een bijzondere waardevermindering van 1.300k EUR heeft ondergaan..

Op het moment waarop CARRIGRES voor 100% werd geconsolideerd, zijn de reserves van de steengroeve van CARRIGRES geschat op 20 miljoen ton per 31 december 2009. In 2013 zijn ze geherwaardeerd op 25 miljoen ton. In de 7 boekjaren van 2014 tot 2020 heeft de steengroeve 1,71 miljoen ton zandsteen geproduceerd. Deze reserves zijn geschat met behulp van geologische en bouwtechnische gegevens waardoor de hoeveelheid die kan worden geëxploiteerd met redelijke zekerheid kan worden vastgesteld. Dit proces impliceert het gebruik van subjectieve oordeelsvorming. Daardoor is de waardering van de reserves een oefening die wellicht nog zal worden herzien, omdat er geen absoluut juist resultaat is. De Groep exploiteert de bestaande steengroeve, maar voert geen exploratieactiviteiten uit naar nieuwe steengroeven. Zoals uitgelegd in toelichting 32 wordt een deel van het terrein van de steengroeve illegaal bezet door 'squatters', die de ontwikkeling van de exploitatie van de steengroeve op langere termijn zouden kunnen verhinderen. Hier is in de schatting van de reserves echter geen rekening mee gehouden.

Sinds het boekjaar 2016 wordt de steengroeve evenredig afgeschreven met de productie.

De boekhoudkundige waarde van de steengroeve, die 4.509k EUR bedroeg op 31 december 2020, is getoetst op bijzondere waardeverminderingen. In afwezigheid van marktwaarde voor dit actief is de toetsing uitgevoerd op basis van de gebruikswaarde. Zij berust op veronderstellingen over de toekomstige vrije kasstromen die door de exploitatie zullen worden gegenereerd en op een disconteringsvoet. In 2020 is de methode voor de waardering van de toekomstige kasstromen gewijzigd om rekening te houden met drie mogelijke scenario's: een stabilisatie van de verkoopprijzen op het niveau van 2020 bij ongewijzigde productmix, een stabilisatie van de verkoopprijzen op het niveau van 2020 met een geoptimaliseerde productmix en een geleidelijke terugkeer naar de gemiddelde prijzen van 2009-2020. De gekozen disconteringsvoet van 14% is vastgesteld op basis van de parameters voor de DRC en de bouwmaterialen zoals geschat door Prof. A. Damodaran (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/home.htm). Gelet op de achteruitgang van de resultaten van CARRIGRES is er als gevolg van deze toetsing in 2020 een aanvullende waardevermindering van 1.300k EUR opgenomen. Deze toetsing is echter bijzonder gevoelig voor de keuze van de veronderstellingen, zoals blijkt uit de volgende gevoeligheidstabel waarin de twee belangrijkste veronderstellingen zijn opgenomen: de disconteringsvoet en de gemiddelde verkoopprijs.

GEVOELIGHEIDSANALYSE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE STEENGROEVE

		EENHEIDSVKOOPPRIJS IN 2025				
		12 EUR	13 EUR	14 EUR	15 EUR	16 EUR
Disconteringsvoet	12%	3.195	5.047	6.898	8.749	10.601
	14%	2.605	4.121	5.636	7.152	8.667
	16%	2.172	3.441	4.709	5.978	7.247
Boekwaarde per 31 december 2020		4.509k EUR				
Gemiddelde verkoopprijs 2009-2020		14,84 EUR				
Gemiddelde verkoopprijs 2020		11,10 EUR				

7. Vastgoedbeleggingen

(in duizend EUR)	Terreinen	Vaste activa in aanbouw	Overige vastgoed- beleggingen	Totaal
Per 31 december 2017				
Kostprijs	48.679	6.931	72.819	128.429
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	(29.329)	(29.329)
Nettoboekwaarde	48.679	6.931	43.490	99.100
MUTATIES IN HET BOEKJAAR 2018				
Aankopen	-	160	5.663	5.823
Vervreemding/buitengebruikstelling	(67)	-	(38)	(105)
Herclassificatie*	(19)	(4.925)	4.924	(20)
Herclassificatie van de activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-
Afschrijvingskosten	-	-	(2.429)	(2.429)
Waardecorrectie	-	-	(22)	(22)
Mutaties in de periode	(86)	(4.765)	8.098	3.247
Per 31 december 2018				
Kostprijs	48.593	2.166	82.597	133.356
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	(31.009)	(31.009)
Nettoboekwaarde	48.593	2.166	51.588	102.347
MUTATIES IN HET BOEKJAAR 2019				
Aankopen	-	6.669	34	6.703
Vervreemding/buitengebruikstelling	(1.238)	-	-	(1.238)
Herclassificatie	-	(2.544)	2.544	-
Herclassificatie van de activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-
Afschrijvingskosten	-	-	(2.805)	(2.805)
Waardecorrectie	-	-	22	22
Mutaties in de periode	(1.238)	4.125	(205)	2.682
Per 31 december 2019				
Kostprijs	47.355	6.291	85.175	138.821
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	(33.792)	(33.792)
Nettoboekwaarde	47.355	6.291	51.383	105.029
MUTATIES IN HET BOEKJAAR 2020				
Aankopen	-	4.934	507	5.441
Vervreemding/buitengebruikstelling	-	-	(16)	(16)
Herclassificatie	-	(4.853)	4.853	-
Herclassificatie van de activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-
Afschrijvingskosten	-	-	(3.243)	(3.243)
Waardecorrectie	-	-	-	-
Mutaties in de periode	-	81	2.101	2.182
Per 31 december 2020				
Kostprijs	47.355	6.372	90.519	144.246
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	(37.035)	(37.035)
Nettoboekwaarde	47.355	6.372	53.484	107.211

(*) De nettomutatie van deze posten is een overdracht van of naar de materiële vaste activa.

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 die door een internationale troepenmacht zijn verlaten, 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 2021 en 2041. De kostprijs voor de verlenging van deze concessies is gering. De Groep heeft geen geleasde activa.

In 2020 genereerden de vastgoedbeleggingen huurinkomsten van 19.283k EUR en directe kosten (in het bijzonder onderhoud en reparatie) van 1.267k EUR. Per 31 december 2020 zijn er terreinen en gebouwen in waarborg gegeven voor een bedrag van 1.233k EUR (zie toelichting 33).

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*.

Niettemin heeft Knight Frank, de Londense vastgoedexpert, zijn studie 'Knight Frank Africa Report 2020/21' gepubliceerd, een analyse van de Afrikaanse vastgoedmarkt. De Groep baseert zich met name op het deel van dit verslag waarin de DRC wordt beschreven, en in het bijzonder de vastgoedmarkt in Kinshasa, voor haar eigen schatting van de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen.

Voor de woningmarkt spreekt Knight Frank van een stabiele en solide markt met een stijging van de huurprijzen van 5% in 2019 (in USD). Voor de huurprijzen wordt een niveau van 10.000 USD vermeld voor een kwaliteitswoning met vier kamers.

Voor de kantoormarkt stelde Knight Frank in 2019 een tekort aan nieuwe bouwwerken vast, gelet op de vraag van de overheidsdiensten, naast een opwaartse druk op de huurprijzen. De huurprijzen van de kantoorruimte die door de groep wordt geëxploiteerd, stemmen overeen met degene die zijn vastgesteld door Knight Frank.

Ten opzichte van vorige versies heeft Knight Frank het gevraagde rendement in de beste buurten tot 10% verlaagd voor de kantoren en de winkelpanden (tegen 12% voorheen) en tot 8% voor de woningmarkt (tegen 12% voorheen).

De residentiële panden en de kantoren van de TEXAF-groep in Kinshasa bevinden zich allemaal aan de rand van de populaire Gombe-wijk, op de site van UTEXAFRICA waarvan unaniem wordt gemeend dat ze uitstekend beveiligd is.

KINSHASA PRIME RENTS AND YIELDS

(BRON: KNIGHT FRANK LLP, AFRICA REPORT 2020/21)

	Prime rents: USD/m ² /maand	Prime yields
Kantoren	30	10%
Retail	30	10%
Industrie	10	15%
Residentieel: klassewo- ning met 4 slaapkamers - eerste klaslocatie	USD 10.000/maand	12%

WAARDERING VAN BRAAKLIGGENDE TERREINEN

Het is moeilijk om de prijs van de grond te documenteren. In 2013 heeft TEXAF een terrein naast de UTEXAFRICA-concessie verkocht op basis van 566 USD/m² (of 436 EUR/m²), rekening houdend met het verbod om meer dan één verdieping te bouwen. Sindsdien heeft TEXAF geen vrij verhandelde transacties meer uitgevoerd; het werd onteigend van een terrein van 10.634 m² voor 5,4 miljoen USD, maar dit terrein was deels onbebouwd. In 2014 heeft de Belgische staat het terrein naast Petit-Pont te koop aangeboden op basis van een prijs van 842 EUR/m² (1.100 USD/m²). In de Gombe-wijk, in de buurt van de concessie, zouden er transacties zijn verricht tegen 1.000 USD/m².

Begin 2018 heeft de vennootschap van een onafhankelijke lokale expert een taxatie verkregen van de terreinen van COTEX, van 1.012 USD/m². Deze waarde wordt door de banken geaccepteerd als waarborg voor financieringen.

In 2017 heeft een vastgoedontwikkelaar een bod uitgebracht voor een oppervlakte van verschillende duizenden m² in de buurt van UTEXAFRICA van meer dan 1.000 USD/m².

(*) IAS 40 Art 75: "de mate waarin de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zals 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 beroepskwalificatie en beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarderen vastgoedbelegging. Indien de waardering niet op deze wijze tot stand is gekomen, moet dit feit worden vermeld."

De raad van bestuur heeft op voorzichtige wijze als redelijke reële waarde de in het verslag van 2017 gebruikte prijs van 800 USD/m², afgerond 650 EUR/m², voor de terreinen in het centrum van de stad gehandhaafd.

Voor de terreinen in Kinsuka buiten het centrum heerst er heel wat onzekerheid. Daar hanteert de raad van bestuur als reële waarde een cijfer van 35 EUR/m², hoewel vastgoed in dit deel van de stad Kinshasa een aanzienlijke bloei kent. De overdracht in 2019 van 17 ha van dit terrein aan de Société Nationale d'Electricité vond plaats tegen een nettowaarde die hier dicht tegen aanleunde.

De dochterondernemingen LA COTONNIERE en ESTAGRICO zijn eigenaar van 306 ha aan terreinen in de provincies (Zuid-Kivu, Sankuru, Maniema, Tanganyika, Lomami en Oost-Kasaï) waarop enkele gebouwen zijn gebouwd, voornamelijk opslagruimtes die werden gebruikt ten tijde van de katoenplantages van de Groep. De raad van bestuur hanteert voor deze post een symbolische waarde van 1,2 mln. EUR. Bovendien is LA COTONNIERE de historische eigenaar van terreinen waarvoor de documentatie onvolledig is en waarvoor er in de rekeningen geen waarde is opgenomen. Er moet echter worden opgemerkt dat de gebieden Maniema en Zuid-Kivu waar TEXAF vastgoedpanden heeft, een sterke economische groei kennen waarvan het tempo aanzienlijk hoger ligt dan het gemiddelde van het land. De raad van bestuur zal deze waarde herzien wanneer er een einde komt aan de regionale spanningen.



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 9,21%, 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.

CONCLUSIES

	INVENTARIS VAN DE OPPERVLAKTEN (ha)			
	Centrum van Kinshasa	Kinsuka	Provincie	Totaal
ONBEBOUWDE TERREINEN				
Onbebouwde terreinen in het centrum van Kinshasa	8,7	-	-	8,7
Niet voor bouw bestemde terreinen in het centrum van Kinshasa	12,5	-	-	12,5
Onbebouwde terreinen in Kinsuka	-	83,4	-	83,4
Onbebouwde terreinen in de provincie	-	-	305,9	305,9
TOTAAL ONBEBOUWDE TERREINEN (ZONDER WEGEN)	21,2	83,4	305,9	410,5
Wegen en spoorwegen	3,7	0,6	-	4,3
BEBOUWDE TERREINEN				
Terreinen met nieuwe of volledig gerenoveerde gebouwen (bebouwd categorie 1)	17,4	-	-	17,4
Terreinen met oude gebouwen in goede staat (bebouwd categorie 2)	4,1	-	-	4,1
Terreinen met te renoveren gebouwen (bebouwd categorie 3)	10,6	0,1	-	10,7
Terreinen met gebouwen in slechte staat (bebouwd categorie 4)	3,4	2,5	-	5,9
TOTAAL BEBOUWDE TERREINEN	35,5	2,7	-	38,1
ALGEMEEN TOTAAL	60,5	86,7	305,9	453,0

CONCLUSIES

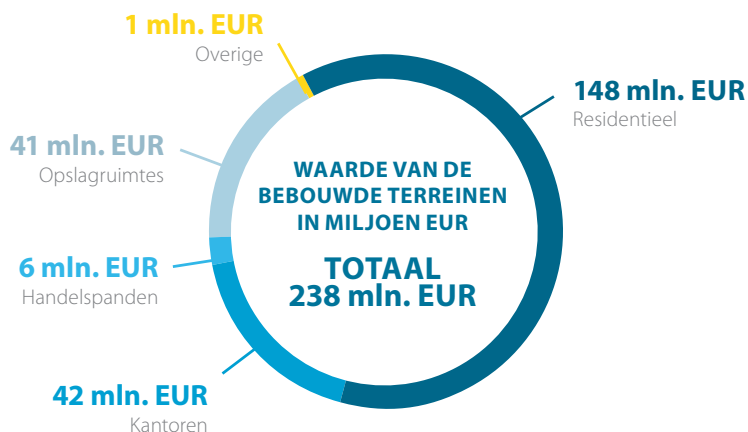
	REËLE WAARDE (in miljoen EUR)					
	Jaarlijkse huurprijs (M EUR)	Rendement	Rendementswaarde (M EUR)	Waarde terrein (EUR/m ²)	Equivalente waarde van het terrein (M EUR)	Totale waarde (M EUR)
ONBEOUWDE TERREINEN						
Onbebouwde terreinen in het centrum van Kinshasa	-	-	-	650,0	62,7	62,7
Niet voor bouw bestemde terreinen in het centrum van Kinshasa	-	-	-	-	1,6	1,6
Onbebouwde terreinen in Kinsuka	-	-	-	35,0	29,2	29,2
Onbebouwde terreinen in de provincie	-	-	-	-	1,2	1,2
Totaal onbebouwde terreinen (zonder wegen)	-	-	-	-	94,7	94,7
Wegen en spoorwegen	-	-	-	-	-	-
BEOUWDE TERREINEN						
Terreinen met nieuwe of volledig gerenoveerde gebouwen (bebouwd categorie 1)	15,3	9,2%	166,1	NA	-	166,1
Terreinen met oude gebouwen in goede staat (bebouwd categorie 2)	2,3	9,2%	25,0	NA	-	25,0
Terreinen met te renoveren gebouwen (bebouwd categorie 3)	2,3	NA	-	-	68,8	68,8
Terreinen met gebouwen in slechte staat (bebouwd categorie 4)	1,0	NA	-	-	23,0	23,0
TOTAAL BEOUWDE TERREINEN	20,9		146,6		91,8	282,9
ALGEMEEN TOTAAL	-	-	-	-	186,5	377,5

Volgens deze veronderstellingen bedraagt de reële brutowaarde van de vastgoedbeleggingen op datum van 31 december 2020 377 mln. EUR (297 mln. EUR na aftrek van uitgestelde belastingen). Als de veronderstelling van het in 2019 gebruikte activeringspercentage voor de huurprijzen, zijnde 12%, was gehandhaafd, zou de reële brutowaarde 333,1 mln. EUR hebben bedragen. De belangrijkste verschillen met het voorgaande jaar zijn de waardestijging van de bebouwde terreinen na de investeringen die in de loop van het boekjaar zijn gedaan en de toename van de bebouwde terreinen van categorieën 1 en 2 om rekening te houden met de huur in 2020.

Deze waarde moet worden vergeleken met een nettoboekwaarde van 107 mln. EUR (of 95 mln. EUR na aftrek van uitgestelde belastingen) (zie toelichting 17).

Uit deze tabel blijkt in het bijzonder dat 32,4% van de bebouwde oppervlakte in het centrum van de stad, namelijk categorie 3 en 4, slechts 16% van de huurinkomsten genereert. Deze oppervlakten worden dus momenteel niet optimaal benut en vertegenwoordigen net als de niet-bebouwde terreinen een strategische grondreserve voor de Groep.

Een andere manier om de bebouwde terreinen van de vastgoedbeleggingen onder te verdelen in segmenten, is op basis van hun gebruik:



GEVOELIGHEID

De schatting van de reële waarde, hierboven vastgesteld op 377 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 EUR)

Rendement	Waarde per m ² van terreinen in het stadscentrum		
	450 EUR	650 EUR	850 EUR
8%	353	406	459
10%	310	362	415
12%	280	333	386

8. Immateriële vaste activa

Dit betreft boekhoud- en managementsoftware die in 2012 en 2015 is gekocht en deels is afgeschreven.

9. Investerings in geassocieerde deelnemingen

Het aandeel van de groep in de verliezen van CONGOTEX wordt sinds 2006 niet meer geboekt, aangezien deze vennootschap in vereffening is en aangezien de Groep geen verbintenissen heeft die haar investering overschrijden. Het niet-geboekte aandeel van de Groep in de verliezen van CONGOTEX per 31 december 2020 bedraagt 3.000k EUR. CONGOTEX is sinds augustus 2007 in vereffening. De groep heeft geen verbintenissen tegenover CONGOTEX, met name wat de vergoeding van eigen vermogen betreft.

10. Overige financiële vaste activa

(in duizend EUR)	Aandelen	Leningen	Totaal
Per 31 december 2017			
Brutowaarde	813	774	1.587
Gecumuleerde waardeverminderingen	(813)	(727)	(1.540)
Nettoboekwaarde	-	47	47
MUTATIES 2018			
Nieuwe investeringen	170	-	170
Diversen	-	-	-
Per 31 december 2018			
Brutowaarde	983	774	1.757
Gecumuleerde waardeverminderingen	(813)	(727)	(1.540)
Nettoboekwaarde	170	47	217
MUTATIES 2019			
Nieuwe investeringen	71	54	125
Waardevermindering	(38)	-	(38)
Per 31 december 2019			
Brutowaarde	1.054	828	1.882
Gecumuleerde waardeverminderingen	(851)	(727)	(1.578)
Nettoboekwaarde	203	101	304
MUTATIES 2020			
Nieuwe investeringen	132	-	132
Terugbetalingen	-	(4)	(4)
Waardevermindering	-	-	-
Per 31 december 2020			
Brutowaarde	1.186	824	2.010
Gecumuleerde waardeverminderingen	(851)	(727)	(1.578)
Nettoboekwaarde	335	97	432

- De nettowaarde van de aandelen (335k EUR) stemt overeen met het volgestorte deel van de investering in het fonds Partech Africa.
- De leningen omvatten een bedrag van 727k EUR dat aan CONGOTEX is geleend op het moment waarop het in vereffening is gegaan. Dit bedrag is volledig afgeschreven. De resterende lening per 31 december 2020 bestaat uit gestorte deposito's en waarborgen.

- De reële waarde van de overige financiële vaste activa per 31 december 2020, per 31 december 2019 en per 31 december 2018 ligt in de buurt van hun boekwaarde op die datums.

11. Overige activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht

	Activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht	Uitgestelde belastingvorderingen	Schuld aan geldschietters op meer dan 12 maanden	Schuld aan geldschietters op 12 maanden of minder
OP DE BALANS				
Per 1 januari 2019	184	-	128	56
Afschrijving	(50)	-	-	-
Betaling effectieve huur	-	-	(53)	-
Disconteringsfactor	2	-	5	-
Uitgestelde belastingen op het verschil met de effectieve huur	-	1	-	-
Per 31 december 2019	136	1	79	56
Afschrijving	(53)	-	-	-
Betaling effectieve huur	-	-	(53)	-
Disconteringsfactor	(1)	-	(1)	-
Uitgestelde belastingen op het verschil met de effectieve huur	-	(0)	-	-
Per 31 december 2020	82	-	25	56
IN DE WINST-EN-VERLIESREKENING				
	2019	2020		
Afschrijving	(50)	(53)		
Annulering effectieve huur	53	53		
Financiële last	(5)	1		
Uitgestelde belastingen op het verschil met de effectieve huur	1	(0)		
Impact op het resultaat van de periode	(1)	1		

Sinds 1 januari 2019 wordt de norm IFRS 16 'Huurcontracten' toegepast op de huurcontracten waar de Groep huurder is. Het enige betrokken actief is de zetel van Brussel.



12. Vlottende activa

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
VOORRADEN			
Reserveonderdelen - brutowaarde	2.985	2.695	2.394
Reserveonderdelen - waardevermindingsverlies	(172)	(198)	(269)
Afgewerkte producten en goederen in bewerking - brutowaarde	2.306	2.054	2.167
Afgewerkte producten en goederen in bewerking - waardevermindering	(226)	-	-
Overige voorraden - brutowaarde	55	82	54
Overige voorraden - bijzonder waardevermindingsverlies	-	-	-
Nettowaarde	4.948	4.633	4.346
KLANTEN			
Klanten - brutowaarde	1.345	1.731	1.267
Klanten - waardevermindingsverlies	(949)	(669)	(561)
Nettowaarde	396	1.062	706
BELASTINGVORDERINGEN			
	807	1.044	558
OVERIGE VORDERINGEN			
Overige vorderingen - brutowaarde	476	430	376
Overige vorderingen - waardevermindingsverlies	(180)	(180)	(184)
Nettowaarde	296	250	192
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN			
Contanten in kas	-	-	39
Banksaldi	5.564	5.179	3.785
Deposito's op korte termijn	-	3.588	3.155
Nettowaarde	5.564	8.767	6.979
OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA			
Over te dragen kosten	87	18	17
Verworven opbrengsten	198	221	128
Nettowaarde	285	239	145

- De voorraden van reserveonderdelen 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 duizend EUR)	Brutowaarde	Nettowaarde
0-60 dagen	268	206
60-120 dagen	37	37
> 120 dagen	962	462
TOTAAL	1.267	705

(in duizend EUR)	Handelsvorderingen	% klanten op omzet
Per 31 december 2017, brutowaarde	1.649	
Waardevermindingsverliezen	(741)	
Nettowaarde	908	5,0%
Stijging van de voorzieningen	(223)	
Daling van de voorzieningen	14	
Per 31 december 2018, brutowaarde	1.345	
Waardevermindingsverliezen	(949)	
Nettowaarde	396	2,1%
Stijging van de voorzieningen	(11)	
Daling van de voorzieningen	291	
Per 31 december 2019, brutowaarde	1.731	
Waardevermindingsverliezen	(669)	
Nettowaarde	1.062	4,8%
Stijging van de voorzieningen	(562)	
Daling van de voorzieningen	482	
Per 31 december 2020, brutowaarde	1.267	
Waardevermindingsverliezen	(562)	
Nettowaarde	705	3,2%

VOORZIENINGEN VOOR HANDELSVORDERINGEN

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
Handelsvorderingen en overige vorderingen	396	1.062	705
Klanten - brutowaarde	1.345	1.731	1,267
Klanten - waardevermindingsverlies	(949)	(669)	(562)
Nettowaarde	396	1.062	705

- Wat betreft de waardevermindering van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van handelsvorderingen, leidt de eerste toepassing van het model van de verwachte kredietverliezen volgens IFRS 9 tot een snellere opname

van kredietverliezen dan het model van de geleden kredietverliezen in overeenstemming met IAS 39. Gezien enerzijds de kwaliteit van de huurders en anderzijds het geringe kredietrisico dat aan de handelsvorderingen verbonden is (vastgesteld op basis van de analyse van de kredietverliezen in het verleden), heeft het model van de verwachte kredietverliezen volgens IFRS 9 geen materiële gevolgen voor de Texaf-groep.

- De nettowaarde van de handelsvorderingen is zeer laag in verhouding tot de omzet (5%), omdat huurders in het vastgoedsegment vooruitbetalen en veel klanten in de steengroeveactiviteit betalen bij de ophaling. Bovendien heeft de Groep aan de passiefzijde voor 1.756k EUR vooruitbetaalde huurgelden van klanten. De nettowaarde van de klanten omvat 476k EUR aan vorderingen die meer dan 120 dagen zijn vervallen, waarvan een deel gedekt is door huurwaarborgen of door overeenstemmende schulden.
- Aangezien de Groep elk van haar klanten persoonlijk kent, slechts ongeveer 200 klanten heeft van verschillende groottes en met verschillende kenmerken, is het niet relevant of significant om een statistische analyse uit te voeren van de betalingsachterstanden om de parameters voor de voorziening voor vorderingen die meer dan 120 dagen achterstallig zijn, te bepalen. De Groep onderzoekt elk van haar vorderingen afzonderlijk met de debiteur om het risico en eventuele voorzieningen vast te stellen.
- De belastingvorderingen omvatten btw-vorderingen ter waarde van 519k EUR.
- De reële waarde van handelsvorderingen en overige vorderingen en overige vlottende activa per 31 december 2020, per 31 december 2019 en per 31 december 2018 ligt in de buurt van hun boekwaarde op die datums.
- De waardevermindingsverliezen zijn geboekt in de post 'waardevermindingsverlies' in de winst-en-verliesrekening. Sinds 2016 worden de verschuldigde huurgelden door systematische wanbetalers pas geboekt wanneer ze effectief zijn geïnd. Daardoor genereren ze dus geen waardevermindingsverliezen meer.

13. Maatschappelijk kapitaal

GEWONE AANDELEN IN OMLOOP

Aantal aandelen per 31 december 2017	3.543.700
Mutaties in het boekjaar 2018	-
Aantal aandelen per 31 december 2018	3.543.700
Mutaties in het boekjaar 2019	-
Aantal aandelen per 31 december 2019	3.543.700
Mutaties in het boekjaar 2020	59.836
Aantal aandelen per 31 december 2020	3.603.536

De aandelen worden uitgegeven zonder vermelding van nominale waarde. Op 28 mei 2020 heeft de raad van bestuur vastgesteld dat als gevolg van de inbreng van 2.333.604 rechten op het nettodividend van 2019, 59.836 nieuwe aandelen zijn uitgegeven tegen 31,59 EUR voor een kapitaalverhogingsbedrag van 1.890.219 EUR.

14. Bankleningen en overige schulden

(in duizend EUR)	2018	2019	2020	Monetaire wijzigingen	Niet-monetaire wijzigingen
LANGLOPEND					
Ontvangen garanties en waarborgen	4.368	4.189	4.102	(87)	-
Schuld aan geldschieters op meer dan 12 maanden	-	79	34	(45)	-
Bankleningen	4.268	1.966	773	(1.193)	-
	8.636	6.235	4.909	(1.326)	-
KORTLOPEND					
Bankleningen	3.009	2.299	1.196	(1.103)	-
TOTAAL VAN DE LENINGEN EN ANDERE FINANCIËLE SCHULDEN	11.645	8.533	6.105	(2.428)	-
VOLGENS VERVALDATUM					
Op minder dan één jaar	3.009	2.299	1.196	(1.103)	-
Tussen 1 en 5 jaar	8.636	6.235	4.909	(1.326)	-
	11.645	8.533	6.105	(2.428)	-
VOLGENS VALUTA					
Euro	11.645	8.533	6.105	(2.428)	-

- In 2014 is UTEXAFRICA bij een Congolese bank een lening aangegaan van 1.400k EUR tegen een rentevoet van 8,96%, terugbetaalbaar in 57 maandelijkse termijnen vanaf juni 2015. Dit krediet is in 2020 volledig terugbetaald.
- Eind 2014 is UTEXAFRICA bij een Congolese bank een lening aangegaan van 2.500k EUR tegen een rentevoet van 8,6%, terugbetaalbaar in 50 maandelijkse termijnen vanaf januari 2016. Dit krediet is in 2020 volledig terugbetaald.
- Eind 2015 is IMMOTEX bij een Congolese bank een lening aangegaan van 2.940k EUR tegen een rentevoet van 8,50%, terugbetaalbaar in 54 maandelijkse termijnen vanaf oktober 2016.
- In 2016 is IMMOTEX bij een Congolese bank een lening aangegaan van 2.600k EUR tegen een rentevoet van 7%, terugbetaalbaar in 48 maandelijkse termijnen vanaf oktober 2016. Dit krediet is in 2020 volledig terugbetaald.

- In 2016 is UTEXAFRICA bij een Congolese bank een lening aangegaan van 2.500k EUR tegen een rentevoet van 7%, terugbetaalbaar in 48 maandelijkse termijnen vanaf december 2017.
- In 2018 is UTEXAFRICA bij een Congolese bank een lening aangegaan van 2.500k EUR tegen een rentevoet van 8,50% terugbetaalbaar in 60 maandelijkse termijnen vanaf augustus 2019. Van deze lening is slechts voor 1.000k EUR opgenomen.
- De ontvangen garanties en waarborgen zijn de huurwaarborgen gestort door de klanten en de uitvoeringsgaranties die worden ingehouden op facturen van bouwaannemers.
- 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 duizend EUR)	Toelichting	2018	2019	2020
Bankschuld	14	7.277	4.265	1.969
Schuld ten aanzien van Imbakin	34	399	379	371
Geldbeleggingen	10	(5.564)	(8.767)	(6.979)
Netto financiële schuld		2.112	(4.123)	(4.639)

De netto financiële schuld is het verschil tussen de rentedragende schulden en de geldbeleggingen.

16. Pensioenverplichtingen en vergelijkbare voordelen

Boekjaar afgesloten
op 31 december

	2018	2019	2020
IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE			
van pensioenuitkeringen en medische uitkeringen na uitdiensttreding	791	1.012	1.025
MUTATIES IN HET BOEKJAAR:			
Verwerkt in de winst-en-verliesrekening	45	194	(66)
Wijziging van actuariële veronderstellingen ten laste genomen van het eigen vermogen	-	27	79
	45	221	13
Gedisconteerde waarde van niet-gefinancierde verplichtingen	791	1.012	1.025
Kosten van verstreken diensttijd	45	194	(66)
Netto actuariële verlies opgenomen tijdens het boekjaar	-	27	79
Verliezen in verband met de afbouw van pensioenstelsels	-	-	-
Totaalbedrag opgenomen in de kosten in verband met personeelsbeloningen	45	221	13
De belangrijkste gehanteerde actuariële veronderstellingen zijn de volgende:			
Disconteringsvoet	3,1%	2,3%	1,7%
Percentage van toekomstige loonsverhoging	3,5%	3,0%	3,0%

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 (1,67%) en het percentage van loonsverhoging (2,98%) 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), 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 deze voorziening van 1.025k EUR voor de actuariële veronderstellingen wordt gepresenteerd in de onderstaande tabel:

VOORZIENING VOOR UITKERINGEN NA UITDIENSTTREDING (in duizend EUR)

DISCONTERINGSVOET IN USD	NOMINAAL PERCENTAGE VAN LOONSVERHOOGING IN USD			
	2%	3%	4%	5%
1%	989	1120	1280	1476
2%	879	987	1117	1274
3%	789	879	985	1112
4%	715	790	878	983

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.

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
Uitgestelde belastingverplichtingen die op meer dan 12 maanden kunnen worden teruggevorderd	13.999	12.805	12.806
Uitgestelde belastingvorderingen overgedragen naar de terugvorderbare verplichtingen op minder dan 12 maanden	-	-	-
	13.999	12.805	12.806

De brutowijziging van de uitgestelde belastingen wordt hierna uiteengezet:

(in duizend EUR)	
Per 31 december 2017	19.810
Uitgestelde belastingen op actuariële mutaties overgedragen naar het eigen vermogen	-
Overige belastingen die in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt in de rubriek 'Uitgestelde belastingen'	(5.811)
Per 31 december 2018	13.999
Uitgestelde belastingen op actuariële mutaties overgedragen naar het eigen vermogen	(9)
Uitgestelde belastingen op de mutaties van de herwaarderingsreserves	(9)
Overige belastingen die in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt in de rubriek 'Uitgestelde belastingen'	(1.176)
Per 31 december 2019	12.805
Uitgestelde belastingen op actuariële mutaties overgedragen naar het eigen vermogen	(24)
Overige belastingen die in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt in de rubriek 'Uitgestelde belastingen'	25
Per 31 december 2020	12.806

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 waarde-verminderingen en meerwaarden	Overige	Totaal
Per 31 december 2017	18.441	1.427	302	20.170
Herclassificatie	163	-	(262)	(99)
Verwerkt in de winst-en-verliesrekening van 2018	(6.536)	741	(40)	(5.835)
Per 31 december 2018	12.068	2.168	-	14.236
Herclassificatie	-	-	-	-
Verwerkt in de winst-en-verliesrekening van 2019	(928)	(190)	-	(1.118)
Per 31 december 2019	11.140	1.978	-	13.118
Herclassificatie	-	-	-	-
Verwerkt in de winst-en-verliesrekening van 2020	166	(161)	-	5
Per 31 december 2020	11.306	1.817	-	13.123

UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN	Fiscale verliezen	Voordelen na uitdienst-treding	Overige	Totaal
Per 31 december 2017	-	(261)	(99)	(360)
Herclassificatie	-	-	99	99
Verwerkt in de winst-en-verliesrekening van 2018	-	24	-	24
Per 31 december 2018	-	(237)	-	(237)
Geboekt in de overige elementen van het totaalresultaat	-	(9)	(9)	(18)
Verwerkt in de winst-en-verliesrekening van 2019	-	(57)	(1)	(58)
Per 31 december 2019	-	(303)	(10)	(313)
Geboekt in de overige elementen van het totaalresultaat	-	(24)	-	(24)
Verwerkt in de winst-en-verliesrekening van 2020	-	20	-	20
Per 31 december 2020	-	(307)	(10)	(317)

De uitgestelde belastingverplichtingen bestaan voornamelijk (11.306k EUR) uit een voorziening voor de belasting van een eventuele toekomstige meerwaarde op de vastgoedactiva van de Groep in de DRC in geval van verkoop. De fiscale waarde is vastgelegd in Congolese frank (CDF) maar wordt elk jaar geherwaardeerd volgens een coëfficiënt die wordt vastgelegd door het ministerie van Financiën om rekening te houden met de inflatie. In 2018 is deze voorziening enerzijds verminderd met 4.139k EUR om deze aan te passen aan de geherwaardeerde fiscale waarde in Congolese frank, en anderzijds met 2.397k EUR om de verlaging van het tarief van de winstbelasting in de DRC van 35% naar 30% te weerspiegelen. In 2019 is deze voorziening enerzijds verminderd met 928k EUR om de voorziening aan te passen aan de geherwaardeerde fiscale waarde in Congolese frank. In 2020 is deze voorziening toegenomen met 166k EUR. Dit verschil omvat onder andere een verlaging met 390k EUR vanwege de bijzondere afschrijving op de zandsteengroeve. Deze voorziening zou in de toekomst kunnen toenemen als het verschil tussen de wisselkoers tussen de EUR en de CDF en de fiscale herwaarderingscoëfficiënt groter wordt.

Voor het overige (1.817k EUR) omvatten de uitgestelde belastingverplichtingen een voorziening voor toekomstige belastingen in België voor de terugboeking van bijzondere waardeverminderingen die Texaf nv zal moeten uitvoeren op de historische vordering op Utexafrica.

De Groep boekt geen uitgestelde belastingverplichtingen op niet-uitgekeerde winsten door dochterondernemingen voor het deel van de winsten waarvoor werd besloten het niet binnen afzienbare tijd uit te keren (uitgestelde belastingverplichting van 3.155k EUR per 31 december 2020). Ook boekt de Groep geen uitgestelde belastingverplichtingen op de belastingvrije reserves, aangezien de Groep niet van plan is om deze reserves binnen afzienbare tijd uit te keren (3.198k EUR per 31 december 2020).

De niet in de balans opgenomen uitgestelde belastingvorderingen bedragen overigens 178k EUR. Deze belastingvorderingen zijn toe te schrijven aan overgedragen verliezen in de DRC. Voor de opname daarvan geldt er niet langer een tijdlimiet. De kans dat ze worden geïnd, wordt als onzeker beschouwd.



18. Handelsschulden en overige kortlopende schulden

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
Leveranciers	1.311	1.975	1.419
Btw en andere te betalen belastingen	1.707	4.260	2.957
Lonen, sociale lasten en gelijkgesteld	13	23	37
Overige crediteuren	620	426	418
	3.651	6.685	4.831

19. Financiële instrumenten

In 2018 heeft de Groep IFRS 9 'Financiële instrumenten' (zoals gewijzigd in juli 2014), evenals de daarmee verband houdende materiële wijzigingen in de andere IFRS-normen, eerder toegepast dan hun ingangsdatum. IFRS 9 introduceert nieuwe vereisten voor 1) de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, 2) de bijzondere waardevermindering van financiële activa en 3) hedge accounting. Deze nieuwe vereisten en hun impact op de geconsolideerde financiële staten van de Groep worden hierna beschreven.

De Groep heeft IFRS 9 vervroegd toegepast met de overgangsbepalingen van IFRS 9. De datum van eerste toepassing, d.w.z. de datum waarop de Groep haar bestaande financiële activa en financiële verplichtingen heeft gewaardeerd volgens de vereisten van IFRS 9, is 1 januari 2018. Bijgevolg heeft de Groep de vereisten van IFRS 9 toegepast op instrumenten die per 1 januari 2018 niet uit de rekeningen zijn verwijderd, en niet op instrumenten die per 1 januari 2018 al uit de rekeningen waren verwijderd. De vergelijkende informatie met betrekking tot deze instrumenten die per 1 januari 2018 niet uit de rekeningen waren verwijderd, is niet aangepast.

Het management van de Groep heeft de op 1 januari 2018 bestaande financiële activa en financiële verplichtingen herzien en beoordeeld op basis van de feiten en omstandigheden die op die datum bestonden, en is tot de conclusie gekomen dat de eerste toepassing van IFRS 9 de volgende effecten heeft gehad op de classificatie en op de waardering van de betreffende activa en verplichtingen.

- Financiële activa in de categorie 'Leningen en vorderingen' volgens IAS 39, zoals langlopende vorderingen, handelsvorderingen, geldmiddelen en kasequivalenten en geldbeleggingen, worden volgens IFRS 9 geassocieerd en gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

- Financiële activa, zoals niet-beursgenoteerde participaties, geassocieerd in de categorie 'Activa aangehouden voor verkoop', zoals de overige financiële activa (aandelen) volgens IAS 39, worden aangemerkt als gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de overige elementen van het totaalresultaat.

Voor waardeverminderingverliezen op financiële activa vereist IFRS 9 het gebruik van een model voor verwachte kredietverliezen in plaats van een model voor gerealiseerde kredietverliezen volgens IAS 39. Het toepassingsgebied van de financiële instrumenten die onderhevig zijn aan waardeverminderingen is door IFRS 9 gewijzigd; in het bijzonder beoordeelt de Groep de waardeverminderingverliezen op verstrekte garanties volgens het model van de verwachte kredietverliezen (in plaats van het 'meest waarschijnlijke gevolg' volgens IAS 37). De verwachte kredietverliezen op 1 januari 2018 bedroegen 741k EUR, identiek aan degene volgens IAS 39; ze hadden allemaal betrekking op handelsvorderingen.

De classificatie en waardering van de financiële verplichtingen van de Groep zijn door de vereisten van IFRS 9 niet gewijzigd.



FINANCIËLE INSTRUMENTEN	Geboekt tegen reële waarde op basis van de overige elementen van het totaalresultaat	Financiële activa of passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Kwalificatie van de reële waarden	Categorie
-------------------------	--	---	--------------	-----------------------------------	-----------

FINANCIËLE ACTIVA

Aandelenparticipaties	335		335	Niveau 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					Kasstroomafdekking
Leningen aan gelieerde bedrijven					Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Deposito's en waarborgen		97	97	Niveau 2	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Termijnbeleggingen					Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Overige vorderingen tegen geamortiseerde kostprijs		896	896	Niveau 2	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Overige financiële activa					
Langlopende handelsvorderingen ^(*)					Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Kortlopende handelsvorderingen		705	705	Niveau 2	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Geldmiddelen en kasequivalenten		6.979	6.979	Niveau 2	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
TOTAAL	335	8.677	9.012		

FINANCIËLE PASSIVA

Leningen					
Bankleningen		1.969	1.969	Niveau 2	Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Bankoverschrijdingen					Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Financiële-leaseschulden		86	86		Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Overige financiële schulden		11.742	11.742	Niveau 2	Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Overige financiële passiva					
Financiële derivaten op valuta's					Kasstroomafdekking
Financiële derivaten op de overige elementen					Kasstroomafdekking
Handelsschulden		1.419	1.419	Niveau 2	Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Schulden aan gelieerde partijen					Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
TOTAAL		15.216	15.216		

(*) De definitie van de alternatieve prestatie-indicatoren is te vinden op pagina 125.

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 andere 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.



20. Opbrengst uit de gewone activiteiten

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
Verkoop van goederen	1.601	2.458	2.547
Huuropbrengsten	17.268	19.233	19.321
	18.869	21.691	21.868

STEENGROEVE

- De verkopen van goederen betreffen de omzet van CARRIGRES.
- CARRIGRES heeft één klant die meer dan 10% van de verkochte tonnage vertegenwoordigt; de 5 grootste klanten vertegenwoordigen 54% van de leveringen en de 10 grootste 62%.

VASTGOED

- De huurgelden zijn afkomstig van de verhuur van residentiële gebouwen, kantoren en opslagplaatsen in Kinshasa.
- De huurcontracten worden overwegend 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 clause 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 (31-12-2019)

Diplomatieke clause (1 maand opzeggingstermijn in geval van verbreking van de diplomatieke relaties)	30,7%
Onbepaalde duur (opzeggingstermijn van 3 maanden)	43,4%
Onbepaalde duur (opzeggingstermijn van 6 maanden)	17,3%
Bepaalde duur zonder diplomatieke clause (1 tot 5 jaar)	8,6%

- Geen enkele klant vertegenwoordigt 10% of meer van de omzet van het segment; de 5 grootste klanten vertegenwoordigen 30% van de omzet en de 10 grootste 41%.
- De jaarlijkse huurwaarde van de verhuurde panden bedraagt 20,4 mln. EUR, wat hoger ligt dan de omzet in 2020 vanwege de leegstand.

21. Personeelskosten

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
Bezoldigingen, lonen en sociale voordelen	3.088	3.599	3.611
Geactiveerde kosten	(294)	(387)	(401)
Pensioenkosten (toegezegde-bijdragen-regeling)	45	194	(66)
	2.839	3.405	3.144

22. Afschrijvingskosten

De afschrijvingskosten hebben betrekking op de immateriële vaste activa (3k EUR), de materiële vaste activa (505k EUR) (toelichting 6), de vastgoedbeleggingen (3.243k EUR) (toelichting 7) en de gebruiksrechten (53k EUR) (toelichting 11).



23. Waardeverminderingverliezen

NIET-FINANCIËLE ACTIVA

In 2020 bestonden de waardeverminderingverliezen voornamelijk uit een bijzondere afschrijving op de steengroeve van CARRIGRES (zie toelichting 6) voor 1.300k EUR (zie toelichting 26). Bijgevolg kan de ontwikkeling van de waarde van de steengroeve als volgt worden gepresenteerd:

Waarde per 31 december 2017	6.051k EUR
Afschrijving op basis van productie	(69)k EUR
Waarde per 31 december 2018	5.982k EUR
Afschrijving op basis van productie	(84)k EUR
Waarde per 31 december 2019	5.898k EUR
Afschrijving op basis van productie	(90)k EUR
Bijzondere afschrijving	(1.300)k EUR
Waarde per 31 december 2020	4.509k EUR

Er zijn waardeverminderingen (na terugnames) op voorraden geboekt voor 21k EUR in 2018, voor 26k EUR in 2019 en voor 92k EUR in 2020.

FINANCIËLE ACTIVA

In 2018 is er een waardevermindering toegepast op de schuldvordering jegens i-Finance voor 48k EUR.

Er zijn tevens waardeverminderingen (na terugnames) op handelsvorderingen geboekt voor 186k EUR.

Daarnaast is een terugname van waardevermindering geboekt op een andere vordering in het kader van de betaling voor de onteigening van een terrein bij UTEXAFRICA voor 870k EUR.

In 2019 zijn er terugnames van waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt, na aftrek van nieuwe toevoegingen, voor 47k EUR.

In 2020 zijn tevens waardeverminderingen (na terugnames) op handelsvorderingen geboekt voor 228k EUR.

24. Overige bedrijfskosten

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
Verhuurkosten	69	15	32
Onderhoud en reparaties (uitbesteed)	668	839	1.107
Brandstof en smeermiddelen	22	46	37
Water	179	214	223
Elektriciteit	650	812	601
Kantoorartikelen	52	52	46
Communicatiekosten	89	73	82
Honoraria en vergoedingen van derden	1.610	1.910	1.782
Transportkosten (doorgefactureerd)	28	90	41
Verzekeringen	53	64	76
Reiskosten	147	171	113
Reclame- en representatiekosten	200	329	340
Bestuurders	632	738	242
Belastingen en taksen	1.134	1.307	1.403
Diversen	398	171	646
	5.931	6.830	6.772

Erelonen omvatten voor 72% juridische kosten en bewaarkosten die onmisbaar zijn om de goederen van de Groep veilig te stellen.

Belastingen en taksen omvatten in 2020 voor 865k 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.



25. Overige bedrijfsopbrengsten

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
Restaurant - pool house	395	366	261
Doorgefactureerde kosten van water, elektriciteit, diversen	647	736	920
Diversen	382	428	245
	1.423	1.530	1.425

De diverse opbrengsten omvatten inkomsten zoals het vervoer van gruis, het onderhoud van de klimaatregelingsinstallaties, de kosten van plaatsbeschrijvingen, verkopen van verouderd materiaal...

26. Eenmalige operationele elementen

- Eenmalige operationele elementen zijn opbrengsten of kosten in verband met de bedrijfsactiviteiten van de Groep, die echter ongebruikelijk zijn en dus niet elk jaar voorkomen. Sinds 2017 zijn ze 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 boekjaar afgesloten op 31 december 2018 hebben de eenmalige opbrengsten betrekking op de winst uit het effectief ontvangen deel van een onteigeningsvergoeding bij UTEXAFRICA (1.378k EUR, waarvan 870k EUR als een terugname van een waardevermindering op een andere vordering en 508k EUR als meerwaarde op materiële vaste activa) en op de overdrachtsmeerwaarde voor CARRIGRES bij de verkoop van een goed buiten exploitatie (152k EUR).
- Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 hebben de eenmalige opbrengsten betrekking op overdrachtsmeerwaarden, hoofdzakelijk bij IMMOTEX voor 17 ha van zijn terrein in Kinsuka (5.120k EUR) en in ondergeschikte mate bij TEXAF voor een in België gelegen bos (68k EUR) en bij CARRIGRES voor oude productieapparatuur (2k EUR).
- Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 hebben de eenmalige kosten betrekking op de bijzondere waardevermindering op de zandsteengroeve (1.300k EUR) (toelichtingen 6 en 23) en op de directe kosten van de brand van 7 augustus 2020 (416k EUR).

27. Financiële kosten

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
Rentekosten	624	479	243
Geactiveerde rentekosten	(195)	(118)	(106)
Wisselkoersverschillen	(2)	(67)	-
Overige financiële kosten	12	(3)	-
	438	291	136

Vanaf 2020 worden de wisselkoersverschillen geboekt in het bedrijfsresultaat. In 2020 ging het om een nettoverlies van 224k EUR.

28. Belasting op het resultaat

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
Belastingen over het huidige boekjaar	(1.140)	(3.183)	(1.502)
Uitgestelde belastingen (toelichting 16)	5.811	1.177	(25)
	4.671	(2.006)	(1.527)

In 2018 zijn de uitgestelde belastingen gedaald, enerzijds met 4.139k EUR om ze aan te passen aan de geherwaardeerde fiscale waarde in Congolese frank, en anderzijds met 2.397k EUR om de verlaging van het tarief van de winstbelasting in de DRC van 35% naar 30% te weerspiegelen; omgekeerd zijn de Belgische uitgestelde belastingen geherwaardeerd met 741k EUR, met name door de eliminatie van een belastingvordering die volgens de raad geen doel meer had.

In 2019 zijn de uitgestelde belastingen gedaald met 1.177k EUR, hoofdzakelijk (voor 928k EUR) voor de aanpassing aan de geherwaardeerde fiscale waarde van de gebouwen in Congolese frank.

In 2020 was er geen herwaardering van de fiscale waarde van de gebouwen.

De aansluiting tussen het belastingtarief dat geldt voor de moedermaatschappij en het effectieve belastingtarief kan als volgt worden gepresenteerd:

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
Belastinglast op basis van het belastingtarief dat geldt voor de moedermaatschappij	(2.478)	(3.840)	(1.527)
Resultaat vóór belastingen	8.261	12.799	6.108
Toepasselijk belastingtarief	30,00%	30,00%	25,00%
Aansluitingselementen	585	604	633
Impact van de tarieven in andere rechtsgebieden	(337)	-	(211)
Wijziging van het belastingtarief	(44)	(2)	-
Impact van de notionele intrestaftrek	-	-	-
Impact van niet-belastbare inkomsten	944	781	1.005
Impact van niet-aftekbare kosten	(65)	(244)	(231)
Impact van aangewende fiscale verliezen	155	135	80
Impact van niet tijdens het boekjaar opgenomen uitgestelde belastingen	(155)	(71)	(10)
Impact van tijdens het boekjaar opgenomen uitgestelde belastingen	-	-	-
Overige	87	5	-
Belastinglast op basis van het effectieve belastingtarief	(1.893)	(3.236)	(894)
Resultaat vóór belastingen	8.261	12.799	6.108
Effectief belastingtarief	22,92%	25,28%	14,64%
Aanpassingen aan de verschuldigde belastingen van vorige boekjaren	974	579	(99)
Aanpassingen aan de uitgestelde belastingen	5.590	651	(534)
TOTAAL BELASTINGEN	4.671	(2.006)	(1.527)

nieuwe
cijfers
nog te
ontvangen



Niet-belastbare inkomsten omvatten voornamelijk de huuropbrengsten van TEXAF nv die zijn onderworpen aan een specifieke belasting op huuropbrengsten (zie toelichting 24).

In 2018 zijn de uitgestelde belastingen gedaald, enerzijds met 4.139k EUR om ze aan te passen aan de geherwaardeerde fiscale waarde in Congolese frank, en anderzijds met 2.397k EUR om de verlaging van het tarief van de winstbelasting in de DRC van 35% naar 30% te weerspiegelen. Verschillende andere mutaties, waaronder de terugname van een Belgische belastingvordering die geen doel meer heeft, resulteerden in een stijging van 946k EUR.



29. 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 2020 door inbreng van de dividendschuldvordering ('optioneel dividend') nemen deel aan het resultaat vanaf 1 januari 2020 en worden zonder weging opgenomen voor de berekening van het resultaat per aandeel.

	2018	2019	2020
Nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizend EUR)	12.909	10.771	4.570
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen in omloop	3.543.700	3.543.700	3.603.536
Basiswinst per aandeel (EUR per aandeel)	3,64	3,04	1,27

30. Dividend per aandeel

Het nettodividend van 0,90 EUR (bruto 1,28571 EUR) per aandeel zoals voorgesteld aan de algemene vergadering van 11 mei 2021 voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020, dat overeenkomt met een totale uitkering van 4.633k EUR, is in de financiële staten per 31 december 2020 niet geboekt in de schulden, conform de IFRS-normen.

Het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2019 (ofwel een totaal van 4.101k EUR) is goedgekeurd door de algemene vergadering van 12 mei 2020 en is in 2020 betaald. Dit dividend maakt per 31 december 2020 dus niet langer deel uit van het eigen vermogen.

31. Kasstromen uit operationele activiteiten

(in duizend EUR)	Toelichting	2018	2019	2020
Resultaat van de periode		12.932	10.792	4.581
Aanpassingen:				
Belastingen	27	(4.671)	2.006	1.527
Afschrijving van immateriële vaste activa		8	8	3
Afschrijving van materiële vaste activa	7	505	518	505
Afschrijving van activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht			50	50
Afschrijving van vastgoedbeleggingen	8	2.429	2.804	3.243
Afschrijvingscorrectie van vastgoedbeleggingen	8	22	(22)	-
Correctie waardering van de vaste activa		-	-	1.300
Verlies op ingebrachte activa en passiva		-	-	-
Verlies / (winst) op de verkoop van vaste activa		(660)	(2.929)	-
Verlies (winst) uit beëindigde bedrijfsactiviteiten		-	-	-
Nettowijzigingen in de voorzieningen voor overige verplichtingen	15	-	-	-
Nettowijzigingen in de verplichtingen die voortvloeien uit voordelen na uitdiensttreding	16	45	194	(66)
Waardevermindervingsverliezen op activa met tegenpost in de winst-en-verliesrekening	25	(578)	(190)	339
Rentelasten	26	428	342	136
Rentebaten		-	(68)	(98)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen		-	-	-
Niet-gerealiseerde verliezen / (winsten) op wisselkoersverschillen		-	-	6
Variations du fonds de roulement (hors variations de périmètre et différences de conversion)				
Voorraden		(208)	463	195
Handelsvorderingen en overige vorderingen		1.511	(769)	763
Ontvangen huurwaarborgen		478	288	(241)
Leveranciers en overige crediteuren		1.069	724	(2.112)
KASSTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		13.310	14.211	10.131

32. Geschillen en voorwaardelijke verplichtingen

- Een deel van het terrein van CARRIGRES wordt illegaal bezet door 'squatters', die de ontwikkeling van de exploitatie van de steengroeve op langere termijn zouden kunnen verhinderen. De vennootschap stelt alles in het werk om deze illegale bewoners te laten vertrekken. Dit deel van de steengroeve is in de rekeningen niet gewaardeerd.
- IMMOTEX is betrokken bij verschillende gerechtelijke procedures om zijn terrein in Kinsuka (87 ha) te beschermen tegen derden die pogingen ondernemen om dit terrein volledig of gedeeltelijk op onwettige wijze in te nemen.
- TEXAF is eveneens betrokken bij verschillende gerechtelijke procedures om het hoofd te bieden aan pogingen van onwettelijke toe-eigening van zijn terrein op de locatie 'Petit Pont'.
- UTEXAFRICA wordt geconfronteerd met pogingen van derden om zich te vestigen op de terreinen waarvoor overstromingsgevaar geldt die zijn gevestigd tussen de concessie en de stroom. Om zich daartegen te beschermen heeft het van de Staat in 2017 een huurcontract van 25 jaar voor deze oppervlakte verkregen.
- De Groep is door de rechtbanken van Kinshasa in het gelijk gesteld voor alle bovenvermelde geschillen en wacht op de uitvoering van de gerechtelijke beslissingen.

33. Verbintenissen

- CONGOTEX is in augustus 2007 in vereffening gesteld. IMMOTEX heeft een voorschot van 1 mln. USD toegekend om de taak van de vereffenaar te vereenvoudigen, namelijk de afwikkeling van bepaalde prioritaire schulden, waaronder sociale verplichtingen. Er is voor het volledige bedrag van dit voorschot een voorziening aangelegd. De TEXAF-groep hoeft geen grotere financiële bijdragen te leveren dan de inspanningen die de Groep tot vandaag als aandeelhouder heeft geleverd.
- Bepaalde onroerende goederen van TEXAF (nettoboekwaarde van 1.233k EUR) zijn in waarborg gegeven aan Congolese banken om 3 leningen te dekken die aanvankelijk in totaal 6.440k EUR bedroegen (zie toelichting 14 hiervoor).
- De Vennootschap heeft zich bij de uitvoerend bestuurders verbonden tot een vergoeding op lange termijn, die om de drie jaar wordt berekend en betaald. Dat gebeurt voor het eerst in 2023 op basis van de resultaten en het beursrendement tussen eind 2019 en eind 2022.
- TEXAF heeft zich ertoe verbonden in te schrijven op het PARTECH AFRICA-fonds voor een nog niet-opgevraagd bedrag van 627k EUR.
- De Democratische Republiek Congo heeft zich ertoe verbonden UTEXAFRICA te compenseren voor een onteigening voor een resterend bedrag van 3,7 mln. USD.

34. Transacties met verbonden partijen

S.F.A., de belangrijkste aandeelhouder van TEXAF nv, verhuurt aan TEXAF nv kantoren en parkeerplaatsen in Brussel voor 58k EUR per jaar.

TEXAF voert de boekhouding van SFA en van Chagawirald, de vennootschap die de zeggenschap heeft over SFA, in ruil voor de kwijtschelding van een vordering van 300k EUR op TEXAF uit 2002.

Het kabinet De Croo - Desguin, verbonden aan de heer Herman De Croo, ere-bestuurder, factureert jaarlijks consultancyvergoedingen van 20k EUR plus btw aan TEXAF nv.

De Groep koopt regelmatig goederen en diensten bij Chanimétal (221k EUR aankopen in 2020), een vennootschap waarover Chanic, bestuurder, de gezamenlijke zeggenschap heeft.

Imbakin Holding, een vennootschap waarover SFA de zeggenschap heeft, heeft een vordering op TEXAF van 371k EUR, die voortvloeit uit de afsplitsing in 2014 van Imbakin Holding van Texaf.

De bezoldiging van de bestuurders in 2020 was als volgt:

(en EUR)	Vaste beloning (bruto)	Presentiegelden (bruto)	Variabele beloning (bruto)	Totale beloning (bruto)
Chanic s.a. vertegenwoordigd door Vincent Bribosia	12.000	5.000	-	17.000
Charlotte Croonenberghs	12.000	4.000	-	16.000
Philippe Croonenberghs	17.000	10.000	41.728	68.728
Michel Gallez	-	-	-	-
Danielle Knott	17.000	5.000	-	22.000
Dominique Moorkens	12.000	10.000	-	22.000
Pascale Tytgat	17.000	7.000	-	24.000
Albert Yuma	-	-	-	-

35. Beloning van de voornaamste directieleden

De beloningen en andere voordelen op korte termijn die worden toegekend aan de belangrijkste directieleden, bedragen 785k EUR in 2020, als volgt verdeeld:

	Kosten voor de vennootschap	Variabele beloning	Pensioenplan	Bedrijfswagen	Totaal
CEO	340.477	148.365	Volgens de wetgeving van de DRC	Oui	488.842
CFO	155.000	111.273	29.996	Oui	296.269

36. Vergoeding van de commissaris

- Bezoldiging voor de opdrachten als commissaris die in 2020 bij de Groep zijn uitgeoefend: 35k EUR exclusief btw.
- Bezoldiging voor de opdrachten als commissaris en gelijkgesteld met verbonden personen met de commissaris (in 2020): 48k EUR.

37. Aandeelhoudersstructuur (totaal aantal uitgegeven effecten: 3.603.536 - sinds 28 mei 2020)

- Op 28 mei 2020 heeft TEXAF de volgende informatie gepubliceerd na de kapitaalverhoging die is beslist door de buitengewone algemene vergadering van 12 mei 2020:

Aantal aandelen in omloop	3.603.536
Totaal aantal stemrechten	3.603.536
Totaal van het kapitaal	23.398.380,08 EUR

Houders van de stemrechten:

Société Financière Africaine	2.256.520	62,62%
Middle Way Ltd	360.354	10,00%

Société Financière Africaine wordt gecontroleerd door Chagawirald SCS, dat zelf wordt gecontroleerd door de heer Philippe Croonenberghs.

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.

- Op 24 augustus 2020 heeft TEXAF aan de FSMA de informatie meegedeeld in verband met art. 74 van de wet op de openbare overnamebiedingen.

Aandeelhoudersbestand:

Société Financière Africaine (SFA)	2.256.520 effecten, ofwel	62,62%
Middle Way Ltd	360.354 effecten, ofwel	10,00%
TOTAAL AANTAL UITGEGEVEN EFFECTEN		3.603.536

- Transacties met effecten van TEXAF, uitgevoerd door personen met voorkennis tijdens het boekjaar 2020:
 - Verwervingen in het kader van de kapitaalverhoging van 29 mei 2020 als gevolg van het voorstel van optioneel dividend in de vorm van nieuwe aandelen:

Société Financière Africaine SFA: 40.530 aandelen (29 mei 2020)

Middle Way Ltd: 5.984 aandelen (29 mei 2020)

De heer Albert Yuma: 1.139 aandelen (29 mei 2020)

De heer Vincent Bribosia: 351 aandelen (29 mei 2020)

De heer Christophe Evers: 179 actions (29 mei 2020)





38. Gebeurtenissen na balansdatum

UTEXAFRICA, een Congolese dochteronderneming van TEXAF, is bij BELFIUS BANK een krediet van 2 miljoen EUR op 5 jaar aangegaan voor de financiering van haar investeringen.

Dankzij dit krediet, dat door CREDENDO wordt gedekt via een verzekering tegen de politieke risico's, kan UTEXAFRICA de kosten van zijn leningen aanzienlijk verlagen.

In een context waar diverse Belgische banken reeds lang bestaande rekeningen sluiten van klanten die verband houden met de DR Congo, is TEXAF bijzonder ingenomen met deze nieuwe bron van financiering voor zijn toekomstige projecten.

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:

- hij heeft zeggenschap over de uitgevende entiteit (zie alinea's 10 tot en met 14);
- hij is blootgesteld aan of heeft recht op variabele rendementen vanwege zijn banden met de uitgevende entiteit (zie alinea's 15 en 16);

- 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.

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 waardeverminderingverliezen. 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.

- 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 de onherroepelijke keuze gedaan, bij de eerste opname, om deze beleggingen aan te duiden als gewaardeerd tegen reële waarde in de overige elementen van het totaalresultaat. Deze beleggingen worden niet gehouden voor handelsdoeleinden, en ook niet als een voorwaardelijke vergoeding die door een overnemende

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:

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 totaalresultaat met aangroei in een herwaarderingsreserve. De gecumuleerde winsten of verliezen worden niet overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening bij de overdracht van de belegging, maar worden overgezet naar de overgedragen resultaten. 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. De Groep heeft bij de eerste opname al haar beleggingen in eigenvermogensinstrumenten die niet worden gehouden voor handelsdoeleinden aangeduid als zijnde gewaardeerd tegen reële waarde in de overige elementen van het totaalresultaat.

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 waardeverminderingsverlies vanwege de inning van de reële waarde of de gebruikswaarde niet langer gerechtvaardigd is in latere perioden, wordt het waardeverminderingsverlies teruggedragen. De terugname van een bijzonder

waardeverminderingsverlies 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 rechtvaardigen, ophouden te bestaan, wordt het bedrag van de waardevermindering teruggedragen.

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, schuldbekentenissen 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, eindloopbaanvergoedingen 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

De 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 af te 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 VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020 (GECONSOLIDEERDE REKENINGEN)

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde rekeningen van Texaf nv ('de vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de groep') presenteren wij hierbij ons verslag van de commissaris. Dit omvat ons verslag over de geconsolideerde rekeningen en de andere wettelijke en reglementaire verplichtingen. Dit alles vormt één geheel dat onlosmakelijk met elkaar verbonden is.

Wij zijn door de algemene vergadering van 14 mei 2019 benoemd tot commissaris, in overeenstemming met het voorstel van het bestuursorgaan op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat van commissaris eindigt op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben gedurende vijf opeenvolgende boekjaren de wettelijke controle van de geconsolideerde rekeningen van Texaf nv uitgevoerd.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

Oordeel zonder voorbehoud

Wij zijn overgegaan tot de wettelijke controle van de geconsolideerde rekeningen van de groep, bestaande uit de geconsolideerde balans per 31 december 2020, de geconsolideerde winst-en-verliesrekening en de overige elementen van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum, alsmede de toelichting, met een overzicht van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen, met een geconsolideerd balanstotaal van 128 884 (000) EUR en waarbij uit de geconsolideerde winst-en-verliesrekening een winst van het boekjaar blijkt van 4 581 (000) EUR.

Naar onze mening geven de geconsolideerde rekeningen een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de groep per 31 december 2020, alsmede van het geconsolideerde resultaat en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de internationale normen voor financiële verslaggeving (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de wettelijke en reglementaire voorschriften die gelden in België.

Fundering van ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlenormen (ISA) zoals die in België van toepassing zijn. Daarnaast hebben wij de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de afsluiting van dit boekjaar en die nog niet op nationaal niveau zijn goedgekeurd. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze normen zijn uitvoeriger beschreven in het hoofdstuk 'Verantwoordelijkheden van de commissaris met betrekking tot de controle van de geconsolideerde rekeningen' in dit verslag. Wij hebben voldaan aan alle deontologische vereisten die van toepassing zijn op de controle van de geconsolideerde rekeningen in België, inclusief de vereisten inzake onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en de medewerkers van de vennootschap de voor onze controle vereiste uitleg en informatie verkregen.

Wij zijn van mening dat het door ons ingezamelde bewijsmateriaal volstaat en geschikt is om ons oordeel op te baseren.

Paragrafen ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

SONder afbreuk te doen aan het hierboven gegeven oordeel, vestigen wij de aandacht op toelichting 6 van de geconsolideerde rekeningen, waarin de analyse wordt beschreven van de waardering van de steengroeve van de groep in de buurt van Kinshasa in de Democratische Republiek Congo. Op 31 december 2020 heeft de directie van de Groep de toetsing inzake waardeverminderingen geactualiseerd aan de hand van een methode voor de waardering van de toekomstige kasstromen via drie mogelijke scenario's: een stabilisatie van de verkoopprijzen op het niveau van 2020 bij ongewijzigde productmix, een stabilisatie van de verkoopprijzen op het niveau van 2020 met een geoptimaliseerde productmix en een geleidelijke terugkeer naar de gemiddelde verkoopprijzen van 2009-2020. Deze nieuwe methode heeft geleid tot een bijzondere waardevermindering van 1,3 mln. EUR, zodat de nettoboekwaarde van de steengroeve nu 4,5 mln. EUR bedraagt. Deze test is zeer gevoelig voor wijzigingen in de gebruikte variabelen, die in het huidige klimaat in de Democratische Republiek Congo moeilijk te beoordelen

zijn, met name voor wat betreft de inkomsten die zullen worden gegenereerd en die in verschillende scenario's tot een aanvullende bijzondere waardevermindering zouden kunnen leiden.

Wij vestigen eveneens de aandacht op toelichting 7 bij de geconsolideerde rekeningen, waarin een schatting van de reële waarde van de vastgoedbeleggingsportefeuille is opgenomen. Deze schatting is gebaseerd op het oordeel van de raad van bestuur, rekening houdend met de beperkte liquiditeit en transparantie van de vastgoedmarkt in de Democratische Republiek Congo en het nagenoeg ontbreken van vergelijkbare transacties.

Tot slot vestigen wij de aandacht op toelichting 1 bij de geconsolideerde rekeningen, waarin wordt vermeld dat de activa van de groep zich voornamelijk in de Democratische Republiek Congo bevinden. Aangezien het economische en regelgevende klimaat van dit land regelmatig door sociaal-politieke onrust wordt getroffen, kan de ontwikkeling ervan op middellange termijn dus niet met zekerheid worden voorspeld. Bij de opstelling van de gepresenteerde geconsolideerde rekeningen is echter uitgegaan van een stabilisering van het lokale economische en reglementaire klimaat.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de opstelling van de geconsolideerde rekeningen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de opstelling van de geconsolideerde rekeningen die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de internationale normen voor financiële verslaggeving (IFRS) zoals goedgekeurd in de Europese Unie en met de wettelijke en reglementaire bepalingen die in België van toepassing zijn, evenals voor de interne controle die noodzakelijk wordt geacht opdat de opgestelde geconsolideerde rekeningen geen materiële afwijkingen zouden bevatten, ongeacht of die te wijten zijn aan fraude of aan vergissingen.

Bij de opstelling van de geconsolideerde rekeningen is het de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan om te beoordelen of de groep de uitvoering van haar activiteiten kan voortzetten, om in voorkomend geval informatie te verschaffen over de voortzetting van de activiteiten en om het continuïteitsbeginsel toe te passen, tenzij het bestuursorgaan de intentie heeft om de groep te vereffen of haar activiteiten stop te zetten, of geen ander realistisch alternatief heeft.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde rekeningen

De doelstellingen van onze controle bestaan erin om met redelijke zekerheid vast te stellen dat de geconsolideerde rekeningen als geheel geen materiële fouten bevatten, ongeacht of die te wijten zijn aan fraude of vergissingen, en om een verslag van de commissaris uit te geven waarin ons oordeel is opgenomen. Redelijke zekerheid stemt overeen met een hoge mate van zekerheid, zonder echter

de garantie te bieden dat een controle die is uitgevoerd volgens de ISA-normen altijd alle bestaande materiële onregelmatigheden zal detecteren. Onregelmatigheden kunnen het gevolg zijn van fraude of van vergissingen en ze worden als materieel beschouwd wanneer redelijkerwijze kan worden aangenomen dat ze, afzonderlijk of samengevoegd, invloed kunnen hebben op de economische beslissingen die de gebruikers van de geconsolideerde rekeningen op basis hiervan nemen.

Bij de uitvoering van onze controle voldoen wij aan het wettelijke, reglementaire en normatieve kader dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde rekeningen in België. Het toepassingsgebied van de wettelijke controle van de rekeningen strekt zich niet uit tot enige zekerheid inzake de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch tot de efficiëntie of doelmatigheid waarmee het bestuursorgaan de zaken van de vennootschap heeft geleid of nog zal leiden.

In het kader van een controle die wordt uitgevoerd in overeenstemming met de ISA-normen, maken wij gedurende de hele controle gebruik van professionele oordeelsvorming en geven wij blijk van een kritische geest. Bovendien:

- identificeren en beoordelen we de risico's van materiële fouten in de geconsolideerde rekeningen, ongeacht of die te wijten zijn aan fraude of vergissingen, stellen we controleprocedures op die risico's moeten detecteren en passen we die toe, en verzamelen we bewijsmateriaal dat toereikend en gepast is als grondslag voor ons oordeel. Het risico dat een materiële onregelmatigheid niet wordt opgemerkt is groter bij fraude dan in geval van een vergissing, omdat fraude gepaard kan gaan met collusie, vervalsing, opzettelijke weglatingen, valse verklaringen of ontwijking van interne controles;
- nemen we kennis van de relevante interne controlemaatregelen voor de controle om de controleprocedures vast te stellen die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar niet om een oordeel te verstrekken over de doeltreffendheid van de interne controlemaatregelen van de groep;
- beoordelen we de geschiktheid van de gebruikte boekhoudmethodes en van de redelijkheid van de boekhoudkundige schattingen en de gerelateerde informatievervalsing door het bestuursorgaan;
- besluiten we of het bestuursorgaan op gepaste wijze gebruik heeft gemaakt van het continuïteitsbeginsel als grondslag voor de financiële verslaggeving en, op basis van het verkregen bewijsmateriaal, of er materiële onzekerheid heerst in verband met gebeurtenissen of situaties die aanzienlijke twijfel zouden kunnen doen ontstaan over het vermogen van de groep om haar activiteiten voort te zetten. Als wij besluiten dat er materiële onzekerheid bestaat, zijn wij verplicht om in ons verslag van de commissaris de aandacht te vestigen op de informatievervalsing daarover in de geconsolideerde rekeningen, of als die informatievervalsing ontoereikend

is, om ons oordeel te wijzigen. Onze conclusies zijn gebaseerd op het bewijsmateriaal dat wij tot de datum van ons verslag van de commissaris hebben verzameld. Toekomstige situaties of gebeurtenissen kunnen er echter toe leiden dat de groep haar activiteiten beëindigt;

- beoordelen wij de algemene presentatie, de structuur en de inhoud van de geconsolideerde rekeningen en beoordelen wij of de geconsolideerde rekeningen de onderliggende transacties en gebeurtenissen weerspiegelen op een manier die een getrouw beeld geeft.
- verzamelen wij voldoende geschikt bewijsmateriaal over de financiële informatie van de entiteiten of activiteiten van de groep om een oordeel over de geconsolideerde rekeningen te geven. Wij zijn verantwoordelijk voor de leiding, het toezicht en de uitvoering van de controle op het niveau van de groep. Wij aanvaarden de volledige verantwoordelijkheid voor het controleoordeel.

Wij delen het auditcomité in het bijzonder de omvang van de controlewerkzaamheden en het geplande tijdschema voor de voltooiing ervan mee, alsook de belangrijke opmerkingen die voortvloeien uit onze controle, met inbegrip van eventuele materiële tekortkomingen in de interne controle.

Wij bezorgen het auditcomité eveneens een verklaring dat wij de relevante deontologische regels inzake onafhankelijkheid hebben nageleefd en verstrekt hebben, in voorkomend geval, informatie over alle relaties en andere factoren waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat ze gevolgen kunnen hebben voor onze onafhankelijkheid, en de eventuele waarborgen die daarmee verband houden.

Van de punten die aan het auditcomité zijn meegedeeld, stellen wij vast welke punten het belangrijkst waren tijdens de controle van de geconsolideerde rekeningen van het lopende boekjaar, en die dus de belangrijkste punten van de controle zijn. We beschrijven deze punten in het verslag van onze commissaris, tenzij de publicatie daarvan door de wet- of regelgeving verboden is.

ANDERE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VERPLICHTINGEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de opstelling en de inhoud van het beheerverslag over de geconsolideerde rekeningen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en in overeenstemming met de Belgische aanvullende norm bij de internationale controlenormen (ISA) zoals die in België van toepassing zijn, is het onze verantwoordelijkheid om de materiële aspecten van het beheerverslag over de geconsolideerde rekeningen en de overige informatie in het jaarverslag over de geconsolideerde rekeningen te controleren en hierover verslag uit te brengen.

Aspecten met betrekking tot het beheerverslag over de geconsolideerde rekeningen

Na specifieke controles van het beheerverslag over de geconsolideerde rekeningen, zijn wij van oordeel dat dit verslag in overeenstemming is met de geconsolideerde rekeningen voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld in overeenstemming met artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In het kader van onze controle van de geconsolideerde rekeningen dienen wij tevens, in het bijzonder op basis van de kennis die wij tijdens de controle hebben verworven, te beoordelen of het beheerverslag over de geconsolideerde rekeningen materiële onjuistheden bevat, namelijk onjuist geformuleerde of anderszins misleidende informatie. Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen materiële onjuistheden te melden.

Vermeldingen inzake de onafhankelijkheid

- Ons auditkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten uitgevoerd die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde rekeningen en ons auditkantoor is gedurende ons mandaat onafhankelijk gebleven ten aanzien van de groep.
- De honoraria voor de aanvullende opdrachten in overeenstemming met de wettelijke controle in de zin van artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn naar behoren gewaardeerd en gespecificeerd in de toelichting bij de geconsolideerde rekeningen.

Overige vermeldingen

- Dit verslag is in overeenstemming met de inhoud van onze aanvullende verklaring aan het auditcomité in de zin van artikel 11 van verordening (EU) nr. 537/2014.

Ondertekend te Zaventem, op 7 april 2021

De commissaris

Deloitte, Bedrijfsrevisoren cvba
Vertegenwoordigd door Pierre-Hugues Bonnefoy



BEHEERVERSLAG VAN TEXAF NV

De rekeningen over 2020 zijn opgesteld op basis van de in België geldende wettelijke en reglementaire bepalingen. De jaarrekening vertoont een winst van 2.511k EUR per 31 december 2020. De ontwikkeling van de activiteiten van de vennootschap en haar dochterondernemingen is beschreven in het verslag over de geconsolideerde rekeningen hiervoor.

De activa van TEXAF nv bevinden zich overwegend in de Democratische Republiek Congo, die als een regio met een tekort aan goed bestuur wordt beschouwd, en bijgevolg gelden er voor de activa politieke en milieugebonden risico's.

Verklaring inzake corporate governance

De verklaring inzake corporate governance die in dit jaarverslag is opgenomen, vormt een integraal onderdeel van het beheerverslag.

Beloningsverslag

Het beloningsverslag dat in dit jaarverslag is opgenomen, vormt een integraal onderdeel van het beheerverslag.

Verkorte jaarrekening

De jaarrekening van TEXAF nv wordt hierna in verkorte vorm gepresenteerd in duizend EUR.

In overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen zijn de jaarrekening van TEXAF nv en het verslag van de commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Deze documenten zijn eveneens op verzoek verkrijgbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De Commissaris heeft op 8 april 2020 een goedkeurend oordeel verstrekt over de jaarrekening van TEXAF nv, met een paragraaf ter benadrukking van bepaalde aangelegenheden over de risico's die gepaard gaan met de aanwezigheid van de voornaamste activa van de groep in de DRC en het economische en reglementaire klimaat van het land.

moet dit
niet 2021
zijn?

Boekjaar afgesloten
op 31 december

(in duizend EUR)	2018	2019	2020
ACTIVA			
Vaste activa	54.053	53.022	52.368
Vlottende activa	5.642	5.757	6.774
	59.695	58.779	59.142
PASSIVA			
Eigen vermogen	56.809	56.241	56.542
Schulden	2.886	2.538	2.600
	59.695	58.779	59.142
WINST-EN-VERLIESREKENING			
Bedrijfsopbrengsten	3.754	3.932	3.933
Bedrijfskosten	(2.552)	(2.430)	(2.716)
Bedrijfswinst	1.202	1.502	1.217
Financieel resultaat	595	607	670
Winst gewone beroepsactiviteit	1.797	2.109	1.887
Eenmalige resultaten	751	622	647
Winst van het boekjaar vóór belastingen	2.549	2.731	2.534
Belastingen over het resultaat	11	158	(23)
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	2.560	2.889	2.511

Toelichting bij het resultaat

De bedrijfsopbrengsten omvatten recurrente huuropbrengsten uit vastgoed voor 3.947k EUR, stabiel ten opzichte van 2019.

De bedrijfskosten vertonen een stijging van 8%. Deze stijging is grotendeels het gevolg van een toename van de buitenlandse belastingen.

Het financieel resultaat heeft voornamelijk betrekking op de rente op de vorderingen op UTEXAFRICA (0,5 mln. EUR).

EENMALIGE RESULTATEN

In 2020 heeft de raad van bestuur beslist om een terugname van een waardevermindering uit te voeren op de vordering op UTEXAFRICA voor 0,6 mln. EUR. Het brutobedrag van deze vordering bedraagt 18 mln. EUR op 31 december 2020.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot de datum waarop dit verslag is opgesteld hebben er geen opmerkelijke gebeurtenissen plaatsgevonden.

Vooruitzichten van TEXAF nv voor 2021

De vooruitzichten voor 2020 hangen af van de ontwikkeling van de disruptieve situatie in verband met de pandemie van het coronavirus en van de economische en politieke situatie in de DRC.

De huurprijzen zouden echter stabiel moeten blijven in 2021.

Belangenconflicten

De raad van bestuur was tijdens de vergadering van maart 2020 genoodzaakt om zich uit te spreken over een punt in verband met een belangenconflict en heeft in zijn verslag de volgende tekst opgenomen:

“Het belonings- en benoemingscomité stelt de raad van bestuur een formule voor winstdeling op lange termijn voor de twee uitvoerend bestuurders voor, teneinde de doelstellingen van het management af te stemmen op

die van de aandeelhouders. Aangezien het hier om een belangenconflict gaat - de beloning van de twee uitvoerend bestuurders - en de twee betrokkenen de ‘virtuele’ zaal niet konden verlaten, hebben de heren Waterschoot en Evers zich onthouden van de beraadslagingen, zodat de artikelen 5 :76 en 5 :77 van het WVV konden worden nageleefd. [...] De raad van bestuur valideert de formule voor winstdeling op lange termijn.”

De formule en haar financiële gevolgen zijn uiteengezet in het Beloningsverslag.

Haakjes
laten
staan?

Overige informatie die moet worden verstrekt volgens artikel 3.6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV)

- Er zijn geen activiteiten van onderzoek en ontwikkeling uitgevoerd.
- De raad van bestuur verklaart dat de vennootschap, noch enige directe dochteronderneming, noch enige persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van de vennootschap of een directe dochteronderneming deelbewijzen of certificaten van de vennootschap heeft verworven.
- Er is door de raad van bestuur in de loop van het boekjaar in het kader van het toegestaan kapitaal niet beslist tot een kapitaalverhoging of een uitgifte van converteerbare obligaties of warrants.
- De vennootschap heeft geen bijkantoren.
- De raad van bestuur bevestigt dat de vennootschap niet is blootgesteld aan het kredietrisico, het liquiditeitsrisico of het kasstroomrisico voor de waardering van haar financiële activa.
- Het auditcomité is samengesteld uit ten minste één bestuurder die voldoet aan de criteria van onafhankelijkheid en bevoegdheid van artikel 526 ter van het Wetboek van vennootschappen.
- De waarderingsregels zijn dezelfde als vorig boekjaar.
- Op 28 mei 2020 is de vennootschap overgegaan tot een kapitaalverhoging van 1.890.290,24 EUR door inbreng in natura en tot de schepping van 59.836 nieuwe aandelen in het kader van een optioneel dividend. De statuten van de vennootschap zijn dienovereenkomstig gewijzigd.
- Op 17 december 2020 heeft de vennootschap een transactie uitgevoerd die neerkomt op een fusie door overname van CARRIAF (in vereffening).

Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur heeft alle vertrouwen in de positieve ontwikkeling van de activiteiten van de TEXAF-groep in de DRC en stelt voor om het dividend per aandeel met 11% te verhogen, en 4.633.118 EUR ofwel 0,90 EUR netto per aandeel uit te keren vanaf 28 mei 2021 tegen overlegging van coupon nr. 10 in de kantoren van Belfius.

De raad van bestuur zal opnieuw voorstellen dat dit dividend geheel of gedeeltelijk kan worden herbelegd in een voorbehouden kapitaalverhoging ('optioneel dividend'), zodat de aandeelhouders die dat wensen kunnen deelnemen aan de financiering van de groei-investeringen van de groep.

VOORGESTELDE BESTEMMING VAN DE WINST (in EUR)

Winst van het boekjaar	2.510.975
Ingehouden winst	20.732.117
Te bestemmen winst	23.243.092
Vergoeding van het kapitaal	(4.633.118)
Bestemming voor de wettelijke reserve	(189.022)
Overdracht	18.420.952

Financiële agenda

Vrijdag

09**april 2021**Publicatie van
het jaarverslag 2020

Vrijdag

07**mei 2021**Publicatie van
het driemaandelijks
persbericht

Dinsdag

11**mei 2021**(om 11 u):
Jaarlijkse algemene
vergadering

Vrijdag

28**maart 2021**Betaalbaarstelling
van het dividend
van 2020

Vrijdag

03**september 2021**Publicatie
van de
halfjaarresultaten

Vrijdag

12**november 2021**Publicatie van
het driemaandelijks
persbericht

Vrijdag

25**februari 2022**Publicatie
van de
jaarresultaten 2021



Definities van de alternatieve prestatie-indicatoren

- **EBIT:** bedrijfsresultaat
- **EBITDA:** bedrijfsresultaat inclusief rente, belastingen en afschrijvingen op materiële en immateriële activa
- **Eenmalig:** opbrengsten of kosten die wellicht niet elk boekjaar zullen voorkomen, 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, ...)
- **Financiële schuld of financiële schuldenlast:** rentedragende schuld (zelfs als de effectieve rente nul bedraagt, rekening houdend met de marktrente); de berekening wordt beschreven in bijlage 15.
- **Netto financiële schuld of netto financiële schuldenlast:** financiële schuld min alle kortlopende of direct opvraagbare deposito's bij de bank en alle kortlopende geldbeleggingen.
- **Bezettingsgraad:** totaal van de gefactureerde huurgelden over de periode in verhouding tot de totale factureerbare huurgelden.
- **Verwachte huuropbrengsten:** jaarlijks totaal van de huurgelden van een gebouw dat voor 100% is bezet.

In het bijzonder vindt de aansluiting tussen het bedrijfsresultaat en de recurrente EBITDA als volgt plaats:

(in duizend EUR)	Toelichting	2020
Bedrijfsresultaat		6.147
Eenmalige elementen	26	1.716
Recurrent bedrijfsresultaat		7.883
Afschrijvingskosten	6 et 7	3.801
Recurrente EBITDA		11.663

TEXAF, S.A.

Maatschappelijke zetel:

Louizalaan 130a, bus 6

B-1050 BRUSSEL

Congolese dochterondernemingen:

372 Avenue Colonel Mondjiba

Ngaliema – Kinshasa, R.D. Congo

Tel.: +32(0)2 639 20 00

info@texaf.be

Lay-out: www.astrix.be

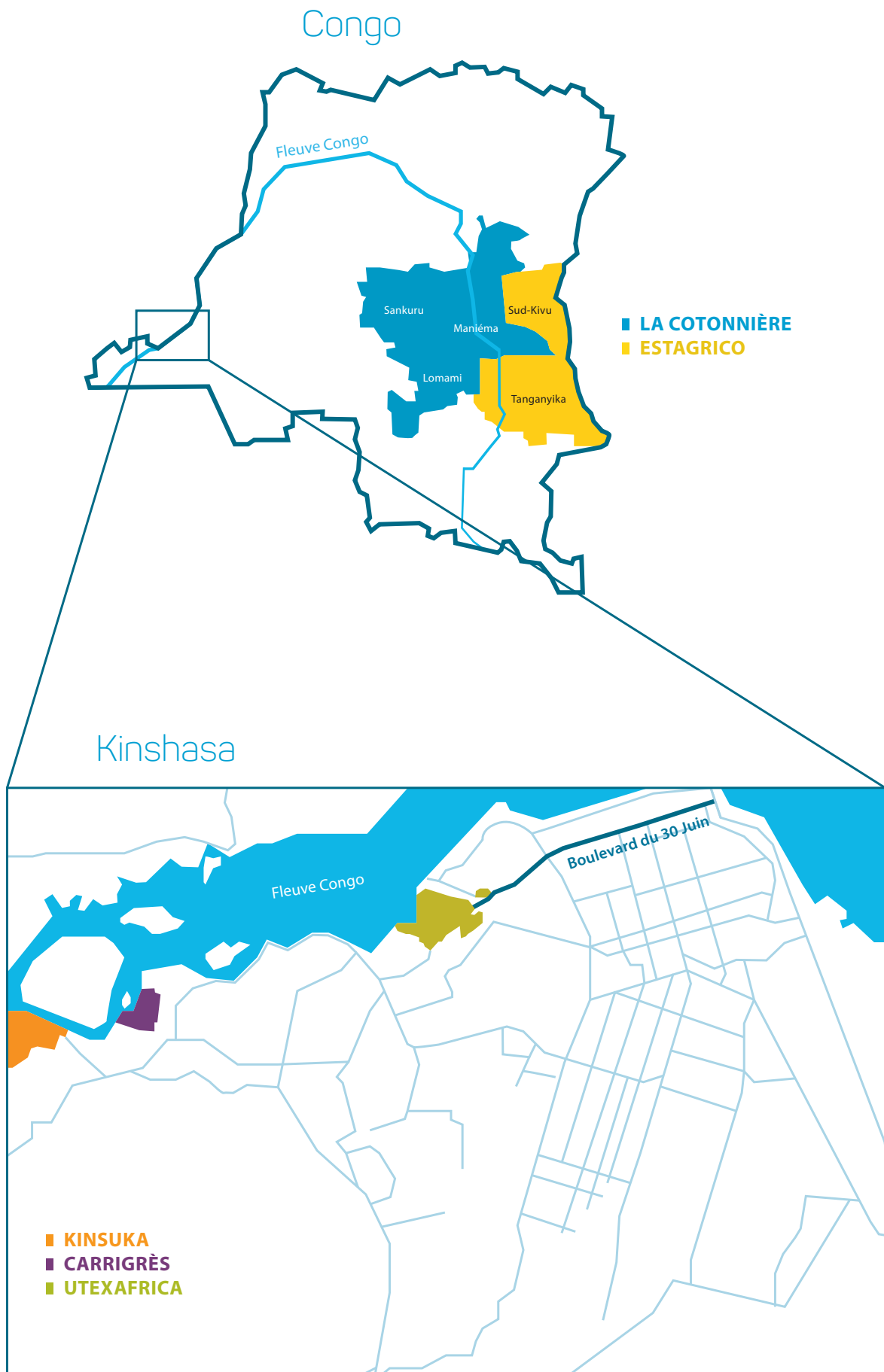
Foto's: Jean-Luc Delsemme, Christophe Evers,

Imaginaire en We Like

Dit verslag kan online worden geraadpleegd in het Frans,
het Nederlands en het Engels.

www.texaf.be







www.texaf.be